



AMT FÜR BAU UND INFRASTRUKTUR  
FÜRSTENTUM LIECHTENSTEIN

# **B A U G E S E T Z (BauG) HANDBUCH**

**zur Auslegung nach ständiger  
Praxis und geltender Rechtsprechung  
(inkl. Bauverordnung / Erläuterungen und Skizzen)**

Ohne Anspruch auf Vollständigkeit.

**Impressum**

Handbuch zum Baugesetz

Ausgabe: Januar 2020

**Verfasser**

Manfred Gsteu: Text, Inhalt und Graphik

Philipp Lampert: Graphik

**Herausgeber**

Amt für Bau und Infrastruktur

Abteilung Raumentwicklung und Baubewilligungen

Fachbereich Baurecht und Brandschutz

**Auskünfte zum Thema**

Amt für Bau und Infrastruktur

## Vorwort

Der Liechtensteinische Landtag hat im Herbst 2008 ein neues Baugesetz beschlossen, welches am 1. Oktober 2009 in Kraft getreten ist. Mit dieser Rechtsgrundlage wurde das aus dem Jahre 1947 stammende und in mehreren Ergänzungen revidierte Baugesetz abgelöst. Die Neufassung soll als Grundlagengesetz insbesondere die Zuständigkeiten klarer fassen, das baurechtliche Verfahren vereinfachen und transparenter gestalten und die Bauvorschriften auf das zwingend Notwendige reduzieren. Ergänzend will das neue Baugesetz die geltenden planungsrechtlichen Bestimmungen zur Ortsplanung zu Gunsten einer klareren Handhabung und einer grösseren Rechtssicherheit präzisieren.

Die Motivenberichte zur Regierungsvorlage für das neue Baugesetz und der Revision 2016 wurden in dieses Handbuch in den wesentlichsten Grundzügen übernommen. Das Handbuch bietet somit einen wertvollen Beitrag zur Kontinuität im landesweiten Vollzug baurechtlicher Vorschriften und soll helfen, die einheitliche Anwendung der Praxis durch die Baubehörde im Lichte der ständigen Rechtsprechung sicherzustellen.

Ziel dieses Handbuches ist es, in Inhalt und Gestaltung flexibel auf mögliche Änderungen des praktischen Vollzugs und Novellierungen der rechtlichen Bestimmungen reagieren zu können und so die jeweils geltende Rechtslage und Praxis verbindlich abzubilden. Es wird den Gegebenheiten folgend laufend angepasst.

An dieser Stelle möchte sich der Verfasser bei allen bedanken, die in irgendeiner Form zum Gelingen dieses Handbuches beigetragen haben. Ein besonderer Dank gebührt schliesslich allen Personen, die auf ausdrücklichen Wunsch des Autors zur vorliegenden Dokumentation einen vertieften und erweiterten Beitrag, sei es betreffend die Überprüfung rechtlicher Inhalte als auch die Ausarbeitung sachbezogener Skizzen, geleistet haben.



# Inhaltsverzeichnis des Baugesetzes (BauG)

<b>Änderungen / Korrekturen / Ergänzungen zur Fassung 2017</b>	<b>15</b>
<b>I. Allgemeine Bestimmungen</b>	<b>17</b>
Art. 1    Gegenstand und Zweck	
Art. 2    Begriffsbestimmungen; Bezeichnungen	
Art. 3    Ausnahmen	
Art. 4    Kunst am Bau	
<b>II. Planungsrecht</b>	<b>29</b>
<b>A. Grundsätze</b>	<b>29</b>
Art. 5    Planungsinstrumente	
Art. 6    Information	
Art. 7    Mehrwertabgabe	
Art. 8    Bausperre	
<b>B. Ortsplanung</b>	<b>31</b>
<b>1. Grundsatz</b>	<b>31</b>
Art. 9    Pflicht zur Ortsplanung	
<b>2. Bauordnung und Zonenplan</b>	<b>31</b>
Art. 10   Grundsatz	
Art. 11   Bauordnung	
Art. 12   Zonenplan	
Art. 13   Verfahren	
Zonenarten	
Art. 14   a) Bauzone	
Art. 15   b) Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	
Art. 16   c) Landwirtschaftszone	
Art. 17   d) Schutzzone, Gefahrenzone	
Art. 18   e) Reservezone	
Art. 19   f) Übriges Gemeindegebiet	

<b>3. Richtplan, Überbauungsplan und Gestaltungsplan</b>	<b>48</b>
<b>a) Richtplan</b>	<b>48</b>
Art. 20 Gemeinderichtplan	
<b>b) Überbauungsplan</b>	<b>51</b>
Art. 21 Zweck und Form	
Art. 22 Inhalt	
Art. 23 Baulinien	
<b>c) Gestaltungsplan</b>	<b>57</b>
Art. 24 Zweck und Form	
Art. 25 Inhalt	
<b>d) Verfahren</b>	<b>60</b>
Art. 26 Auflage	
Art. 27 Einsprache	
Art. 28 Genehmigung	
Art. 29 Überprüfung und Änderung	
Art. 30 Wirkung	
Art. 31 Dienstbarkeiten	
<b>C. Planungen des Landes</b>	<b>66</b>
Art. 32 Aufgaben	
Art. 33 Grundsatz	
<b>III. Baurecht</b>	<b>67</b>
<b>A. Bauvorschriften</b>	<b>67</b>
<b>1. Im Allgemeinen</b>	<b>67</b>
Art. 34 Vorübergehende Benützung fremder Grundstücke	
Art. 35 Benützung des öffentlichen Grundes, Sicherheitsmassnahmen	
Art. 36 Strassenbenennung	
<b>2. Baureife und Erschliessung</b>	<b>68</b>
Art. 37 Baureife	
Art. 38 Erschliessung	

Art. 38a Verkehrsintensive Bauten und Anlagen  
Art. 39 Privatstrassen

**3. Bauweise** **78**

Art. 40 Regelbauweise  
Art. 41 Spezielle Bauweise

**4. Ausnutzungs- und Grünflächenziffern** **80**

Art. 42 Ausnutzungsziffer  
Art. 43 Verlagerung der Ausnutzung  
Art. 44 Teilung von Grundstücken in der Bauzone  
Art. 45 Grünflächenziffer

**5. Abstände** **93**

Art. 46 Zweck und Messweise der Abstände  
Art. 47 Grenzabstände  
Art. 48 Grenzabstände von Klein- und Nebenbauten, Einfriedungen und Stützmauern  
Art. 49 Gebäudeabstand  
Art. 50 Gewässerabstand  
Art. 51 Waldabstand  
Art. 52 Strassenabstand, Ausfahrten  
Art. 53 Abstände gegenüber der Staatsgrenze und Eisenbahntrassen

**6. Gebäudehöhe** **115**

Art. 54 Messung der Gebäudehöhe  
Art. 55 Messung der Gebäudehöhe bei Geländeänderungen  
Art. 56 Firsthöhe

**7. Gestaltung** **123**

Art. 57 Gestaltung  
Art. 58 Fahrradabstellplätze  
Art. 59 Inventare und Register  
Art. 60 Bepflanzung

**8. Abstellplätze und Parkraumbewirtschaftung** **132**

Art. 61 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

- Art. 62 Abgeltung von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge
- Art. 63 Parkraumbewirtschaftung

## **9. Sicherheit, Gesundheit und Umweltschutz** **135**

- Art. 64 Bautechnische Erfordernisse
- Art. 65 Bauprodukte
- Art. 66 Beschneigungsanlagen
- Art. 67 Immissionen
- Art. 68 Behindertengerechte Bauten und Anlagen
- Art. 69 Erdbebensicherheit
- Art. 70 Sicherung bei Höhendifferenzen

## **10. Wiederaufbau** **148**

- Art. 71 Wiederaufbau

## **B. Baubewilligungs- und Anzeigeverfahren** **151**

### **1. Bewilligungs- und Anzeigepflicht** **151**

- Art. 72 Bewilligungspflicht
- Art. 73 Anzeigepflicht

### **2. Baubewilligungsverfahren** **160**

- Art. 74 Vorprüfung
- Art. 75 Baugesuch
- Art. 76 Profilierung
- Art. 77 Verständigungs- und Einspracheverfahren
- Art. 78 Koordinationsverfahren
- Art. 79 Baubewilligung
- Art. 80 Baubeginn
- Art. 81 Geltungsdauer der Baubewilligung
- Art. 82 Bauausführung und Planänderung
- Art. 83 Bestellung eines Bauverantwortlichen
- Art. 84 Verantwortlichkeit

### **3. Anzeigeverfahren** **185**

- Art. 85 Bauanzeige
- Art. 86 Erledigung

<b>4. Baukontrolle und -einstellung; Widerruf der Baubewilligung</b>	<b>187</b>
Art. 87 Kontrolle der Bauten	
Art. 88 Baueinstellung	
Art. 89 Widerruf	
<b>5. Unterhalt und Instandsetzung</b>	<b>196</b>
Art. 90 Grundsatz	
<b>IV. Organisation und Durchführung</b>	<b>200</b>
Art. 91 Zuständige Behörden	
Art. 91a Amtshilfe	
Art. 92 Planungskommission (aufgehoben)	
Art. 93 Gestaltungskommission	
Art. 94 Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands	
Art. 95 Verjährung	
Art. 96 Baustatistik	
Art. 97 Gebühren	
<b>V. Rechtsschutz</b>	<b>220</b>
Art. 98 Beschwerden und Einsprachen	
<b>VI. Strafbestimmungen</b>	<b>221</b>
Art. 99 Übertretungen	
<b>VII. Übergangs- und Schlussbestimmungen</b>	<b>222</b>
Art. 100 Durchführungsverordnungen	
Art. 101 Übergangsbestimmungen	
Art. 102 Aufhebung bisherigen Rechts	
Art. 103 Inkrafttreten	

**Hinweis:** alle Masse in den Skizzen in cm / nicht massstäblich



# Inhaltsverzeichnis der Bauverordnung (BauV)

## **I. Allgemeine Bestimmungen** **227**

- Art. 1 Gegenstand
- Art. 2 Begriffe und Bezeichnungen
- Art. 3 Gleichwertigkeit von Normen

## **II. Planungsrecht** **229**

- Art. 4 Bebauungszonen und Zonen anderer Nutzung
- Art. 5 Bauzone
- Art. 6 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen  
Landwirtschaftszone
- Art. 7 a) Ökonomiegebäude
- Art. 8 b) Wohnbauten
- Art. 9 Überprüfung und Änderung von Bauordnung und Zonenplänen
- Art. 10 Inhalt des Richtplans
- Art. 11 Inhalt des Gestaltungsplans
- Art. 12 Sonderbauvorschriften für Überbauungs- und Gestaltungspläne  
(aufgehoben)
- Art. 13 Genehmigungsverfahren betreffend Überbauungs- und Gestaltungspläne
- Art. 14 Vorprüfung von Planungsinstrumenten
- Art. 15 Planungen des Landes

## **III. Baurecht** **237**

### **A. Bauvorschriften** **237**

#### **1. Baureife und Erschliessung** **237**

- Art. 16 Grundsatz
- Art. 17 Privatstrassen (aufgehoben)

#### **2. Bauweise** **240**

- Art. 18 Gebäudelänge
- Art. 19 Gebäudehöhe
- Art. 20 Spezielle Bauweise
- Art. 21 Dachausbauten

Art. 22 Wiederaufbau

**3. Ausnützungsziffer 243**

Art. 23 Grundsatz

**4. Abstände 245**

Art. 24 Vorspringende Gebäudeteile

Art. 25 Grenz- und Gebäudeabstand

Art. 26 Künstliche Abstufungen des Geländes (aufgehoben)

**5. Gestaltung 247**

Art. 27 Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Art. 28 Archäologischer Perimeter

Art. 29 Kinderspielplätze

Art. 30 Fahrradabstellplätze

**6. Einfriedungen, Böschungen und Mauern 249**

Art. 31 Einfriedungen und Bepflanzungen

Art. 32 Stützmauern

**7. Abstellplätze für Motorfahrzeuge 251**

Art. 33 Mindestanzahl

Art. 34 Überschreitung der Mindestanzahl

Art. 35 Reduktion von Abstellplätzen

Art. 36 Ausführung und Erschliessung von Abstellplätzen

Art. 37 Anbindung an öffentliche Strassen

**8. Bautechnische Vorschriften 257**

Art. 38 Baustatik

Art. 39 Erdbebensicherheit

Art. 40 Feuerpolizeiliche Anforderungen (aufgehoben)

Art. 41 Schallschutz (aufgehoben)

Art. 42 Anforderungen an Wohneinheiten

Art. 43 Abfälle

Art. 44 Belichtung, Beleuchtung und Belüftung

Art. 45 Raumniveau

Art. 46 Raumhöhe und Raumgrösse

Art. 47 Treppen und Verbindungsgänge

- Art. 48 Absturzgefährdete Stellen und Verglasungen
- Art. 49 Aufzugsanlagen

## **B. Baubewilligungs- und Anzeigeverfahren** **269**

### **1. Baubewilligungsverfahren** **269**

- Art. 50 Antrag auf Durchführung einer Vorprüfung
- Art. 51 Baugesuch
- Art. 52 Planunterlagen und Berechnungen
- Art. 53 Massstab und Ausführung der Pläne
- Art. 54 Ergänzende Unterlagen
- Art. 55 Gefahrtechnische Unterlagen
- Art. 56 Bewilligungspflichtige Tiefbauvorhaben
- Art. 57 Bewilligung von Vorbereitungsarbeiten
- Art. 58 Verweigerung des Abbruchs
- Art. 59 Koordinationsverfahren
- Art. 60 Einspracheverfahren
- Art. 61 Planänderungen

### **2. Anzeigeverfahren** **277**

- Art. 62 Bauanzeige
- Art. 63 Einbezug der Gemeinden

### **3. Baukontrolle** **277**

- Art. 64 Schnurgerüst

## **IV. Baustatistische Daten** **278**

- Art. 65 Datenerfassung
- Art. 66 Datenlieferungen für die Baustatistik

## **V. Gebühren** **279**

- Art. 67 Höhe und Berechnung

**VI. Schlussbestimmungen** **280**

Art. 68 Zusammenarbeit von Baubehörde und Gemeinden

Art. 69 Aufhebung bisherigen Rechts

Art. 70 Inkrafttreten

ANHANG 1 Mindestanzahl von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge bei Bauten und Anlagen (Art. 33 Abs. 2) 282

ANHANG 2 Kriterien für die Beurteilung gefährdeter Bauten und Anlagen (Art. 39 Abs. 2) 286

ANHANG 3 Entscheidungsbefugte Stellen (Art. 59 Abs. 1 Bst. a) 287

ANHANG 4 Stellen, die im Rahmen des Koordinationsverfahrens zur Abgabe einer Stellungnahme eingeladen werden (Art. 59 Abs. 1 Bst. b) 288

## Änderungen / Korrekturen / Ergänzungen zur Fassung des Handbuchs 2017

### 2018:

Art. 13 (1)  
 Art. 21 (2)  
 Art. 24 (1)  
 Art. 28 (2)  
 Art. 38 (1)  
 Art. 41 (1, 2, 3)  
 Art. 47 (3)  
 Art. 48 (3)  
 Art. 50 (2)  
 Art. 57 (1)  
 Art. 60 (2)  
 Art. 68  
 Art. 72 (b)  
 Art. 77 (2, 4)  
 Art. 79 (4)  
 Art. 91 (3)  
 Art. 98 (1)

Verordnung

Art. 2 (1g)  
 Art. 48 (6)

Anhang 1

### 2020:

Art. 2 (1c)  
 Art. 11 (2)  
 Art. 13 (2)  
 Art. 19  
 Art. 20  
 Art. 27 (1)  
 Art. 41 (2, 3)  
 Art. 42 (4g)  
 Art. 71 (1, 6)  
 Art. 72 (b, c)  
 Art. 77 (1, 4)  
 Art. 78 (1, 4)  
 Art. 79 (4)  
 Art. 80  
 Art. 87 (5)  
 Art. 88 (1)

Verordnung

Art. 8 (b)  
 Art. 48 (6)

Anhang 1



# Liechtensteinisches Landesgesetzblatt

Jahrgang 2009

Nr. 44

ausgegeben am 29. Januar 2009

---

## Baugesetz (BauG)

vom 11. Dezember 2008

Dem nachstehenden vom Landtag gefassten Beschluss erteile Ich Meine Zustimmung:

### I. Allgemeine Bestimmungen

#### Art. 1

##### *Gegenstand und Zweck*

Dieses Gesetz regelt:

- a) die Errichtung, die Veränderung, den Abbruch, den Unterhalt und die Nutzung von Bauten und Anlagen mit dem Ziel, die Gestaltungs- und Siedlungsqualität in den Gemeinden zu fördern;
- b) die geordnete und bodensparende Entwicklung des Landes.

a) Mit dieser sehr allgemein gehaltenen Formulierung wird die grundsätzliche Zielsetzung des Gesetzes umrissen. Die im Vernehmlassungsbericht wesentlich umfassendere Formulierung wurde von den Gemeinden nicht gutgeheissen, womit es bei diesem allgemeinen Grundsatz im Regelungsgefüge bleibt.

b) Dieser Buchstabe soll nur in Ansätzen eine allgemein schlüssige Definition der Planungsziele und des Planungsauftrags enthalten. Auch aus Gründen der Gesetzesverständlichkeit hat man sich auf diese zusammenfassende Zweckbestimmung geeinigt.

Im Gegensatz zum alten Baugesetz, der in Art. 1 den Geltungsbereich beinhaltete, wurde das neue Gesetz anders strukturiert. Es enthält insgesamt sieben Abschnitte, die sich wie nachstehend gliedern:

- I. Allgemeine Bestimmungen
- II. Planungsrecht
- III. Baurecht
- IV. Organisation und Durchführung
- V. Rechtsschutz
- VI. Strafbestimmungen
- VII. Übergangs- und Schlussbestimmungen

Da neu auch planungsrechtliche Bestimmungen im Abschnitt II. Eingang in die Gesetzgebung gefunden haben, ist die allgemeine Formulierung für den Gegenstand und Zweck ausreichend.

## Art. 2

*Begriffsbestimmungen; Bezeichnungen*

- 1) Im Sinne dieses Gesetzes bedeuten:
- a) "äusserste Mauerflucht": eine lotrechte Ebene in der äussersten Begrenzungslinie des Gebäudes, wobei Vorsprünge bis zu höchstens 1.30 m nicht berücksichtigt werden müssen;
  - b) "Bausperre": die vorübergehende Einschränkung oder Aufhebung der Nutzungsmöglichkeit einer oder mehrerer Grundstücke oder eines bestimmten Gebietes mit dem Ziel, die Durchführung und Inkraftsetzung eines Planungsinstrumentes oder einer Baulandumlegung zu gewährleisten;
  - c) "Bauten": alle künstlich hergestellten und mit dem Boden fest verbundenen Objekte sowie jede im Boden eingelassene oder darauf stehende Anlage, die einen Raum zum Schutze von Menschen und Sachen gegen äussere, namentlich atmosphärische Einflüsse mehr oder weniger vollständig abschliesst;
  - d) "Einfriedung": eine Abgrenzung eines Grundstücks oder Grundstücksteils, die insbesondere auch der Absicherung gegen das Betreten dient, um eine ungestörte Benützung des Grundstücks zu gewährleisten. Als Einfriedungen gelten Hecken und Mauern aller Art sowie sonstige künstlich errichtete Abgrenzungen und Abschirmungen. Stützmauern gelten nicht als Einfriedung;
  - e) "Gebäudeabstand": die kürzeste horizontale Entfernung zwischen zwei Gebäuden;
  - f) "Gebäuelänge": die grösste Seitenlänge des flächenkleinsten Rechteckes, das den Gebäudegrundriss vollständig umschliesst. Ausgenommen hiervon sind Bauten mit einer maximalen Gebäudehöhe von 3.00 m ab gewachsenem Terrainverlauf mit Flachdachkonstruktion sowie unterirdische Bauten und Bauteile;
  - g) "gefährdete Bauten und Anlagen": Bauten und Anlagen der Bauwerksklassen II und III, die in der einschlägigen, jeweils gültigen SIA-Norm für Tragwerke<sup>1</sup> angeführt sind;
  - h) "Gestaltungsplan": ein grundeigentümergebundener Plan, der die Überbauung einer oder mehrerer Grundstücke festlegt. Der Gestaltungsplan ergänzt zusammen mit Sonderbauvorschriften die Bauordnung mit Zonenplan;
  - i) "gewachsener Terrainverlauf": in der Regel der ursprüngliche Verlauf eines Grundstücks. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom bestehenden Geländeverlauf der Umgebung auszugehen;
  - k) "Grünflächenziffer": die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Grünfläche und der anrechenbaren Grundstücksfläche;
  - l) "Hangneigung": eine Neigung des natürlichen Geländes von mehr als 10 % (5.7° Neigungswinkel). Ermittelt wird die Hangneigung vom höchsten bis zum tiefsten Punkt der Überbauungsfläche;
  - m) "Nachbar": der Eigentümer oder dinglich Berechtigte eines Grundstücks, das zu einem zu bebauenden Grundstück in einem solchen räumlichen Nahverhältnis steht, dass mit Auswirkungen der geplanten Baute oder Anlage oder deren vorgesehener Benützung zu rechnen ist und baurechtlich schützenswerte Interessen tangiert werden;
  - n) "Neben- und Kleinbaute": eine Baute, die aufgrund ihrer Art und Grösse und ihres Verwendungszweckes auf dem Grundstück der Hauptbaute untergeordnet und nicht für Wohn- und Arbeitszwecke bestimmt ist, wie Einzelgaragen, Geräteschuppen, Gartenhäuschen und dergleichen;
  - o) "Richtplan": ein behördenverbindlicher Plan, der gesamthaft oder sektoriell die angestrebte Entwicklung eines Landes- oder Gemeindegebietes oder Teilen davon festlegt und mit einem Text ergänzt sein kann, der durch wechselseitige Verweisungen mit dem Plan verbunden ist;
  - p) "Stützmauer": ein Bauwerk, das zur Sicherung von Einschnitts- und Dammböschungen dient. Die Stützmauer kann berg- oder talseitig liegen;
  - q) "Überbauungsplan": ein grundeigentümergebundener Plan, der für ein bestimmtes Gemeindegebiet die zulässige Bauweise festlegt. Der Überbauungsplan ergänzt zusammen mit Sonderbauvorschriften die Bauordnung mit Zonenplan;
  - r) "unterirdische Bauteile": ein Bauteil, der den gewachsenen Terrainverlauf um höchstens 1.25 m in der Ebene oder 3.00 m talseitig am Hang überschreitet. Die Neigung des Geländes ist im Sinne von Bst. 1 dieses Artikels nachzuweisen, wobei eine mittlere Hangneigung anzunehmen ist;
  - s) "verantwortlicher Projektant":
    1. eine Person, die nach dem Gesetz über die Architekten und andere qualifizierte Berufe im Bereich des Bauwesens (Bauwesen-Berufe-Gesetz) zur Ausübung von Tätigkeiten als Architekt berechtigt ist;
    2. bei kleineren Bauvorhaben oder Baumassnahmen des Eigenbedarfs eine andere als die in Ziff. 1 genannte Person, sofern sie von der Baubehörde nach Abwägung öffentlicher und privater Interessen und nach Anhörung des Vorsitzenden der Kommission für Ingenieure und Architekten als Projektant zugelassen wird;
  - t) "Zonenplan": ein grundeigentümergebundener Plan, der das Gemeindegebiet in verschiedene Nutzungszonen unterteilt und damit die Art und Intensität der Nutzung von Grundstücken festlegt;

- u) "verkehrsintensive Bauten und Anlagen": Bauten und Anlagen, die im Jahresdurchschnitt 1'000 Fahrten oder mehr pro Betriebstag auslösen. Als eine Fahrt gilt jede Zu- und jede Wegfahrt mit Motorfahrzeugen;
- v) "Sonderbauvorschriften": grundeigentümergebundene Bauvorschriften, die im Zusammenhang mit der Sondernutzungsplanung (Überbauungs- und Gestaltungsplanung) stehen;
- w) "Spezialbauvorschriften": grundeigentümergebundene Bauvorschriften, welche die Gemeinden in Ergänzung zu ihrer Bauordnung für ein Teilgebiet oder einen Sachbereich erlassen können;
- x) "spezielle Bauweise": eine Bauweise, die in bestimmten Zonen eine nicht der Regelbauweise unterliegende Bebauung zulässt;
- y) "Planungsbericht": der Planungsbericht ist integraler Bestandteil eines Überbauungs- und/oder Gestaltungsplans, der die ortsbauliche und architektonische Begründung für das Planungsinstrument, das öffentliche Interesse an diesem sowie das Wahren der Nachbarinteressen ausreichend und nachvollziehbar darlegt.

2) Unter den in diesem Gesetz verwendeten Personen- und Berufsbezeichnungen sind Angehörige des männlichen und weiblichen Geschlechts zu verstehen.

Mit dem neuen Baugesetz wurden auch erstmals eigentliche Begriffsbestimmungen zu den wichtigsten Definitionen rechtlicher Natur eingeführt. Die möglichst präzise Festlegung der bedeutsamsten bau- und planungsrechtlichen Begriffe soll helfen, den Interpretationsspielraum zu reduzieren.

Die Begriffsbestimmungen haben sich bislang grösstenteils im praktischen Vollzug bewährt. Es wird deshalb nur auf jene Definitionen eingegangen, die im Zuge der Rechtsprechung durch die Verwaltungsgerichte näher präzisiert, ergänzend erläutert oder weitergehend rechtlichen Eingang in die Rechtsprechung gefunden sowie Anlass zur Auslegung durch die Baubehörde gegeben haben.

#### **Allgemeine Hinweise zu den Begriffsbestimmungen:**

Die Bauweise, die Stellung der Bauten, ihre Abmessungen und ihre allfällige Geschosshöhe sowie die architektonische Gestaltung werden durch Vorschriften der Gemeinden geregelt. Das Baugesetz normiert aber ausdrücklich gewisse Begriffe und definiert diese, wie den Grenz- und den Gebäudeabstand, die Messweise des gewachsenen Terrains, die Messweise der Gebäudehöhe, der Hangneigung, der Ausnützungsziffer und Bruttogeschossfläche etc. Die Gemeinden können Messmethoden dieser Definitionen in Reglementen nicht mehr frei bestimmen, sondern nur noch beispielsweise die effektive Höhe in quantitativer Hinsicht festlegen. Somit geht auch Landesrecht vor Gemeinderecht und es dürfen im Rahmen der Bauordnung keine Regelungen aufgenommen werden, welche dem Baugesetz widersprechen.

#### **c) "Bauten"**

Diese Begriffsbestimmung wurde in Anlehnung an die Schweizer Rechtsprechung übernommen. Der Begriff der Baute wird auch vom Verwaltungsgerichtshof sehr weit gefasst (VGH 2012/110). Man versteht darunter vor allem auf Dauer angelegte Einrichtungen, die in bestimmter fester Beziehung zum Erdboden stehen und geeignet sind, die Vorstellung über die Nutzungsordnung zu beeinflussen, in dem sie insbesondere den Raum äusserlich erheblich verändern, die Erschliessung belasten oder die Umwelt beeinträchtigen (Peter Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 5. Auflage, S. 302).

Faktisch sind daher bereits vier Stützen mit einer Bedachung, die geeignet ist, auch nur rudimentär vor Witterungseinflüssen zu schützen, als Baute zu qualifizieren. Ausgenommen hiervon sind kleinmassstäbliche Überdachungen für Pflanzen, usw. Gemäss VGH sind auch Pergolen als Baute zu qualifizieren: Sie stehen in bestimmter fester Beziehung zum Erdboden und beeinflussen die Nutzungsordnung. Sie grenzen durch ihre Konstruktionen einen bestimmten Raum ab, unabhängig davon, ob sie vierseitig offen sind und über kein (geschlossenes) Dach verfügen. Im Vordergrund steht die räumliche Abgrenzung. Sie haben ähnliche Auswirkungen auf das Nachbargrundstück wie Einfriedungen (welche ebenfalls bewilligungspflichtig ab einer bestimmten Höhe und mit Fundament errichtet sind) und rechtfertigen alleine schon dadurch die Bewilligungspflicht.

Entgegen einem landesüblichen "Irrtum" ist festzuhalten, dass auch sogenannte Fahrnisbauten, d.h. Bauten ohne Absicht einer verbleibenden Verbindung mit dem Boden, Bauten im Sinne des Baugesetzes sind (VGH 2005/15).

Einfache, im Gartenbau und in der Gartengestaltung verwendete Rankgerüste (Rankgerüst, auch Rankgitter oder Rankhilfen genannt) sind bauliche Konstruktionen aus Metall, Holz oder Kunststoff, die es einer Kletterpflanze ermöglichen, artspezifisch in die Breite oder Höhe zu wachsen. Rankgerüste finden als konstruktives Element der Gartengestaltung oder an Hauswänden (Fassadenbegründung) Anwendung. Umgangssprachlich werden sie auch als "Kletterhilfen" bezeichnet. Sie gehören nicht zu den Bauten. Wichtig dabei ist, dass diese Konstruktionen keinen eigentlichen Raum für den Aufenthalt von Personen oder für das Abstellen von grösseren Gegenständen (z.B. Fahrzeugen oder Sitzgarnituren) bieten. Hier gilt es, den Einzelfall zu prüfen. Sobald solche Konstruktionen auch nur annähernd für den Aufenthalt von Personen genutzt werden oder hierzu geeignet sind, ist ein (nachträgliches) Bewilligungsverfahren einzuleiten.

Schwieriger gestaltet sich der rechtliche Umgang mit einer Anlage. Der Verwaltungsgerichtshof (VGH) hat in der Entscheidung zu VGH 2007/2 ErW. 17 unter Hinweis auf die ständige Rechtsprechung des Österreichischen Verwaltungsgerichtshofs ausgeführt, dass eine Anlage alles ist, was durch die Hand des Menschen angelegt, also errichtet wird.

Unter Bezugnahme auf die österreichische Rechtsprechung ist unter einem Bau (Bauwerk, Bauanlage, Baulichkeit) jede Anlage zu verstehen, zu deren Herstellung ein wesentliches Mass bautechnischer Kenntnis erforderlich ist, die mit dem Boden in eine gewisse Verbindung gebracht ist und die wegen ihrer Beschaffenheit die öffentlichen Interessen zu berühren geeignet ist. Das Kriterium der Notwendigkeit bautechnischer Kenntnisse muss auch dann angenommen werden, wenn eine Anlage zwar laienhaft gestaltet ist bzw. gestaltet werden soll, nach den Regeln der technischen Wissenschaft aber einer Ausführung unter Verwendung bautechnischer Kenntnisse bedürfte, wozu auch Erkenntnisse auf dem Gebiete der Statik gehören

(öVwGH 27.11.1990 Z. 90/05/0146), Entscheidung der VBK vom 26.10.2017, VBK 2017/48.

Hinweis: Der VGH hat die Definition der Anlage in seiner Entscheidung VGH 2007/2 in einem Erkenntnis zum Naturschutzgesetz getroffen. Das heisst, dass die in den jeweiligen Spezialgesetzen verwendeten Begriffe, wie „Bauten“ oder „Anlagen“ jeweils im Lichte des zur Anwendung gelangenden Gesetzes auch unterschiedlich interpretiert werden können und jedenfalls nicht zwingend deckungsgleich mit dem Baugesetz interpretiert werden müssen.

Beispielsweise sind Schaukeln weder Bauten noch Anlage, weshalb an die Errichtung derer keine baugesetzliche Bewilligung geknüpft werden kann. Bei einzeln aufgestellten Schaukeln handelt es sich um Spielgeräte im Freien, die nicht Teil eines Spiel- oder Sportplatzes und somit isoliert zu betrachten sind. Es war nicht die Absicht des Gesetzgebers, die Errichtung bestimmter Bauwerke im Bagatellbereich, wie einzeln aufgestellte und nicht überdimensionierte Spielgeräte, einer Baubewilligungs- bzw. Anzeigepflicht zu unterwerfen (VBK 2018/43, S. 8 und 9).

**d) "Einfriedung"**

Die bestehende Definition wurde novelliert. Unter der ursprünglich geltenden Rechtslage waren "lebende Zäune" explizit von der Legaldefinition ausgenommen. Die Bezeichnung "lebende Zäune" wird in "Hecken" abgeändert. Somit wird die Bestimmung sachgerechter. Da Einfriedungen gemäss der neuen Definition nicht notwendigerweise bauliche Anlagen sein müssen, sind darunter dann auch Hecken und direkt aneinander gereihte Sträucher zu verstehen. Relativ loses, in einem gewissen Abstand zueinander gepflanztes Buschwerk stellt jedoch keine Einfriedung im rechtlichen Sinne dar.

Einfriedungen selbst sind zwar auf den ersten Blick ein rechtlich relativ unbedeutendes, aber für das einzelne Individuum in Ansätzen sogar emotionales Thema und bilden oft Gegenstand von Auseinandersetzungen. Um zumindest die "Bevorzugung" von organisch wachsenden Einfriedungen mit starren Abgrenzungen, wie Mauern, Zäune und weitere künstliche Abgrenzungen aufzuheben, beabsichtigte der Gesetzgeber deren Gleichstellung. Stützmauern bleiben nach wie vor von dieser Legaldefinition ausgenommen. Betreffend die Ausführungsdetails wird auf die Kommentare zu Art. 48 und 52 verwiesen.

Ein Rankgerüst (siehe Bemerkungen zu Bst. c) zählt nicht als Einfriedung im Sinne der Begriffsbestimmung.

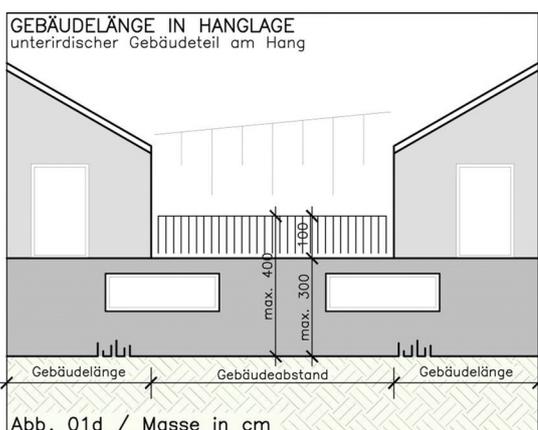
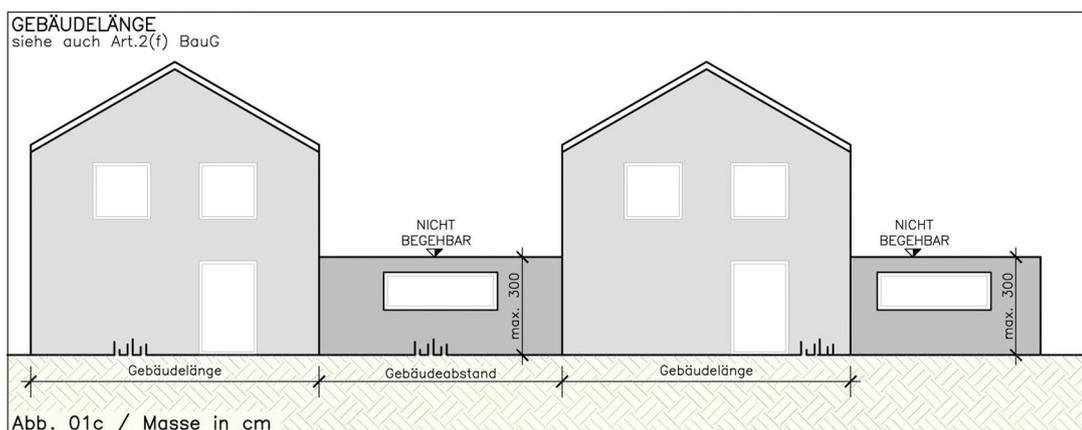
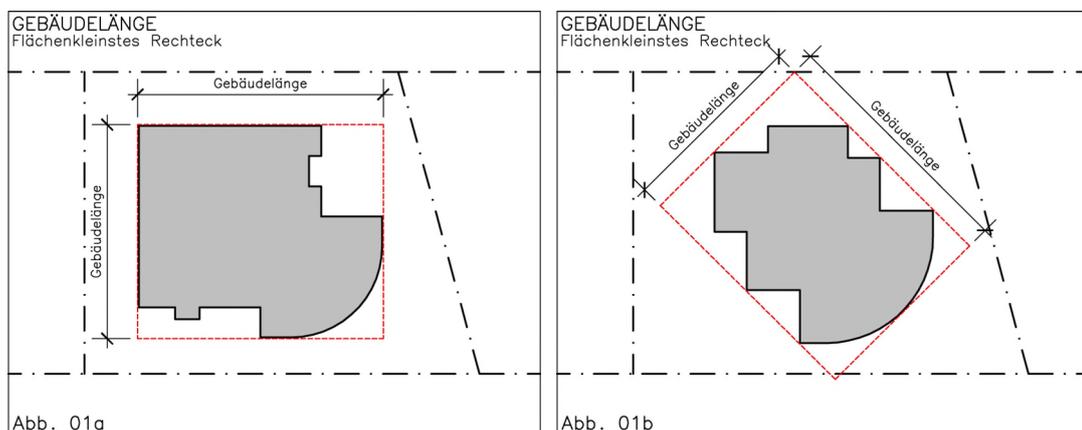
**f) "Gebäudelänge"**

Bei der Bemessung der Gebäudelänge werden Vorsprünge bis zu einer Ausladung von 1.30 m, wie dreiseitig offene, auskragende Balkone, Erker und Vordächer etc., sofern sie nicht mehr als einen Fünftel der Fassadenfläche einnehmen, nicht einberechnet.

Diese Präzisierung der Definition war bereits im alten Baugesetz in Art. 17 (Regelbauweise) festgeschrieben. Die Praxis wird gleichlautend fortgesetzt.

Problematisch wird die Bemessung der massgeblichen Gebäudelänge meistens im Zusammenhang mit unterirdischen Bauten, vorzugsweise am Hang. Dabei ist wichtig, dass bei der Vorderkante der Maximalhöhe von 3.00 m (mit Absturzsicherung 4.00 m) das ursprüngliche Gelände in lotrechter Messweise entlang der Fassade des unterirdischen Bauteils bekannt ist. Dieses darf durch Abgrabungen bzw. Aufschüttungen nicht verändert werden. Im Einzelfall ist ein Höhenlinienplan – der im Regelfall ohnehin bei Bauten am Hang als massgebliche Beilage zum Baugesuch einzureichen ist – heranzuziehen.

Bauten mit einer maximalen Gebäudehöhe von 3.00 m ab gewachsenem Terrainverlauf mit Flachdachkonstruktionen zählen nicht zur massgeblichen Gebäudelänge. Dabei ist es unerheblich, ob diese Bauten als sogenannte Zwischenbauten konzipiert sind oder Anbauten betreffen. Deren Länge selbst ist nicht von Bedeutung.



i) "Gewachsener Terrainverlauf"

Falls auf einem Grundstück schon verschiedentlich Aufschüttungen vorgenommen wurden, gilt als natürlich gewachsener Terrainverlauf in erster Linie diejenige Höhe, die bei früheren Bauarbeiten in den genehmigten Bauplänen als solcher festgelegt worden ist. Das gestaltete Terrain hat dort als massgeblicher gewachsener Terrainverlauf zu gelten, wo es in nicht missbräuchlicher Weise zu einer grossflächigen, mehrere Grundstücke betreffenden Veränderung des Terrains gekommen ist. Ein früherer, ursprünglicher Terrainverlauf bleibt unbeachtlich, wenn Teile des auf diese Weise veränderten Terrains später im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben ein weiteres Mal verändert wurden, sich der Terrainverlauf unmittelbar nach der ersten, grossflächigen Veränderung aber hinreichend genau rekonstruieren lässt. Ein im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben kleinflächig gestaltetes Terrain gilt nicht als massgeblicher gewachsener Terrainverlauf (siehe auch Bemerkungen zu Art. 55).

l) "Hangneigung"

Die ursprünglich definierte Hangneigung wurde im Mittel vom höchsten bis zum tiefsten Punkt des Baugrundstücks gemessen. Dies führte zu ungewollten Härtefällen bzw. Bevorzugungen. Neu wird die Hangneigung projektbezogen vom höchsten bis zum tiefsten Punkt der Überbauungsfläche festgelegt. Das kann die Diagonale sein und/oder eine Linie in der Länge bzw. Breite eines Grundrisses entlang der zugeordneten Gebäudeflucht. War es bislang möglich, auf einer Grundstücksfläche das grösste Gefälle an einer beliebigen Stellen zu wählen (Grenzverlauf zu Grenzverlauf), ohne dass dieses einen direkten Zusammenhang mit dem geplanten Bauvorhaben hat, so entspricht dies neu nicht mehr dem rechtlichen Status. Mit der anlässlich der Revision 2015 durchgeführten Korrektur wird nun die Messweise neu definiert. Somit ist nur noch die Höhendifferenz innerhalb der geplanten Überbauungsfläche einschliesslich vorgelagerten unterirdischen Bauten und Bauteile (z.B. Garagen in Hanglagen) Basis der Messweise. Faktisch ist jede Gebäudeflucht bzw. eine allfällige betreffende Hangneigung separat auf Zulässigkeit der Hangdefinition zu ermitteln.

m) "Nachbar"

Im Regelfall werden bei Verständigungen von Baugesuchen gemäss Art. 77 BauG die Eigentümer / Baurechtsnehmer der direkt angrenzenden Nachbargrundstücke schriftlich per Einschreiben/Rückschein vom beabsichtigten Bauvorhaben informiert. Als Nachbar gelten auch jene Eigentümer, deren Grundstück – wie in der Begriffsbestimmung angeführt – ein räumliches Nahverhältnis zum bebauenden Grundstück hat bzw. mit Auswirkungen auf dieses zu rechnen ist. In diesem Fall hat die Baubehörde die notwendige Sorgfalt bei der Prüfung jener Personen, die zu verständigen sind, walten zu lassen.

Nachbarn im rechtlichen Sinn sind auch dinglich Berechtigte, beispielsweise solche Personen, die von einem Geh- und Fahrrecht bzw. einem Durchleitungsrecht betroffen sind, an welchem auch das zu bebauende Grundstück beteiligt ist bzw. angrenzt.

Die Entfernung ist dabei nicht massgeblich. Alle Grundeigentümer, die von der angesprochenen Dienstbarkeit eines Geh- und Fahrrechts betroffen sind, sind deshalb ebenfalls zu verständigen.

Kritischer sind jene Fälle, bei denen mit Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu rechnen ist oder baurechtlich schützenswerte Interessen betroffen sind. Darunter fallen alle Immissionen, insbesondere Lärmimmissionen. Es ist deshalb im Einzelfall zu prüfen, ob durch die möglichen Auswirkungen eines Neubaus Immissionen auf die in einem räumlichen Nahverhältnis stehenden Nachbargrundstücke zu erwarten sind. Der Verständigungssperimeter ist in solchen Fällen weiter zu fassen. Dies ist allerdings ausschliesslich bei Gewerbe- bzw. gewerbeähnlichen Betrieben der Fall, die aufgrund der Natur des Baugesuchs auch Immissionen der Art, wie sie in Art. 67 Abs. 4 BauG beschrieben sind, verursachen können. Beispielsweise sind bei einem Schreinereibetrieb auch jene Personen zu verständigen, die Grundeigentümer einer Liegenschaft auf der gegenüberliegenden Strassenseite sind bzw. in zweiter oder sogar dritter Bautiefe zum zu bebauenden Grundstück stehen.

Der Begriff des Nachbarn ist bei Überbauungs- und Gestaltungsplänen gegebenenfalls noch weiter zu fassen (VGH 2014/061). Bei diesen Planungsinstrumenten werden die betroffenen Grundeigentümer zusätzlich zur öffentlichen Auflage und Publikation derselben schriftlich verständigt, wobei als betroffene Grundeigentümer auch Nachbarn gelten (Art. 26 Abs. 2 und Abs. 3 BauG). Beim Kriterium der räumlichen Nähe des Grundstücks des Nachbarn zum beabsichtigten Bauvorhaben kommt es nicht auf abstrakt bestimmte Distanzwerte an. Das räumliche Verhältnis ist deshalb eher weiter zu fassen als beispielsweise im "normalen" Baubewilligungsverfahren. Dies lässt sich auch damit rechtfertigen, als Bauten, denen ein Überbauungs- oder Gestaltungsplan zugrunde liegt, im Regelfall einen grösseren baulichen Perimeter einnehmen und deshalb auch mit erweiterten räumlichen Auswirkungen zu rechnen ist. Somit sind baurechtlich schützenswerte Interessen tangiert. Der zu verständigende Personenkreis wird im Einzelfall bei Überbauungs- und Gestaltungsplänen festgelegt, gegebenenfalls in Abstimmung mit der Baubehörde.

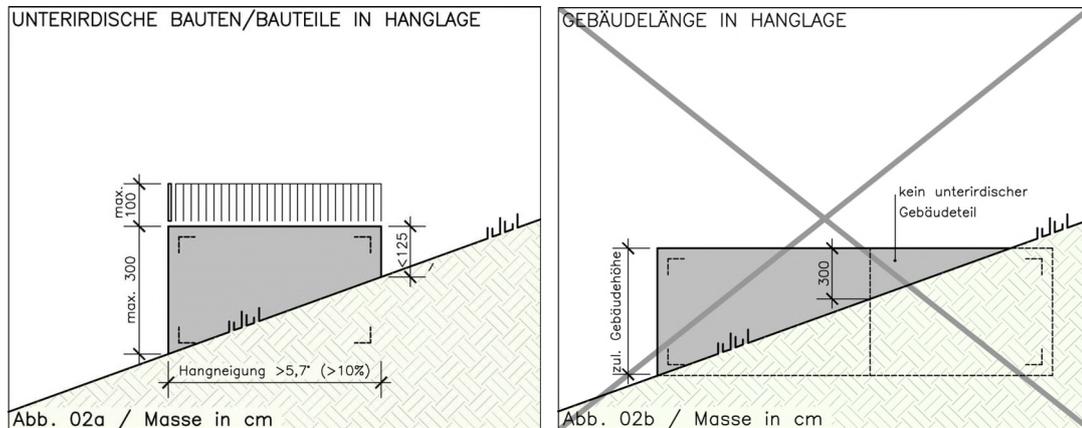
Diesbezüglich ist immer wieder eine Einzelfallbewertung vorzunehmen, wobei eher danach zu trachten ist, dass man den einen oder anderen Nachbarn zusätzlich schriftlich verständigt, zumal im Auflageverfahren ohnehin jeder, der ein eigenes schutzwürdiges Interesse geltend machen kann, einsprachelegitimiert ist (siehe auch Bemerkungen zu Art. 26 und 27).

**o) "Richtplan"**

Die Frage, ob ein Gemeinderichtplan zum freiwilligen Referendum ausgeschrieben werden darf oder muss, ist zu verneinen. Gemäss Art. 25 Abs. 2 Bst. n des Gemeindegesetzes, das auf Art. 41 des Gemeindegesetzes verweist, ist ein Referendum nur gegen den Erlass von Zonenplänen und Bauordnungen möglich - demgemäss nur gegen grundeigentümerverbindliche Regelungen und im Umkehrschluss eben nicht gegen Richtpläne als lediglich behördenverbindliches Planungsinstrument.

Nähere Ausführungen hierzu beim Kommentar zu Art. 20 (Gemeinderichtplan).

r) "Unterirdische Bauteile"



v) "Sonderbauvorschriften"

Solcher Art bezeichnete Vorschriften werden immer im Zusammenhang mit Überbauungs- oder Gestaltungsplänen genannt und sind zwingend integrierender Bestandteil des jeweiligen Planungsinstrument. Dieser Begriff wurde mit der Novellierung 2016 aufgenommen, um die Unterscheidung und Definition zu den Spezialbauvorschriften und der speziellen Bauweise aus rechtlicher Sicht besser darstellen zu können.

w) "Spezialbauvorschriften"

Spezialbauvorschriften beinhalten im Wesentlichen grundeigentümerverbindliche Bauvorschriften, welche die Gemeinden in Ergänzung zu ihrer Bauordnung für ein Teilgebiet oder einen Sachbereich erlassen können. Diese Begriffsbestimmung wurde ebenfalls mit der Revision 2016 neu eingeführt.

x) "Spezielle Bauweise"

Wurde ebenfalls 2016 neu definiert und ersetzt die bisherige Sachüberschrift des Art. 41 (*Spezielle Bauvorschriften*). Somit erfolgt eine klarere Strukturierung im Terminus der einzelnen Bezeichnungen und mit der Novellierung wurde diesbezüglich Rechtssicherheit geschaffen. Mit der speziellen Bauweise ergab sich auch eine Anpassung aus der vorhandenen Systematik. Art. 40 regelt die "Regelbauweise", Art. 41 eben die "spezielle Bauweise". Die Regelbauweise selbst gibt vor, in welchem Ausmass – Länge, Breite, Höhe – eine Baute in ihren Höchstmassen errichtet werden darf, die Bauordnungen selbst können hiervon abweichende Masse festlegen. Man spricht allerdings dann auch stets von der Regelbauweise, wenn von den Maximallimiten gemäss einschlägiger Bestimmungen in der Bauordnung gesprochen wird.

y) "Planungsbericht"

Art. 25 Abs. 2 des Baugesetzes legt fest, dass mit dem Gestaltungsplan die Gemeinde unter Einhaltung der zonenrechtlichen Nutzung von Zonen- und Überbauungsplan

abweichen kann, wenn dies ortsbaulich begründet und im öffentlichen Interesse ist sowie die Nachbarinteressen nicht übermässig beeinträchtigt werden. Planungsinstrumente können von der Regelbauweise abweichen, weshalb umso höhere Anforderungen an die Begründungspflicht hinsichtlich der ortsbaulichen Aspekte gefordert sind und je markanter die Abweichung zur Regelbauweise ausfällt. Die Vorteile gegenüber der Regelbauweise sind ausreichend zu erörtern. Ebenfalls darzulegen ist auch die konkrete Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes in der direkten Umgebung aufgrund des gegenständlichen Planungsinstruments.

Mit der neuen Begriffsbestimmung wurden die mit der Ausarbeitung des Planungsinstruments beauftragten Personenkreise sowie die Gemeinde verpflichtet, im Rahmen des Planungsberichts ihre diesbezüglichen Argumente offenzulegen. Die neue Begriffsbestimmung schafft deshalb Klarheit und Rechtssicherheit. Das hat auch das jüngste Urteil des Staatsgerichtshofs in diesem Zusammenhang vorgegeben (StGH 2015/90, VGH 2015/018a).

Die Entscheidungsprozesse sollen durch den Planungsbericht transparent gemacht werden. Diese Vorgabe ist im Rahmen der Erarbeitung eines Gestaltungs- oder Überbauungsplans auch deshalb notwendig, da die Begründungspflicht der ortsbaulichen Verbesserung zur Regelbauweise einen zentralen Platz einnehmen soll.

Je nach Projekt kann ein solcher Planungsbericht relativ kurz gehalten werden oder es erfordert eine umfangreiche, gutachterliche Stellungnahme zu den aufgezeigten rechtlich vorgesehenen Kriterien. Formulare sind keine nötig.

### Art. 3

#### *Ausnahmen*

1) Ausnahmen von den Bau- und Nutzungsvorschriften dieses Gesetzes kann die Baubehörde auf begründeten schriftlichen Antrag hin unter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen bewilligen.

2) Ausnahmen von den Vorschriften der jeweiligen Bauordnung kann der Gemeinderat unter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen bewilligen.

3) Ausnahmen können insbesondere bewilligt werden:

- a) im Hinblick auf die ortsplanerisch erwünschte Schliessung von Baulücken in Dorfkernen, sofern dies nicht mit dem Erlass, der Ergänzung oder Weiterentwicklung der Planungsinstrumente möglich ist;
- b) wenn die Anwendung der Bauvorschriften oder der Nutzungsvorschriften eine unzumutbare Härte bedeuten würde;
- c) für Veränderungen an bestehenden Bauten;
- d) für Bauten und Anlagen, deren Zweckbestimmung ohne Ausnahmebewilligung nicht erfüllt werden kann.

Diese Bestimmung hat im Vergleich zum alten Baugesetz inhaltlich kaum Änderungen erfahren. Als zentrale Forderung bleibt jedoch, dass die Ausnahme die Ausnahme bleiben soll, nicht willkürlich oder unbegründet erteilt wird und in jedem Fall eine sorgfältige Güter- und Wertabwägung zwischen öffentlichen und privaten Interessen erfolgt.

Die Anzahl der Artikel, die für sich eine Ausnahmebestimmung beinhalten, wurde im Gegensatz zum alten Baugesetz deutlich reduziert. Mit diesem Grundsatzartikel ist deshalb das Auslangen zu finden. Die Anwendung von Ausnahmen und die einschlägige

Rechtsprechung hierzu gibt es bereits seit längerer Zeit. Ausnahmebewilligungen sind schon dem Wortsinn nach restriktiv anzuwenden. Sie gestatten eine im Prinzip verbotene Tätigkeit. Sie sehen die Möglichkeit vor, in besonderen Einzelfällen die generell abstrakte Regelung zu durchbrechen und eine dem Einzelfall Rechnung tragende Sonderlösung zu verwirklichen. Auf dem Wege der Ausnahmebewilligung darf nicht das Gesetz selbst geändert werden. Ausnahmebewilligungen dürfen daher nur im Einzelfall, aus einer spezifischen Begründung des einzelnen Falles heraus, nicht aber allgemein erteilt werden. Die Ausnahmebewilligung soll letzten Endes die Absicht des Gesetzgebers weiterführen, indem die Grundsätze des Gesetzes auf die spezifischen Besonderheiten eines nicht ins Gesetz einpassbaren Einzelfalles angewendet werden. Den Privaten steht kein Rechtsanspruch auf die Ausnahmebewilligung zu. Auch die Dispenspraxis hat sich nach bestimmten Grundsätzen zu richten. Ausnahmebewilligungen dürfen nicht willkürlich zugestanden oder verweigert werden, die Behörde muss jede rechtsungleiche Behandlung der Bürger vermeiden und auch insofern dem Willen des Gesetzes Rechnung tragen. Es besteht ein öffentliches Interesse, dass die baugesetzlichen Vorschriften eingehalten werden und rechtswidriges Bauen verhindert wird (StGH 1984/14, VBI 1996/73, VBI 1989/20, VGH 2012/162).

Bei der Frage, ob die Baubehörde oder die Gemeinden eine Ausnahmebewilligung vom Baugesetz oder der Bauordnung erteilen wollen, handelt es sich um eine Ermessensentscheidung. Bei der Überprüfung von Ermessensentscheidungen greifen die Verwaltungsgerichte nur dann ein, wenn ein Ermessensmissbrauch oder eine Ermessensüberschreitung vorliegt.

Generell gilt, dass eine Ausnahmebewilligung nur dort zulässig ist, wo besondere Verhältnisse bestehen. Es muss sich um einen Sonderfall handeln, bei welchem die Anwendung der Regel zu Härten und Unbilligkeiten führen würde. Liessen sich etwa Überlegungen, mit denen eine Ausnahmebewilligung begründet wird, für eine Vielzahl von Fällen anstellen, so bestünde keine Ausnahmesituation (vgl. Herbert Wille, Liechtensteinisches Verwaltungsrecht, S. 502f). Ein Härtefall allein reicht generell noch nicht dafür aus, dass die gesetzlichen Vorschriften in einem Einzelfall nicht oder anders angewendet werden. Es kann auch die Verweigerung einer Baubewilligung keine unzumutbare Härte darstellen, wenn sie gegen öffentliche Interessen verstösst, die die Einhaltung und Durchsetzung des Baugesetzes oder einer Gemeindebauordnung zum Ziel hat, so dass auch keine (nachträgliche) Ausnahmebewilligung erteilt werden kann. Die bereits beschriebene Ermessensentscheidung ist pflichtgemäss auszuüben und eine umfassende Interessensabwägung vorzunehmen.

Die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen überwiegt gegenüber dem privatrechtlichen Interesse. Die Verwaltungsgerichte haben die restriktive Anwendung von Ausnahmen stets bekräftigt. Die häufigsten Gründe für Ausnahmen sind in der Vollzugspraxis des Baugesetzes jene von Strassenabständen und Gebäudeabständen. Die einzelnen Artikel hierzu sehen Abweichungen von den jeweiligen Bestimmungen, was in der Umsetzung

mitunter im Einzelfall schwierig zu bewerten ist. Es bleibt allerdings beim Grundsatz – wie später zu den einzelnen Artikeln noch auszuführen sein wird – dass die Baubehörde stets einfordern muss, rechtskonform zu bauen. Hierbei ist es oftmals schwierig, die "rechtliche Gratwanderung" zu vollziehen. Bauansuchen, die eine "berechtigte" Ausnahme zur Umsetzung benötigen, sind im Regelfall mit der Baubehörde vorab zu koordinieren und zu besprechen. Der schriftlich begründete Antrag selbst ist immer notwendig (Art. 51 Abs. 3 BauV).

Generell ist bei der Interessenabwägung für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung bei Bauten, die im Nachvollzug behandelt werden, auf den Zeitpunkt abzustellen, bevor mit den Bauarbeiten begonnen wurde bzw. bevor die Bauten erstellt wurden. Die Interessenabwägung ist so vorzunehmen, als wäre für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung bereits von Anfang an mit dem Baugesuch angesucht worden (VGH 2012/162). Dies heisst, dass ein bewilligungspflichtiges Bauvorhaben, das bereits errichtet worden ist und gegen eine baurechtliche Vorschrift verstösst, nicht im Nachvollzug per Ausnahmebeschluss sozusagen legalisiert werden darf.

#### Art. 4

##### *Kunst am Bau*

Bei Neu- und Umbauten von öffentlichen Gebäuden und Anlagen sollen angemessene Mittel für die künstlerische Gestaltung bereitgestellt werden, sofern es ihre Zweckbestimmung rechtfertigt. Die Aufwendungen für die künstlerische Gestaltung orientieren sich an der Bedeutung des Bauwerkes und an der Höhe des jeweiligen Bauaufwandes, wobei als Richtwert bei Hochbauten 1 % der Baukosten gilt.

Diese Vorschrift wurde im Rahmen der ersten Lesung zum Bericht und Antrag des neuen Baugesetzes mehrheitlich "hineinreklamiert". Dies vor allem deshalb, da die einschlägige Bestimmung im vormaligen Gesetz zur Förderung von Kunst weggefallen ist. Die Rechtsvorschrift wird nicht gelebt, eine Eliminierung kam allerdings auch bei der Revision zum Baugesetz nicht in Frage.

## II. Planungsrecht

### A. Grundsätze

Art. 5

#### *Planungsinstrumente*

Planungsinstrumente nach diesem Gesetz sind:

- a) der Richtplan;
- b) die Bauordnung mit Zonenplan;
- c) der Überbauungsplan;
- d) der Gestaltungsplan.

#### a) Richtplan

Behördenverbindlicher Plan, Planaufgabe ohne Rechtsmittel im Verfahren, kann auch nur einem freiwilligen Referendum unterworfen werden.

Richtpläne legen beispielsweise aufgrund übergeordneter Leitbilder sowie Konzepte in den Grundzügen fest, wie sich das Land und die Gemeinden in den verschiedenen Sachbereichen Siedlung, Landwirtschaft, Natur und Landschaft, Verkehr sowie Ver- und Entsorgung, die Gesamtstruktur mittel- und langfristig entwickeln können. Richtpläne müssen mindestens aufzeigen, wie die raumwirksamen Tätigkeiten im Hinblick auf die anzustrebende Entwicklung aufeinander abgestimmt werden und in welcher zeitlichen Folge und mit welchen Mitteln vorgesehen ist, die Aufgaben zu erfüllen.

#### b) Bauordnung mit Zonenplan

Die Bauordnung beinhaltet Bau- und Gestaltungsvorschriften und Vorschriften zum Zonenplan, ist eine generell-abstrakte und verbindliche Norm und unterliegt dem Referendum im Verfahren.

Der Zonenplan beinhaltet Nutzungszonen und Perimeter für Richt-, Überbauungs- und Gestaltungspläne oder spezielle Bau-, Nutzungs- und Schutzvorschriften. Als Rechtsnatur hat er einen Charakter einer individuell konkreten Verfügung und ist eigentümerverbindlich. Verfahrensrechtlich gibt es eine Planaufgabe und eine schriftliche Verständigung mit dem Recht zur Einsprache und Beschwerde, er unterliegt ebenfalls dem Referendum.

#### c) und d)

Die Planungsinstrumente Überbauungs- und Gestaltungsplan sind jeweils direkt eigentümerverbindlich, haben Verfügungscharakter und unterliegen der Planaufgabepflicht mit direkter Verständigung der Eigentümer und betroffenen Nachbarn (Nachbarbegriff ist weit zu fassen). Es besteht das Recht zur Einsprache und Beschwerde.

Bei jenen Planungsinstrumenten, die dem Referendum unterliegen, basiert dies auf Art. 41 Abs. 2 lit. c des Gemeindegesetzes.

## Art. 6

*Information*

1) Die zuständigen Behörden unterrichten die Bevölkerung über Ziele und Ablauf der Planungen nach diesem Gesetz.

2) Die Planungsinstrumente nach diesem Gesetz sind öffentlich.

**1)** Über den Stand, Ziele, Inhalte und dergleichen des Landesrichtplans ist die Regierung im Sinne dieser Rechtsvorschrift zur Information verpflichtet. Es besteht allerdings keine Festlegung von Zeitintervallen, in denen dies zu geschehen hat. Gleichermassen gilt dies für Gemeinderichtpläne, über deren Inhalt die Gemeinde ihre Bevölkerung nach Abschluss des rechtlichen Verfahrens zu informieren hat.

Es empfiehlt sich, dass bei jeder Änderung der beschriebenen behördenverbindlichen Planungsinstrumente das Land oder die Gemeinde den angesprochenen Personenkreis via Informationsveranstaltung über die entsprechenden Neuerungen in Kenntnis setzt.

Als Mittel für solche Informationen können Bürgergespräche, Informationsveranstaltungen und –versammlungen, Publikationen via Internet, Gemeindekanal etc. dienen.

## Art. 7

*Mehrwertabgabe*

1) Der Gemeinderat kann in der Bauordnung Bestimmungen über die Abgeltung von planungsbedingten Mehrwerten erlassen. Er bestimmt darin den Kreis der Abgabepflichtigen, die Bemessungskriterien, den Zeitpunkt der Abgabe sowie deren Verwendung.

2) Die Mehrwertabgabe ist als Ausgleich für planungsbedingt geschaffene Vorteile zu entrichten. Die Abgeltung kann insbesondere als Wertausgleich, Bodenabtausch oder Nutzungsrecht festgelegt werden. Sie muss verhältnismässig und im öffentlichen Interesse begründet sein.

Die Möglichkeit zur Mehrwertabgabe bei planungsbedingten Mehrwerten war ein langjähriger Wunsch einzelner Gemeinden. Bislang konnte der sogenannte Mehrwert, insbesondere im Zusammenhang mit grösseren Überbauungen im Rahmen des Erlasses von Überbauungs- und Gestaltungsplänen, seitens der Gemeinde nicht abgegolten werden. Jene Vorteile, die in der Regel ein Privater ausschöpft, kann die Gemeinde nun zumindest auf rechtlicher Basis partiell einen Gewinn / Vorteil für die Öffentlichkeit erwirtschaften, wobei der Kreis der Abgabepflichtigen, die Bemessungskriterien, der Zeitpunkt sowie die Verwendung der Abgabe durch die Gemeinde selbst bestimmt werden können.

## Art. 8

*Bausperre*

1) Der Gemeinderat hat für ein bestimmtes Gebiet eine Bausperre zu erlassen, wenn er die Aufstellung oder Abänderung der Bauordnung, des Zonenplanes, eines Überbauungs- oder Gestaltungsplanes oder die Durchführung einer Baulandumlegung beschlossen hat und der Erlass einer Bausperre hierzu erforderlich ist.

2) Die Bausperre hat die Wirkung, dass Baubewilligungen nur erteilt werden können, wenn das Bauvorhaben die Aufstellung, Ergänzung oder Abänderung der Bauordnung, des Zonenplanes, des Überbauungs- oder Gestaltungsplanes oder die Durchführung einer Baulandumlegung nicht erschwert oder verunmöglicht.

3) Eine Bausperre ist aufzuheben, sobald der Grund für deren Erlassung weggefallen ist. Wenn sie nicht früher aufgehoben wird, tritt sie fünf Jahre nach deren Erlass ausser Kraft. Sie kann vor Ablauf dieser Frist mit Zustimmung der Regierung um höchstens weitere drei Jahre verlängert werden, wenn der Grund für deren Erlass weiterhin besteht.

4) Der Erlass einer Bausperre ist öffentlich kundzumachen und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitzuteilen. Die Bausperre tritt mit der Kundmachung in Kraft.

Das rechtliche Instrument der Bausperre wird selten angewandt. Eine schriftliche Mitteilung bei einem allfälligen Erlass an die betroffenen Grundeigentümer gemäss Abs. 4 ist zwingend vorgeschrieben, mögliche Rechtsmittel können gemäss Art. 98 Abs. 2 dieses Gesetzes im Rahmen der 14-tägigen Einspruchsfrist seitens der Betroffenen eingebracht werden.

## **B. Ortsplanung**

### **1. Grundsatz**

Art. 9

*Pflicht zur Ortsplanung*

Die Gemeinden sind zur Ortsplanung nach Massgabe der Art. 10 bis 19 verpflichtet.

### **2. Bauordnung und Zonenplan**

Art. 10

*Grundsatz*

1) Die Gemeinden erlassen eine Bauordnung und einen Zonenplan.

2) Bauordnung und Zonenplan regeln für ein Gemeindegebiet die Bau- und Gestaltungsvorschriften sowie die zulässige Nutzung von Grundstücken.

**1)** Die Gemeinden sind verpflichtet, im Einvernehmen mit der Regierung Bauordnungen und Zonenpläne zu erlassen (nähere Ausführungen zu Art. 13 Abs. 2). Diese Aufgabe bzw. Befugnis betrifft den eigenen Wirkungskreis der Gemeinde und ist in Art. 40 Abs. 2 Bst. h des Gemeindegesetzes festgeschrieben. Im alten Baugesetz der Fassung 1985 wurde noch der Regierung das Recht eingeräumt, auf Kosten der säumigen Gemeinde eine Bauordnung zu erlassen, zu ergänzen oder abzuändern. Dies nur in jenen Fällen, in denen die Gemeinde die gesetzte Frist für die Erstellung, Ergänzung oder Abänderung einer Bauordnung ungenutzt verstreichen liess. Davon betroffen war die Gemeinde Triesenberg, die Anfang der 2000er Jahre von sich aus eine Bau-

ordnung und den damit verbundenen Zonenplan für das gesamte Gemeindegebiet erliess. Eine solche Bestimmung findet sich im geltenden Baugesetz nicht mehr, da keine Notwendigkeit mehr dafür gegeben ist. Lediglich in "abgeschwächter Form" kann die Regierung noch die Gemeinden unter Ansetzung einer angemessenen Frist zur Abänderung oder Ergänzung der Bauordnung und des Zonenplans anhalten (Art. 13 Abs. 3).

Derzeit befindet sich über das Datenmodell Nutzungsplanung und die Geodateninformation ein entsprechendes Instrument in Ausarbeitung, welches die Einheitlichkeit der Begriffe und die jeweilige Zuordnung auf der Basis des GDI zusammenfasst.

- 2) Die Landesverfassung gewährleistet die Unverletzlichkeit des Privateigentums. Zu der von diesem Grundrecht geschützten Rechtsposition gehört insbesondere auch das sachenrechtliche Eigentum und als dessen wichtigster Anwendungsbereich das Grundeigentum. Dies beinhaltet auch die sogenannte Baufreiheit. Beispielsweise stellt die Einschränkung der Baufreiheit in Form der Versagung einer Baubewilligung einen Eingriff in die Eigentumsgarantie dar. Die Beschränkung des Eigentums gilt nur soweit, als Interessen der Allgemeinheit eine gesetzliche Beschränkung bedingen (s. auch Bemerkungen zu Art. 12 Abs. 1).

Insbesondere dann, wenn eigentumsbeschränkende gesetzliche Vorschriften unbestimmte Rechtsbegriffe enthalten, sind in jedem einzelnen Fall private und öffentliche Interessen gegenüber zu stellen. Ausser Frage steht, dass die Zonenplanung grundsätzlich Eigentumsbeschränkungen rechtfertigt, in dem sie in gewissen Zonen gewisse Nutzungsmöglichkeiten ausschliessen. Die Gesetzgebung ist bei der Zonenplanung darauf angewiesen, unbestimmte Rechtsbegriffe zu verwenden. Beispielsweise sind industrielle und gewerbliche Betriebe, die in anderen Zonen wegen ihren Einwirkungen nicht zulässig sind, vorbehaltlich der übrigen Gesetzgebung, in dieser Zone immer zuzulassen. Bei allen übrigen Betrieben ist eine differenzierende Einzelfallabwägung vorzunehmen, ob die Ansiedlung dem Sinn und Zweck der Industrie- oder Gewerbezone entspricht.

Ergänzend sei angeführt, dass das Recht der freien Standortwahl aber trotz seiner zentralen Funktion nicht das generelle Recht beinhaltet, ein Gewerbe in jeder Bauzone ansiedeln zu dürfen. Die Gemeindeautonomie im Bereich der Zonenplanung lässt zu, dass Zonen von Gemeinde zu Gemeinde verschieden ausgestaltet werden können. Eine spezifische Beeinträchtigung der Handels- und Gewerbefreiheit im Sinne einer wettbewerbswirksamen resp. wettbewerbsverzerrenden Wirkung kann hieraus nicht abgeleitet werden (StGH 1997/33) und Bemerkungen zu Art. 12 Abs. 1.

## Art. 11

*Bauordnung*

1) Die Bauordnung enthält die allgemeinen Bau- und Gestaltungsvorschriften der Gemeinde sowie die Vorschriften zum Zonenplan.

2) Sie regelt insbesondere:

- a) die Erschliessung der Baugebiete;
- b) die Art und das Mass der Nutzung;
- c) die Bauweise;
- d) den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes;
- e) die Umgebungsgestaltung sowie die Bepflanzung;
- f) die Immissionen.

- 1)** Baugesetzliche Vorschriften stellen den Rahmen für die Gemeindebauordnungen dar, Bauordnungsvorschriften der Gemeinden dürfen den baugesetzlichen Bestimmungen nicht zuwiderlaufen (StGH 1981/3 – „...es ist zutreffend, dass solche Ordnungen nicht dem Baugesetz des Landes zuwiderlaufen dürfen“). Der Staatsgerichtshof hat zudem auch Gemeindebauordnungen als Verordnungen qualifiziert (StGH 1997/028). Eine Gemeinde ist, und zwar auch im eigenen Wirkungsbereich der Ortsplanung (Art. 110 LV; Art. 4 und 12 Abs. 2 Bst. i) GemG) nicht dazu befugt, Rechtsvorschriften zu erlassen, die dem Landesrecht widersprechen.

Diese Unterordnung bzw. diese Bindung der Rechtssetzungsbefugnis der Gemeinden an das Landesrecht wird auch durch Art. 13 Abs. 2, 1. Satz des Baugesetzes und in Art. 101 Abs. 2 dieses Gesetzes konsolidiert: Nach der erstgenannten Bestimmung bedürfen Bauordnung und Zonenplan der Genehmigung durch die Regierung, und nach der zweitgenannten Bestimmung sind die Gemeinden dazu verpflichtet, ihre Ortsplanung "auf Übereinstimmung mit Zielen und Inhalten dieses Gesetzes" zu überprüfen; wobei allfällige Anpassungen – wohlgemerkt – gesetzlich zwingend vorzunehmen sind. Beiderlei Regelungen drücken einen allgemeinen Rechtsgrundsatz aus: Landesrecht bricht Gemeinderecht auch in Fragen der Ortsplanung, wozu der Erlass von Bauordnung und Zonenplan an erster Stelle gehört (Art. 9 ff BauG).

Es trifft zu, dass die Ortsplanung zum eigenen Wirkungsbereich der Gemeinden gehört (Art. 4 und 12 Abs. 2 Bst. i) GemG). Letzteres ist ein Element der Gemeindeautonomie, die ihrerseits verfassungsmässig verankert ist (Art. 110 LV).

Zur Frage der Schranken der Gemeindeautonomie liegt ein Rechtsgutachten vom 23. Februar 2015 vor (siehe auch Ausführungen zu Art. 16 Abs. 1). Gemeindeautonomie und Rechtssetzungsautonomie sind nicht das gleiche: Es entspricht herrschender Lehre und ständiger Rechtsprechung sowohl in Liechtenstein als auch in der Schweiz, dass die Rechtssetzungsbefugnis einer Gemeinde, d.h. die Befugnis zum Erlass rechtssetzender Vorschriften, trotz Anerkennung ihrer Autonomie beschränkt werden kann bzw. von vornherein beschränkt ist (Hangartner, Grundzüge des schweizerischen Staatsrechts, Band I: Organisation, Zürich 1980, Seite 205 u.a.m.); so dass eine Gemeinde von vornherein nur dann Recht setzen darf, wenn die ihr übergeordnete Gebietskörperschaft – in Liechtenstein die Regierung bzw. der Staatsverband i.S.v.

Art. 1 LV – die Angelegenheit nicht oder nicht umfassend geordnet hat. Dies gilt auch im eigenen Wirkungsbereich (VGH 2007/22).

Von diesen staats- und verfassungsrechtlichen Prinzipien ausgehend, hat unter anderem das Baugesetz die Gemeindeautonomie mit der Wirkung eingeschränkt (VGH 2013/56), dass letztere nicht in Stellung gebracht werden kann, um eine mit dem Landesrecht nicht vereinbare Bauordnung in Schutz zu nehmen: Neben (und wegen) der umfassenden Frage beispielsweise der landwirtschaftsnahen Tätigkeiten in der Landwirtschaftszone in Art. 16 Abs. 3 BauG, in Art. 20 des Landwirtschaftsgesetzes und der ZLTV "Paralandwirtschaft" besteht für die Gemeinden - trotz Gemeindeautonomie - keinerlei Rechtssetzungsbefugnis mehr (siehe auch Erläuterungen zu Art. 16 des Gesetzes).

Davon abgesehen konstituiert das aus Art. 110 LV und aus den Art. 4 und 12 GemG abgeleitete Rechtsinstitut der Gemeindeautonomie, seiner Rechtsnatur nach, vor allem eine Bestands- und keine "Rechtsgestaltungsgarantie". Die den Gemeinden mit diesem Institut verschafften Gestaltungsspielräume sind immer nur gesetzliche Gestaltungsspielräume (d.h. immer nur im Rahmen des Gesetzes und nicht etwa *praeter legem* wahrzunehmen. Sie sind "keine verfassungsmässige Freiheit, sondern aufgabenbezogene Autonomie". Im Ergebnis bedeutet dies, dass eine Gemeinde die im Baugesetz vorgegebenen Limiten unter-, nicht aber überschreiten darf. Sie muss innerhalb des gesetzlichen Rahmens eine – gemeindespezifische – Konkretisierung finden. Nicht aber darf sie vom gesetzlich fixierten Schwellenwert "nach oben" abweichen. Diese Vorgabe ist insbesondere bei den nachfolgenden Artikeln zu den Zonenarten – Art. 14 bis Art. 19 – von rechtlicher Relevanz. Eine strengere Festsetzung einzelner Werte ist jedoch möglich (z.B. grösserer Grenzabstand als im Baugesetz vorgeschrieben).

- 2) Im Gegensatz zu früheren Bestimmungen wurde die Verpflichtung aufgenommen, dass auch die Empfindlichkeitsstufe bzw. Immissionsgrad Bestandteil der Bauordnung sein müssen. Diese Vorgabe ist auch der verstärkten Umweltschutzgesetzgebung geschuldet und wurde bislang problemlos in den Bauordnungen umgesetzt.

Die Bauweise unter Bst. c lässt bereits seit Jahrzehnten zu, dass die Gemeinden eigene Grenzabstandsbestimmungen in die Bauordnung aufnehmen können. Es ist damit nicht nur die Einzel-, verdichtete oder geschlossene Bauweise gemeint, sondern lässt auch bestimmte Abstandsregelungen im Autonomiebereich der Gemeinde zu. Von dieser Praxis machen die Gemeinden seit Jahrzehnten Gebrauch.

Hinweis: Viele Zonen im Landesgebiet weisen unterschiedliche Nutzungsstrukturen auf. Insbesondere Mischzonen mit verschiedenen Prozentanteilen an Wohnen / Gewerbe stellen immer wieder eine „Herausforderung“ bei der Beurteilung solcher Bauvorhaben dar. Die Bauordnungen regeln hierbei das Verhältnis zwischen

Wohnanteil und dem Gewerbeanteil. Es soll dadurch verhindert werden, dass die Wohnzone als Gewerbezone genutzt wird. Die Wohnzone soll grundsätzlich für das Wohnen reserviert sein. Beträgt beispielsweise der Wohnanteil  $\frac{2}{3}$  und der Gewerbeanteil  $\frac{1}{3}$  der zulässigen Bruttogeschossfläche, so kann auch eine Solitärbaute, die diese numerische Limite an gewerblicher Bruttogeschossfläche für sich alleine aufweist, auch alleine auf diesem Grundstück errichtet werden. Die Gemeinde kann hierbei verlangen, dass in einem Vorprojekt nachgewiesen wird, dass der zulässige Wohnanteil im Rahmen einer separaten Baute dazumal auch errichtet werden kann.

#### Art. 12

##### *Zonenplan*

1) Der Zonenplan unterteilt das Gemeindegebiet in verschiedene Bebauungszonen und Zonen anderer Nutzung. Er ist integrierender Bestandteil der Bauordnung.

2) Die Gemeinde kann im Zonenplan jene Gebiete bezeichnen, für die sie vor einer Überbauung Richt-, Überbauungs- und Gestaltungspläne oder Spezialbau-, Nutzungs- und Schutzvorschriften erlässt. Im Weiteren kann sie Gebiete festlegen, in denen die verdichtete oder geschlossene Bauweise, eine Mindestausnützung oder Mindestgeschosszahl vorgeschrieben ist. Soweit in bestimmten Zonen die verdichtete oder geschlossene Bauweise vorgeschrieben ist, gilt das Grenz- oder Näherbaurecht als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung. Diese Eigentumsbeschränkung wird nicht ins Grundbuch eingetragen.

3) Neben Bau-, Landwirtschafts- oder Schutzzonen kann die Gemeinde weitere Arten von Schutz- und Nutzungszonen vorsehen.

##### Grundsätzliches:

Der Zonenplan stellt weder einen Rechtssatz (generell-abstrakte Rechtsnorm) noch eine Verfügung (individuell-konkreter Verwaltungsakt) dar. Hinsichtlich der Rechtsnatur von Zonenplänen orientiert sich die liechtensteinische Rechtslage und Rechtspraxis nach der schweizerischen Lösung. Danach stellen Zonenpläne zwischen Rechtssatz und Verfügung stehende Anordnungen dar, auf welche teils die für generell-abstrakte Normen geltenden, teils die für Verfügungen massgebenden Grundsätze anzuwenden sind (BGE 106 Ia 383, 387; BE 121 II 317, 346). Zonenpläne sind konkret – nämlich im Hinblick darauf, dass sie sich auf ganze bestimmte Grundstücke beziehen – und generell, weil sie sich an eine unbestimmte Vielzahl von Personen richten (vgl. Häfelin / Müller, Grundriss des allgemeinen Verwaltungsrechts, 3. Auflage, Zürich 1998). Eine solche Genehmigung eines Zonenplans fällt deshalb unter Art. 89 der Landesverfassung.

1) Die Gemeinden sind befugt, auf das Zonenplanänderungsverfahren zu verzichten, falls ein vorsätzlich zonenwidriges Bauprojekt aufgrund seines Ausmasses und seiner Auswirkungen auf die Umwelt nicht zwingend in einem Planungsverfahren angemessen erfasst werden muss. Eine solche zonenwidrige Nutzung kann unter Berücksichtigung des Art. 3 BauG mittels Ausnahmebeschluss legitimiert werden, wenn das öffentliche Interesse überwiegt (VGH 2011/103).

Es steht ausser Frage, dass die Zonenplanung grundsätzlich Eigentumsbeschränkungen rechtfertigt, indem in gewissen Zonen gewisse Nutzungsmöglichkeiten ausgeschlossen werden (StGH 1997/33). Die Eigentumsgarantie ist kein absolutes Recht. Mit dem Eigentum, insbesondere dem Eigentum an Grund und Boden, sind auch soziale Verpflichtungen verbunden. Das Bau- und Planungsrecht stellt eine ohne Zweifel zulässige, im öffentlichen Interesse liegende Beschränkung des Eigentums dar (Andreas Kley, Grundriss des liechtensteinischen Verwaltungsrechtes, LPS 23, Seite 223). Es ist allerdings nicht jede gesetzliche Beschränkung des Eigentums verfassungsmässig zulässig, sondern dies gilt nur soweit, als Interessen der Allgemeinheit eine gesetzliche Beschränkung bedingen. Dies ist bei den Einschränkungen im Zonenplan zu gewissen Nutzungen ausdrücklich zulässig. Dabei ist auch die Gesetzgebung bei der Zonenplanung darauf angewiesen, unbestimmte Rechtsbegriffe zu verwenden. Hinsichtlich der Bestimmbarkeit der Regelung darf und muss auch Sinn und Zweck der Regelung und seine Einbettung in die übrigen planungsrechtlichen Bestimmungen herangezogen werden. Es kann deshalb eine differenzierende Einzelfallabwägung notwendig werden, ob die Ansiedlung dem Sinn und Zweck der jeweiligen Zone entspricht. Je grösser die Immissionen sind, desto eher ist der Betrieb in der jeweiligen Zone zuzulassen. Die Zonenkonformität verlangt einen positiven, funktionalen Zusammenhang zwischen Bauvorhaben und Zonenzweck – sie ist nicht schon dann gegeben, wenn das Bauwerk dem Zonenzweck, besonders hinsichtlich Immissionen – nicht entgegensteht (Schürmann/Hänni, Seite 163).

Es ist nicht Sinn und Zweck der Ausscheidung einer Industriezone, dort alle Gewerbe zuzulassen, die auch in übrigen Zonen zugelassen werden, vielmehr ist diese Zone für spezielle, in der Regel immissionsstarke Industrie- und Gewerbebetriebe vorgesehen. Das blosse Vorhandensein des Eigentums genügt eben gerade nicht, ansonsten jegliche Zonenplanung verunmöglicht würde (StGH 1997/33). Der Staatsgerichtshof führt weiters aus, dass der Gesetzgeber sich hinsichtlich des dem öffentlichen Wohl dienenden Ziels einer geordneten Besiedlung des Raumes für die Einrichtung verschiedener Nutzungsarten entschieden hat. Das Aufstellen von Zonenplänen und die damit verbundene Eigentumseinschränkung bei der Nutzung einer Liegenschaft liegen demnach grundsätzlich im öffentlichen Interesse. Durch den Umstand, dass eine bestimmte Nutzungsart in einer bestimmten Zone nicht zulässig ist, wird auch die Handels- und Gewerbefreiheit nicht eingeschränkt. Den Einschränkungen der Standortwahlfreiheit kommt neben der Eigentumsgarantie nur dann selbständige Berechtigung zu, wenn sich diese Einschränkungen generell auf den wirtschaftlichen Wettbewerb auswirken würden. Eine Bauordnung bzw. die Zweckbestimmung einzelner Zonen hat diese Auswirkungen nicht (StGH 1997/33).

## Art. 13

*Verfahren*

1) Die Gemeinde legt den Zonenplan während 30 Tagen öffentlich auf und verständigt die betroffenen Grundeigentümer schriftlich. Während der Auflagefrist können betroffene Grundeigentümer schriftlich und begründet Einsprache bei der Gemeinde erheben.

2) Bauordnung und Zonenplan sowie Spezialbau-, Nutzungs- und Schutzvorschriften bedürfen der Genehmigung der Regierung, welche Ergänzungen und Abänderungen verlangen kann. Bauordnung und Zonenplan werden nach der Genehmigung von der Gemeinde kundgemacht und treten mit der Kundmachung in Kraft.

3) Wenn es das öffentliche Interesse erfordert, insbesondere zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und von geschichtlich oder kulturell wertvollen Siedlungen oder Bauten oder bei beabsichtigter Ausführung grösserer öffentlicher Bauten und Anlagen, kann die Regierung die Gemeinden unter Ansetzung einer angemessenen Frist zur Ergänzung und Abänderung von Bauordnung und Zonenplan sowie Spezialbau-, Nutzungs- und Schutzvorschriften anhalten.

**1)** Betreffend die Verpflichtung einer Verständigung bei Zonenplanänderungen gab es trotz der relativ klaren Formulierung im Gesetz in der Vergangenheit Unklarheiten, insbesondere betreffend das Erfordernis einer schriftlichen Verständigung. Mit der Revision zum Baugesetz 2016 wurde dies präzisiert, um Rechtsklarheit zu schaffen. Alle direkt betroffenen Grundeigentümer sind deshalb künftig schriftlich zu verständigen.

Als direkt betroffene Grundeigentümer gelten nur jene, die im Perimeter einer Zonenplanänderung als Eigentümer aufscheinen. Den Begriff des Nachbarn gibt es in diesem Verfahren nicht, weshalb die Grundstücksbesitzer von Nachbarparzellen jener Liegenschaften, die von der Änderung betroffen sind, auch nicht direkt schriftlich zu verständigen sind.

Es stellt sich in diesem Zusammenhang immer wieder die Frage des Zusammenspiels von "Erlass von Bauordnungen und Zonenplan" und der Möglichkeit zum Referendum in Sachen des Art. 41 Abs. 2 Gemeindegesetz (GemG). Zu beachten ist dabei Nachstehendes:

- Das Verfahren rund um die Auflage des Zonenplans (öffentliche Auflage während 30 Tagen), der schriftlichen Verständigung der betroffenen Grundeigentümer und entsprechender Einsprachemöglichkeit der betroffenen Eigentümer regelt Art. 13 Abs. 1 BauG.
- Gemäss Art. 40 Abs. 2 Bst. h Gemeindegesetz obliegt dem Gemeinderat insbesondere der Erlass von Bauordnung und Zonenplan. Art. 14 Abs. 3 GemG überlässt es grundsätzlich aber den Gemeinden u.a. in der Gemeindeordnung festzulegen, ob sie die Beschlussfassung über den Erlass der Bauordnung und Zonenplan in die Zuständigkeit der Gemeindeversammlung oder des Gemeinderats legen wollen.
- Art. 41 Abs. 2 Bst. c GemG verlangt, dass unabhängig von der Gemeindeordnung gegen den Erlass von Zonenplan und Bauordnung per Beschluss des Gemeinderats ein Referendumsbegehren gestellt werden kann.
- Die Gemeinde Vaduz legt beispielsweise in Art. 10 Abs. 2 Bst. h der Gemeindeordnung den Erlass von Zonenplan und Bauordnung in die Kompetenz des Gemeinderats. Nach Art. 11 Abs. 1 Bst. c Gemeindeordnung unterliegt der

Erlass von Zonenplan und Bauordnung in Übereinstimmung mit Art. 41 Abs. 2 Bst. c GemG zudem dem Referendum.

Zusammengefasst kann festgehalten werden, dass, soweit die Zuständigkeit zum Erlass von Zonenplan und Bauordnung gemäss Gemeindeordnung in die Kompetenz des Gemeinderats fällt, auch die Möglichkeit besteht, das Referendum gemäss Art. 41 Gemeindegesetz zu ergreifen.

- 2) Die Regierung hat sich via das Ministerium für Infrastruktur, Wirtschaft und Sport mit Schreiben vom 20. März 2018 zu den Verfahrensabläufen bei der Landes- und Ortsplanung schriftlich geäussert. Es wurde Folgendes festgelegt:

Die Ausschreibung des massgeblichen Beschlusses des Gemeinderats zum Referendum gemäss Art. 41 Gemeindegesetz hat nach der Genehmigung durch die Regierung und vor der Kundmachung durch die Gemeinde gemäss Art. 13 Abs. 2 BauG zu erfolgen. Vor der Kundmachung durch die Gemeinde gemäss Art. 13 Abs. 2 BauG ist jedenfalls die 14-tägige Frist zur Anmeldung des Referendums nach Art. 41 Abs. 3 GemG abzuwarten.

Hinweis: Im Gemeindegesetz sind in Art. 11 Abs. 1 und 2 die amtlichen Kundmachungen geregelt. Weiters ist das Informationsgesetz (Art. 13) zu beachten, der die Informationsweise einer solchen Kundmachung regelt.

Die Gemeinden müssen sich beim Erlass von Bauordnung und Zonenplan ins Einvernehmen mit der Regierung setzen. Diese kann Ergänzungen oder Abänderungen verlangen. Das Selbstverwaltungsrecht der Gemeinde ist durch die der Regierung vorbehalten Mitwirkung (Genehmigung) ingeschränkt. Die Regierung hat also die Möglichkeit, in den Bereich der gemeindlichen Selbstverwaltung hineinzuwirken und so mit ihrem Mitentscheidungsrecht auch gewisse Zweckmässigkeitserwägungen anzustellen. Dies aus Gründen der gesamtstaatlichen Entwicklung, da ansonsten staatliche überörtliche Interessen in der gemeindlichen Entscheidung nicht immer ausreichend Berücksichtigung erfahren (VGH 2004/70).

Kann zwischen der Gemeinde und der Regierung kein Einvernehmen erzielt werden, ist die Regierung befugt, eine Teilgenehmigung auszufertigen. Dieser Entscheid ist rechtsmittelfähig, die Gemeinde kann dann gegen jenen Teil, der im Rahmen dieses Teilentscheids nicht genehmigt worden ist, Beschwerde einlegen.

Insbesondere Neueinzonierungen in Randgebieten, sogenannte "Zonenadaptierungen" und ähnliche Begehren der Gemeinden geben immer wieder Anlass zu Diskussionen und Kritik. Die aktuelle Rechtsprechung zeigt auf, dass das öffentliche Interesse übergrosse Bauzonen nicht zulässt. Gewichtige planerische Gründe, wie die Vermeidung von Streubauweise, Erwägungen der Landschaftsschutzes und die Notwendigkeit, die Infrastrukturanlagen und –kosten zu beschränken, sprechen dafür,

dass Massnahmen ergriffen werden, die das Entstehen überdimensionierter Bauzonen verhindern (siehe u.a. VGH 2004/70).

Es spielt bei der Beurteilung einer geplanten Einzonierung keine Rolle, ob die Vergrösserung des bestehenden Bauzonegebietes um eine kleine Fläche erfolgen soll, oder ob es sich dabei um einen, im Vergleich zur Gesamtbauzone, geringen Prozentsatz handelt. Jede Erweiterung der Bauzone, unabhängig ihrer Fläche, bedeutet eine Vergrösserung der bestehenden Bauzone, ohne dass in der Regel die heute bereits bestehenden Bauzonen als solche genutzt werden. Somit widerspricht der Einbezug neuer Grundstücke in die Bauzone jeglichen Planungsgrundsätzen und Planungszielen. Er widerspricht auch dem Grundsatz, dass das verfügbare Bauland zweckmässig auszunutzen ist (VGH 1999/79).

Sogenannte Einzeleinzonierungen oder –arrondierungen können allenfalls nur im Rahmen eines Gesamtkonzeptes realisiert werden, in welchem festgelegt wird, nach welchen Kriterien Einzeleinzonierungen aus gesamtplanerischer Sicht vertretbar sind. Dies ist in der Regel bei der Schliessung von Zonierungslücken, beispielsweise bei der Bebauung einer maximalen Bautiefe entlang von öffentlichen Strassen der Fall. Eine vertiefte Prüfung solcher Anliegen ist immer vordringlich. Die Tatsache, dass einzelne Privatpersonen über kein geeignetes Bauland verfügen, genügt jedenfalls nicht, um eine Erweiterung der Bauzone herbeizuführen (VBI 1994/22). Die öffentlichen Interessen überwiegen in diesem Fall bei weitem jene der Privaten.

Gleich verhält es sich mit möglichen Umzonierungen, beispielsweise von der Reservezone in die Wohnzone. Auch diesbezüglich sind spezielle Gründe anzuführen, ob für ein solches Vorhaben ortsplanerische Gründe und übergeordnetes öffentliches Interesse geltend gemacht werden kann. Dies ist in der Regel nicht der Fall. Es liegt im Wesen der Ortsplanung, dass Zonen gebildet und irgendwo abgegrenzt werden müssen und dass Grundstücke ähnlicher Lage und ähnlicher Art bau- und zonenrechtlich völlig verschieden behandelt werden können. Die Gefahr eines Präjudizes besteht jedenfalls, da jeder Grundeigentümer einer an die Wohnzone angrenzenden Parzelle, die beispielsweise in der Reservezone liegt, dann beanspruchen könnte, dass sein Grundstück ebenfalls in die Wohnzone einzonierte würde und die Schaffung eines Bauplatzes zum Eigenbedarf gedeckt wäre (VBI 1999/79 und VBI 1999/80).

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs (früher: Verwaltungsbeschwerdeinstanz) und auch des Staatsgerichtshofs ist das Selbstverwaltungsrecht der Gemeinde im eigenen Wirkungskreis – wie angeführt – durch Art. 13 Abs. 2 (früher Art. 3 Abs. 4) eingeschränkt (VBI 1998/28 und StGH 1998/68). Der Regierung kommt somit im Planungsrecht eine Prüfungscompetenz nach Zweckmässigkeitskriterien zu. Eine Kontrolle der Angemessenheit besteht in Bezug auf den eigenen Wirkungskreis hingegen nicht. Nur wenn eine Lösung aufgrund überkommunaler öffentlicher Interessen als unhaltbar erscheint oder nicht dem begleitenden Planungssinn und den Planungsregeln der Gemeindebauordnung entspricht, kann sie von der Regierung ohne Verletzung der Gemeindeautonomie korrigiert werden. Der

begrenzte Ermessensbereich sei weder der Rechts- noch Ermessenskontrolle gleichzusetzen, sondern stehe irgendwo zwischendrin (StGH 1998/68).

Bezogen auf den Erlass von Bauordnungen und Zonenplänen ist die Staatsaufsicht durch den Verwaltungsgerichtshof verschiedenen Grundsätzen unterworfen worden, die sich wie folgt zusammenfassen lassen: Im eigenen Wirkungskreis ist die Staatsaufsicht auf die Überprüfung der Rechtmässigkeit der Beschlüsse und die Tätigkeit der Gemeindeorgane beschränkt. Eine Kontrolle der Angemessenheit besteht in Bezug auf den eigenen Wirkungskreis nicht. Das Selbstverwaltungsrecht der Gemeinde im eigenen Wirkungskreis ist jedoch durch Art. 13 Abs. 2 des Baugesetzes eingeschränkt. Die dadurch der Regierung vorbehaltene Mitwirkung (Genehmigung) gibt der Regierung die Möglichkeit, in den Bereich der gemeindlichen Selbstverwaltung hineinzuwirken, so dass die Regierung mit ihrem Mitentscheidungsrecht auch gewisse Zweckmässigkeitserwägungen anstellen kann. Dennoch ist das Selbstverwaltungsrecht der Gemeinden besonders zu berücksichtigen. Deshalb haben sich die Regierung und die Verwaltungsgerichte bei der Überprüfung des Ermessens der Gemeinde möglichst zurückzuhalten (VBI 2002/116).

In Fragen der Orts- und Zonenplanung hat der Staatsgerichtshof die Prüfungskompetenz der Regierung denn auch als ein Mittelding zwischen blosser Rechts- und eigentlicher Ermessungskontrolle qualifiziert (StGH 2007/71). Es bleibe Sache der Gemeinden, unter mehreren verfügbaren und zweckmässigen Lösungen zu wählen. Nur wenn eine Lösung der Gemeinde aufgrund überkommener öffentlicher Interessen als unhaltbar erscheint und nicht den wegleitenden Planungszielen und -regeln entspricht, kann sie von der Regierung ohne Verletzung der Gemeindeautonomie korrigiert werden (StGH 1998/10 mit Verweis auf VBI 1995/46). Der StGH führte weiter aus, eine Nichtgenehmigung der Zonenplanänderung durch die Regierung liesse sich nur vertreten, wenn vernünftige und sachliche Gründe vorlägen.

Die Gemeinden haben bei der Um- bzw. allfälligen Neueinzonierung umfassende Abwägungen der verschiedenen und auch von den Grundstückseigentümern geltend gemachten Interessen darzulegen. Insbesondere der Begründungspflicht wird in der rechtlich vorgegebenen Intensität oft nicht genug Beachtung seitens der Gemeinden geschenkt. Wichtig ist auch der Umstand, dass die Gemeinde grundsätzlich frei wäre, Grundstücke in ähnlicher Lage und Art bau- und zonenrechtlich völlig unterschiedlich zu behandeln. Dem Gleichheitsgrundsatz gemäss Landesverfassung kommt diesbezüglich nur untergeordnete bzw. abgeschwächte Bedeutung zu. Allerdings sind vernünftige sachliche und planerische Gründe anzuführen. Das Gleichbehandlungsgebot beschränkt sich im Planungsrecht weitgehend auf das Willkürverbot. Aus der Einzonierung eines bestimmten Gebietes ist noch kein Anspruch auf weitere Einzonierung abzuleiten, und zwar selbst dann nicht, wenn die Rahmenbedingungen in beiden Fällen vergleichbar sind. Wenn nur ein beschränkter Bedarf an Einzonierungen besteht, muss es der Gemeinde offenstehen, von zwei gleich geeigneten Gebieten nur das eine einzuzonieren und das andere in der ... Zone zu belassen. Gemäss bun-

desgerichtlicher Rechtsprechung kommt dem Rechtsgleichheitsgebot bei Planungsmassnahmen nur eine abgeschwächte Wirkung zu und es fällt insoweit mit dem Willkürverbot zusammen. Eine Zonenabgrenzung genügt den verfahrensrechtlichen Anforderungen, wenn sie sachlich haltbar, d.h. nicht willkürlich ist ... (VBI 2002/116). Diese ständige Rechtsprechung der Verwaltungsbeschwerdeinstanz ist vom Staatsgerichts- als Verfassungsgerichtshof gebilligt worden (StGH 2007/71).

Eine allfällige Einzonierung, beispielsweise von einer Reservezone in eine Wohnzone, ist auch dann unzulässig, wenn der Bedarf nicht explizit nachgewiesen wäre. Ein solcher Vorgang widerspräche den Planungsgrundsätzen und –zielen des Baugesetzes wie auch der Bauordnung. Bevor das heute bereits verfügbare Bauland nicht zweckmässig ausgenutzt wird, macht es auch keinen Sinn, zu den bestehenden Baureservezonen zusätzliche Reservezonen oder Wohnzonen in diesem Umfang auszuscheiden. Ein solcher Umgang mit Boden ist nicht als haushälterisch zu betrachten und trägt dem Grundsatz der Nachhaltigkeit wenig Rechnung.

#### *Zonenarten*

##### *Art. 14*

###### *a) Bauzone*

Die Gemeinde berücksichtigt bei der Festlegung der Grösse der Bauzone die Bedürfnisse der Bevölkerung und der Wirtschaft.

##### *Art. 15*

###### *b) Zone für öffentliche Bauten und Anlagen*

Öffentliche Bauten und Anlagen werden in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen errichtet. Ausnahmen sind für spezielle standortgebundene, dem Allgemeinwohl dienende öffentliche Bauten und Anlagen zulässig.

Diese Anlagen können Freizeit- und Sportanlagen, Trainingsanlagen für Leichtathletik, Schwimmen etc. sowie Reitsportanlagen, Fussballplätze etc. sein.

##### *Art. 16*

###### *c) Landwirtschaftszone*

1) Die Landwirtschaftszone umfasst Flächen, die sich für die dauernde landwirtschaftliche und bodenabhängige Nutzung, insbesondere Ackerbau und Viehzucht, eignen.

2) Zonengerechte Um- und Erweiterungsbauten sowie Neubauten sind zulässig, soweit sie zur landwirtschaftlichen Nutzung notwendig sind.

3) In der Landwirtschaftszone sind zudem Nutzungen eines Landwirtschaftsbetriebes zulässig, die den Bestimmungen der landwirtschaftsnahen Tätigkeiten nach dem Landwirtschaftsgesetz entsprechen.

### 1) bis 3)

Das Gesetz vom 25. März 1992 über die Erhaltung und Sicherung des landwirtschaftlich nutzbaren Bodens, LGBl. 1992 Nr. 41, soll den für die landwirtschaftliche Nutzung geeigneten und den dafür vorbehaltenen Boden auf Dauer vor Zweckentfremdung schützen. Weiters sollen im Gesamtinteresse eine ausreichende Eigenversorgung gesichert und die ländlichen Strukturen bewahrt werden. Von einer landwirtschaftlichen Nutzung kann dann nicht gesprochen werden, wenn die Bodenbewirtschaftung in den Hintergrund tritt und andere Nutzungen, z.B. eine hobbymässige Tierhaltung, den Hauptzweck des Gebäudes darstellen. Von einer landwirtschaftlichen Nutzung kann nur dann die Rede sein, wenn die Tierhaltung einem Wirtschaftsbetrieb dient, dieser Betrieb über eine für die Tiere ausreichende eigene Futterbasis verfügt und wenn die Tierhaltung für sich alleine betrachtet als selbständiger bodenabhängiger Zuchtbetrieb bezeichnet werden kann (VBK 2014/59, VBI 2001/61, VGH 2004/26).

Die vom Gesetzgeber gewünschte Öffnung gemäss Abs. 3 ist nicht in allen Gemeinden inhaltlich so umgesetzt worden. Diese Einschränkungen sind in ihrer Tiefe rechtlich nie im Speziellen geprüft beziehungsweise ausgewertet worden. Ergänzend kommt hinzu, dass nach derzeitigem Stand (2016) von sieben neuen Bauordnungen fünf die landwirtschaftsnahen Tätigkeiten als zulässige Nutzung rechtlich verankert haben. Abs. 3 dieser Bestimmung ist aber landesweit anwendbar.

Daneben gibt es noch die Verordnung vom 11. Dezember 2012 über die Zulassung von landwirtschaftsnahen Tätigkeiten (ZLTV), LGBl. 2012 Nr. 399. Problematisch sind gewisse Zweckbestimmungen des Art. 3 dieser Verordnung, die bestimmte landwirtschaftsnahen Tätigkeiten als zulässig erachtet und diese in Ansätzen den Grundzügen der jeweiligen Bauordnung widersprechen. Diese Verordnung bezweckt ohne Zweifel die wirtschaftliche Stärkung der Landwirtschaft durch Schaffung zusätzlicher Einkommensmöglichkeiten.

Das im Kommentar zu Art. 11 Abs. 1 zitierte Rechtsgutachten trifft auch hier klare Aussagen.

Hinweis: Die Verordnung über die Zulassung von landwirtschaftsnahen Tätigkeiten soll überarbeitet werden. Da diese inhaltlich auf mehrere interdisziplinäre Rechtsbereiche Auswirkungen hat, müssen in diesem Zusammenhang verschiedenste Grundlagen ebenfalls einer sachbezogenen Überprüfung unterzogen werden. Das betrifft auch das Gesetz über die Erhaltung und Sicherung des landwirtschaftlich nutzbaren Bodens, LGBl. 1992 Nr. 41, sowie unter Umständen einschlägige Reglementierungen in den Bauordnungen, insbesondere was die Pferdehaltung und die Zulässigkeit derer in unterschiedlichen Spektren in der Landwirtschaftszone betrifft. Mit einer abschliessenden Novellierung ist deshalb nicht in naher Zeit zu rechnen.

Zur Frage, ob die Gemeinde legitimiert ist, in der Gemeindebauordnung eine von Art. 16 Abs. 3 BauG abweichende Regelung zu erlassen bzw. welche Norm vorgeht, und

insbesondere zur Frage, ob die Gemeinde die zulässigen Nutzungsarten gegenüber der ZLTV beschränken oder allenfalls gar ausweiten kann, existiert ein Rechtsgutachten vom 23. Februar 2015. Darin werden beide Fragen klar verneint, d.h. es ist einer Gemeinde nicht möglich, in ihrer Bauordnung von Art. 16 Abs. 3 BauG und der ZLTV abzuweichen, und eine Gemeinde ist auch nicht dazu befugt, die in der Landwirtschaftszone zulässigen Nutzungsarten gegenüber der ZLTV zu beschränken oder allenfalls gar auszuweiten. Argumentiert werden diese Schlussfolgerungen durch folgende Überlegungen:

- Landesrecht bricht Gemeinderecht auch in Fragen der Ortsplanung, wozu an erster Stelle der Erlass von Bauordnungen und Zonenplan gehören: d.h. eine Gemeinde ist auch im eigenen Wirkungsbereich der Ortsplanung nicht dazu befugt, Rechtsvorschriften zu erlassen, die dem Landesrecht widersprechen.
- Schranken der Gemeindeautonomie: eine Gemeinde darf von vornherein nur dann Recht setzen, wenn die ihr übergeordnete Gebietskörperschaft (d.h. die Regierung) die Angelegenheit nicht oder nicht umfassend geregelt hat. Dies gilt auch im eigenen Wirkungsbereich (VGH 2007/22). Neben (und wegen!) der umfassenden Ordnung der Frage der landwirtschaftsnahen Tätigkeiten in der Landwirtschaftszone in Art. 16 Abs. 3 BauG, in Art. 20 LWG und in der ZLTV („Paralandwirtschaft“) besteht für die Gemeinden trotz Gemeindeautonomie keinerlei Rechtssetzungsbefugnis mehr.
- Aufsicht und Zuständigkeit der Regierung: Der Vollzug von Art. 20 LWG und der ZLTV ist nicht den Gemeinden übertragen worden (erst recht nicht in ihrem eigenen Wirkungsbereich), sondern der Regierung. Aus kompetenzrechtlichen Gründen ist es den Gemeinden daher von vornherein verwehrt, von den Regelungen des Landwirtschaftsgesetzes (LWG) oder der ZLTV abzuweichen, d.h. diese Regelungen einzuschränken oder allenfalls gar auszuweiten.
- Paralandwirtschaft als Polizeibewilligung: Jeder Landwirtschaftsbetrieb, der die Voraussetzungen von Art. 5 ZLTV erfüllt, hat ein subjektives Recht darauf, bestimmte, gesetzlich definierte landwirtschaftsnahe Tätigkeiten bzw. Paralandwirtschaft auszuüben. In diese öffentlich-rechtliche Rechtsposition dürfen Gemeinden unter keinen Umständen eingreifen.
- Entstehungsgeschichte von Art. 16 Abs. 3 BauG: Das im BauG und im LWG verankerte übergeordnete öffentliche Interesse an einer Zulassung landwirtschaftsnaher Tätigkeiten unter landesweit einheitlichen Voraussetzungen steht einer gemeindenspezifischen Modifikation der Parameter solcher Tätigkeiten von Gesetzes wegen entgegen.

Hat eine Gemeinde zudem Landwirtschaftszonen unterschiedlicher Art ausgeschieden – beispielsweise LW1 und LW2, überlagerte Zone der Gemeinde Triesen – so ist insbesondere die Hobbytierhaltung im Regelfall nur in der LW2 zulässig. Diese speziellen Zonen sollen sicherstellen, dass nicht per Ausnahmebeschluss die hobbymässige Tierhaltung in der besonders zu schützenden Landwirtschaftszone Einzug hält.

Somit ist die Bewilligungsfähigkeit von Reitställen und ähnlichen Bauten und Anlagen in Gemeinden, die über eine LW2 verfügen, auch nur dort zulässig (StGH 2001/77, VBI 2001/124).

Der Verwaltungsgerichtshof vertritt in seiner Entscheidung vom 19. Mai 2004 – VGH 2004/26 – die Auffassung, dass die hobbymäßige Tierhaltung aufgrund der durch die Tierhaltung bewirkten Emissionen (Lärm, Geruch etc.) richtigerweise in die Landwirtschaftszone gehört und nicht in eine Wohnzone. Da solche Bauten in der Landwirtschaftszone – die hobbymäßige Tierhaltung stellt keine landwirtschaftliche Nutzung dar – jedoch zonenwidrig sind, können solche Bauten, wenn überhaupt, nur im Rahmen von Ausnahmegewilligungen bewilligt werden. Dieser Grundsatz erfährt allerdings dann eine Einschränkung, wenn die Gemeinde für die hobbymäßige Tierhaltung spezielle Zonen ausgeschieden hat. Dies ist in der Regel die LW2. Sind solche speziell ausgeschiedenen Zonen vorhanden, dann ist die hobbymäßige Tierhaltung grundsätzlich auf diese speziell ausgeschiedenen Zonen beschränkt und damit kann die hobbymäßige Tierhaltung in der für die landwirtschaftliche Nutzung vorgesehenen Zone nicht im Wege einer Ausnahmegewilligung erwirkt werden (VBI 1983/38, VBI 1989/49, VBI 2001/61 und VBI 2002/70).

Hinweis: Zur Zulässigkeit von Wohnbauten und deren Grösseneinschränkung finden sich Ausführungen zu Art. 8 der Bauverordnung.

Die meisten Bauordnungen der Gemeinden definieren die Landwirtschaftszone hinsichtlich ihrer Zweckbestimmung so, dass dies Gebiete betrifft, die ausschliesslich landwirtschaftlicher Nutzung dienen. Zulässig ist die bodenabhängige Produktion in den Bereichen Acker- und Futterbau sowie der Tierhaltung. Die Nutzung ist in Abhängigkeit des Haupt- (in seltenen Fällen) Nebenerwerbs und der Standort muss durch die bodenabhängige Produktion in der Landwirtschaftszone unumgänglich sein. Ergänzend wird festgehalten, dass das Anzeigeverfahren gemäss Art. 73 in Verbindung mit Art. 85 und 86 des Baugesetzes nur innerhalb der Bauzone zulässig ist und deshalb nur das Baubewilligungsverfahren zur Anwendung gelangt (VGH 2014/045).

Von einer (wie in den meisten Bauordnungen definierten) landwirtschaftlichen Nutzung kann dann nicht gesprochen werden, wenn die Bodenbewirtschaftung in den Hintergrund tritt und andere Nutzungen (beispielsweise eine hobbymäßige Tierhaltung) den Hauptzweck eines (zur Bewilligung beantragten) Gebäudes darstellen. Von einer landwirtschaftlichen Nutzung kann nur dann die Rede sein, wenn die Tierhaltung einem Wirtschaftsbetrieb dient, dieser Betrieb über eine für die Tiere ausreichende eigene Futterbasis verfügt und wenn die Tierhaltung für sich alleine betrachtet als selbständiger bodenabhängiger Zuchtbetrieb bezeichnet werden kann (VBI 2001/61, VGH 2004/26).

Im Zusammenhang mit der Nutzung des Bodens, auf denen keine Bauten im begrifflichen Sinne stehen, gibt es immer wieder konkrete Rechtsfälle, die der Klärung

bedürfen. Beispielsweise ist die Errichtung eines Reitplatzes in der Landwirtschaftszone aufgrund der fehlenden landwirtschaftlichen Nutzung gemäss der einschlägigen Bauordnung zonenwidrig. Der Staatsgerichtshof hat ausgeführt, dass ausserhalb des Baubewilligungsverfahrens baurechtlich vorschriftswidrige Zustände auftreten können, für deren Behebung die im Baugesetz genannte Behörde (ABI) zuständig ist und unter Hinweis auf das dabei betroffene öffentliche Interesse. Unabhängig davon, ob es sich um bewilligungspflichtige oder nicht bewilligungspflichtige Bauten handelt, geht es darum, baugesetzwidrige Zustände zur Wahrung des Rechtsfriedens zu beheben (StGH 2005/95).

Im Zusammenhang überwiegen generell das Interesse der Öffentlichkeit an einer zonenkonformen Nutzung der Landwirtschaftszone unter Hinblick auf die Sicherung der Eigenversorgung, die privaten Interessen des jeweiligen Verursachers / Eigentümers. Die Einhaltung der Zonenkonformität betreffend die Landwirtschaftszone bildet einen wesentlichen Bestandteil des öffentlichen Baurechts (VBK 2014/59).

#### Art. 17

##### *d) Schutzzone, Gefahrenzone*

- 1) Die Gemeinden legen Schutzzonen fest und erlassen Vorschriften für:
    - a) erhaltenswerte sowie naturkundlich oder kulturgeschichtlich wertvolle Landschaften unter Berücksichtigung der Belange der Landschaftspflege und der Kulturlandschaft;
    - b) die für die Gemeinde wichtigen Ortsbilder, geschichtlichen Stätten, Naturdenkmäler und Kulturgüter;
    - c) bestehende und erforderliche Lebensräume für Tiere und Pflanzen.
  - 2) Die Gefahrenzone bezeichnet die Gebiete, die durch Naturgefahren wie Rufen, geologische Risiken, Hochwasser und Lawinen bedroht sind.
  - 3) Die Gemeinden übernehmen in ihren Zonenplan:
    - a) die von der Regierung festgelegten Wasserschutzgebiete, Schutzareale, Schutzzonen und Gewässerräume;
    - b) die registrierten unbeweglichen Kulturgüter, die sich auf ihrem Gebiet befinden.
  - 4) Die Gemeinden legen die dem Schutzzweck dienenden Bau- und Nutzungsbeschränkungen fest.
- 1)** Der Absatz umfasst bereits seit längerem in den Bauordnungen integrierte Inhalte. Ansonsten wird diese Vorschrift kaum gelebt, obwohl es sich um keine Kann-Bestimmung handelt. Da gemäss Art. 12 Abs. 3 die Gemeinden weitere Arten von Schutz- und Nutzungszonen vorsehen können, behindern sich diese Bestimmungen weitgehend und die Verpflichtung zur Festlegung solcher Zonen selbst nach dieser Vorschrift entspricht nicht der praktischen Umsetzung.

Es gibt einen landesweiten Ordner für ein Inventar der Naturvorrangflächen des Fürstentums Liechtenstein. Die erste Fassung datiert mit Juni 1992, ergänzt wurde das Inventar 1998. Die Regierung hat noch kein rechtsverbindliches Inventar der Naturvorrangflächen gemäss Art. 9 des Gesetzes zum Schutz von Natur und Landschaft (Naturschutzgesetz), LGBL 1996 Nr. 117, erstellt. Das beschriebene Inventar aus dem Jahr 1992 sowie das von der Regierung im Internet veröffentlichte Inventar der

Naturvorrangflächen wurden den jeweiligen Liegenschaftseigentümern gemäss Art. 9 Abs. 3 des Naturschutzgesetzes nicht zur Kenntnis gebracht. Das bedeutet zwar nicht, dass das Landschaftsschutzinventar (Teilbereich des Inventars der Naturvorrangflächen) bei Zonierungen völlig unbeachtlich wäre, allerdings kommt im Einzelfall dem Landschaftsschutz bei der Zonierung kein absoluter Vorrang oder ein von vornherein erhöhtes Gewicht gegenüber anderen öffentlichen Interessen zu, solange die Regierung kein rechtsverbindliches Inventar der Naturvorrangflächen gemäss Art. 9 des Naturschutzgesetzes erlassen hat (VGH 2010/091).

- 2) Die zwingende Aufnahme von Gefahrenzonen im Zonenplan (Naturgefahren) ist bereits in Art. 25 Waldgesetz, LGBl. 1991 Nr. 42, angeführt. Es handelt sich um "überlagernde Zonen" (Begriff ist nicht definiert), die Zone der Grundnutzung bleibt erhalten. Bei einer Änderung der Gefahrenzone als überlagerte Zone ist eine im Sinne von Art. 13 des Gesetzes hervorgehende Zonenplanänderung ableitbar. Dies hat auch die Verständigung aller direkt betroffenen Grundeigentümer zur Folge. Eine Stellungnahme der Regierung aus dem Jahre 2010 bejaht ebenfalls die Verständigungspflicht, da jede überlagernde Zone (auch wenn dieses Wort im Gesetz so nicht vorkommt) als Zonenplanänderung qualifiziert wird.

Die in der Gefahrenkarte ausgewiesenen Gefahrengebiete sind in Form von überlagerten Gefahrenzonen im Zonenplan abzubilden. Zwingend auszuweisen sind die Rote Gefahrenzone, analog einer landesweit üblichen Spruch- und Kennzeichnungspraxis sind auch die Gefahrenzonen Blau+ und Blau entsprechend darzustellen. Somit ist eine wertvolle Hilfestellung für die Eigentümer und erweiterten Personenkreise, wie die planenden Architekten, visuell gegeben.

Ergänzend wird auf das Merkblatt "Naturgefahren – Planerische Massnahmen" des ABI, aufgeschaltet auf der Homepage der Landesverwaltung, hingewiesen.

#### Art. 18

##### *e) Reservezone*

Die Reservezone dient der künftigen Siedlungsentwicklung. Sofern ein objektiv begründeter und nachgewiesener Bedarf besteht, wird sie der entsprechenden Bauzone zugewiesen. Das Verfahren richtet sich nach Art. 13.

Die Reservezone ist keine eigentliche Bauzone. Sollen bestehende Bauten angepasst werden und entsprechen diese den Bauordnungsvorschriften, ist auch in dieser Zone ein Eingriffsverfahren nach dem Naturschutzgesetz notwendig.

Neubauten in dieser Zone sind grundsätzlich auszuschliessen. Einzelne Bauordnungen lassen Ersatzbauten oder Erweiterungen bestehender Liegenschaften bis zu einer Kenngrösse in der bisherigen Nutzung zu.

Es gelten primär die Nutzungsbestimmungen der Landwirtschaftszone. Die allfällige Zuordnung zu einer Bauzone erfolgt nach Art. 13 unter gebührender Berücksichtigung des weiteren Baulandbedarfs, der Erschliessung und der Wirtschaftlichkeit.

#### Art. 19

##### *f) Übriges Gemeindegebiet*

Das Übrige Gemeindegebiet umfasst jene Flächen, für die noch keine Nutzung festgelegt ist. Revitalisierungs-massnahmen sowie naturnahe Gestaltungen im Sinne des Natur- und Gewässerschutzes sind zulässig. Es gilt ein Bauverbot für bewilligungspflichtige Bauten und Anlagen. Bestehende Bauten und Anlagen können ohne Veränderung der Nutzung bis zu einem Drittel des bestehenden Bauvolumens erweitert und umgebaut werden.

Die Erweiterung des Bauvolumens um ein Drittel des Bestands bildet eine Richtschnur. Die Gemeinden können solche Erweiterungen in der Bauordnung grundsätzlich ausschliessen oder eine geringere Dimension dieser Vorgabe festlegen.

Im Übrigen Gemeindegebiet rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen stehen unter dem Schutz der Besitzstandsgarantie. Bei der Besitzstandsgarantie geht es um Gebäude oder Anlagen, die im Zeitpunkt ihrer Realisierung in Übereinstimmung mit dem geltenden Recht und insbesondere mit der damals geltenden Nutzungsordnung erstellt wurden.

Im ÜG ist dem gesetzlichen Erfordernis der Beibehaltung der bisherigen Nutzungsstruktur bei der Frage der Zulässigkeit der beabsichtigten Erweiterung und entsprechender Berechnung des zulässigen Drittels des bestehenden Bauvolumens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Dies bedeutet in der Umsetzung, dass bei der Berechnung der zulässigen Drittel-Erweiterung die Kubatur der Baute in ihrer bisherigen Nutzung massgebend ist. So kann bei einer Erweiterung eines Wohnhauses nur die bestehende Kubatur des Wohnhauses als Berechnungsgrundlage für die gewünschte Drittel-Erweiterung herangezogen werden.

Ein Wiederaufbau gemäss Art. 71 BauG ist im Übrigen Gemeindegebiet grundsätzlich nicht zulässig. Zulässig sind lediglich Renovationsarbeiten und der Wiederaufbau öffentlicher standortgebundener Bauten und Anlagen in dieser Zone.

Das Baugesetz als Landesrecht ist stets als übergeordnetes Recht zu beachten, auch wenn die Gemeindebauordnungen selbstbestimmte Vorgaben in ihrer Nutzungsordnung festgeschrieben haben.

Ausnahmen gemäss Art. 3 BauG können insbesondere bewilligt werden, wenn die Anwendung der Bauvorschriften oder der Nutzungsvorschriften eine unzumutbare Härte bedeuten würde (für Veränderungen an bestehenden Bauten oder für Bauten und Anlagen, deren Zweckbestimmung ohne Ausnahmegewilligung nicht erfüllt werden kann). Wird daher z.B. eine Baute im Übrigen Gemeindegebiet durch ein Naturereignis (z.B. Brand) zerstört, prüfen Baubehörde und Gemeinde, ob gegebenenfalls die

Voraussetzungen für die Erteilung einer Baubewilligung auf Basis der Ausnahmebestimmungen nach Art. 3 BauG erfüllt sind. Im Falle einer existenziellen Notlage werden Baubehörde und Gemeinde die Bewilligung für einen Wiederaufbau / Ersatzbau der Baute erteilen.

Hinweis: Bei einer Ausnahmebewilligung von den Nutzungsbestimmungen nach dem Baugesetz und zugleich von jenen gemäss Gemeindebauordnung ist daher davon auszugehen, dass eine gesetzeskonforme Handhabung des Baugesetzes nur dann gewährleistet ist, wenn sowohl die Baubehörde als auch die Gemeinde eine Ausnahme gemäss Art. 3 BauG erteilen.

### 3. Richtplan, Überbauungsplan und Gestaltungsplan

#### a) Richtplan

##### Art. 20

##### *Gemeinderichtplan*

1) Die Gemeinde kann für das ganze Gemeindegebiet oder für Teilgebiete Richtpläne erlassen. Sie hat ihre Richtpläne mit den Richtplänen der Nachbargemeinden sowie mit den Plänen des Landes zu koordinieren.

2) Die Gemeinde legt den Richtplan 14 Tage öffentlich auf. Einsprachen sind nicht zulässig. Der Richtplan unterliegt der Genehmigung durch die Regierung.

Richtpläne haben wegleitenden Charakter, eine weitergehende Rechtswirkung ist abzusprechen. Die Aufgabe der Richtplanung ist die Darstellung der raumbedeutsamen Entwicklung im Planungsgebiet innerhalb eines grösseren Zeitraums und deren Koordination. Die Richtplanung soll die erstrebenswerte Raumordnung aufzeigen und die raumbedeutsamen Tätigkeiten des Ordnungs-, Leistungs- und Interventionsstaates sowie die Nutzungsplanung nach den Anforderungen der erstrebenswerten Raumordnung koordinieren. Somit liegt die grundlegende Aufgabe der Richtpläne in der Steuerfunktion, welche die Richtplanung gegenüber raumbedeutsamen Tätigkeiten ausüben muss. Die Steuerung erfolgt über den Plan im Sinne eines Konzeptes von Zielen und Massnahmen und sodann im Sinne eines Programms, welches die Durchführung der Massnahmen im Rahmen der staatlichen Aufgabenplanung finanziell, zeitlich und räumlich festlegt. Der Richtplan hat damit Konzept- und Programmfunktion zu erfüllen (Peter Dilger, Raumplanungsrecht der Schweiz, Peter Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht). Mit der Begriffsbestimmung in Art. 2 ist auch nach Auffassung des Verwaltungsgerichtshofs zumindest eine rudimentäre gesetzliche Grundlage für die Richtplanung gegeben. Die Behördenverbindlichkeit von Richtplänen ist damit gesetzlich verankert.

Der Verwaltungsgerichtshof hat sich in VGH 2008/130 zur Rechtsnatur von Richtplänen geäussert. Unter Bezugnahme auf das neue Baugesetz, da das Planungsinstrument erst ausdrücklich in diesem geregelt wurde, hält der VGH fest, dass der Richtplan gleichfalls nur als behördenverbindlicher und somit nicht allgemein verbindlicher Plan zu verstehen

ist, der gemäss BauG Verfahrensvorschriften zwar der Genehmigung durch die Regierung unterliegt, aber gegen dessen Erlass die betroffenen Grundeigentümer keine Einsprachemöglichkeit haben. Somit wird Richtplänen nur ein begleitender Charakter zuerkannt. Der betroffene Inhalt des Richtplans kann weiters nur im Rahmen eines späteren Überbauungsplanverfahrens angefochten werden, für welche das BauG ein Einsprachenrekursverfahren zur Verfügung stellt. Allgemein verbindliche Regeln können nicht durch einen nur behördenverbindlichen Richtplan eingeschränkt werden.

Die grundlegende Aufgabe der Richtplanung ist die Darstellung der raumbedeutsamen Entwicklung im Plangebiet innerhalb eines grösseren Zeitraums und deren Koordination. Der Richtplan hat damit Konzept- und Programmfunktion zu erfüllen. Im Gegensatz dazu kann in einem Überbauungsplan vor allem das für öffentliche Werke, insbesondere für Verkehrsanlagen, benötigte Land vor einer zweckwidrigen Überbauung freigehalten werden. Solange kein rechtsgültiger Überbauungs- oder Gestaltungsplan vorliegt ... verbleibt es ... bei den gesetzlichen Bestimmungen (vgl. VGH 2008/130).

Der behördenverbindliche Richtplan richtet sich an die zuständigen Behörden (Gemeinden, zuständige Amtsstellen) und soll diesen hinsichtlich ihrer Verwaltungstätigkeit wegweisender Begleiter sein. Weitergehende Rechtswirkungen können im Richtplan nicht zugesprochen werden. Eine Grundeigentümergebundenheit ist prinzipiell zu verneinen.

Die besondere Bedeutung des Richtplans als wegweisender Begleiter mit Konzept- und Programmfunktion soll jedoch im Zuge der Interessensabwägung des ABI im Rahmen der Erteilung von Ausnahmen (beispielsweise des gesetzlichen Mindeststrassenabstands) in der Weise zum Tragen kommen, als Ausnahmen von den gesetzlichen Strassenabständen nur zugelassen werden, wenn die Grundsätze der anwendbaren Richtpläne berücksichtigt werden können bzw. nicht beeinträchtigt werden. Dies kann beispielsweise bei Richtplänen zum öffentlichen Verkehr, der Sicherung des Strassenraums etc. der Fall sein. Eine Ausnahme vom gesetzlichen Strassenabstand kann deshalb in diesem Zusammenhang nur dann erteilt werden, wenn sie dem Richtplan nicht diametral zuwiderläuft, d.h. dass für einen zukünftigen Ausbau des im Rahmen des Verkehrsrichtplans gesicherten Mobilitätskorridors durch die Verringerung des Strassenabstands im Rahmen eines konkreten Projekts unberührt bleibt.

Sollen für einzelne Strassenabschnitte beispielsweise andere Grenzabstände eigentümergebunden festgelegt werden, hat dies mittels eines Überbauungsplans- resp. Gestaltungsplanverfahrens zu erfolgen.

Es gibt weiters wesentliche richtungsweisende Urteile im Zusammenhang mit der Genehmigung des Gemeinderichtplans Planken (VGH 2014/075, VGH 2013/056 und VGH 2013/146). Der Richtplan als Planungsinstrument für Land und Gemeinden ist in Art. 2 Abs. 1 Bst. o des Baugesetzes definiert. Der Richtplan ist ein behördenverbindlicher Plan, der gesamthaft oder sektoriell die angestrebte Entwicklung eines Landes oder Gemeinde-

gebietes oder Teile davon festlegt und mit einem Text ergänzt sein kann, der durch wechselseitige Verweisung mit dem Plan verbunden ist. Indirekte Angaben zum Inhalt der (Gemeinde)-Richtpläne können prinzipiell nur aus den Zuständigkeitsbestimmungen des Baugesetzes abgeleitet werden. Danach sind die Gemeinden für die Raumplanung auf dem eigenen Gemeindegebiet zuständig. Für die überörtliche und grenzübergreifende Raumplanung ist das Land zuständig. Dabei haben die Gemeinden ihre Richtpläne mit den Nachbargemeinden und mit den Plänen des Landes zu koordinieren. In diesem Sinne ist der Genehmigungsvorbehalt im Baugesetz dahingehend zu verstehen, dass sich die Prüfkompetenz und -pflicht der Regierung nicht auf eine Rechtmässigkeitsprüfung beschränkt, sondern auch die Koordination des Gemeinderichtplanes mit den Richtplänen der Nachbargemeinden und den Plänen des Landes beinhaltet.

Die Gemeinden haben ihre Richtpläne bisher – je nach Verwendungszweck – unterschiedlich ausgearbeitet. Das Baugesetz gibt den Gemeinden dabei einen relativ grossen Spielraum. Daneben erfüllt aber auch die Regierung eine wichtige Rolle bezüglich übergeordneter Entwicklung des Landes. Eine signifikante Aufgabe der Richtplanung ist es, die Gemeindeinteressen und die Landesinteressen aufeinander abzustimmen.

Das ABI hat aus diesem Grund in Zusammenarbeit mit einem unabhängigen Planungsbüro einen Leitfaden zur Erarbeitung und Genehmigung von kommunalen Richtplänen ausgearbeitet. Er beantwortet insbesondere die Fragen:

- Wie soll ein Richtplan zweckmässigerweise ausgestaltet werden?
- Was ist im Hinblick auf die Genehmigung von Richtplänen zu beachten?

Der Leitfaden für die kommunale Richtplanung ist grundsätzlich fertiggestellt. Er beinhaltet neben den gesetzlichen Grundlagen Vorgaben allgemeiner Natur zu Aufbau und Inhalt, den Erlass durch die Gemeinde, der Bewirtschaftung und Nachführung sowie Anforderungen an Form und Inhalt. Ergänzend ist das Genehmigungsverfahren aus rechtlicher Sicht, die Prüfkompetenz der Regierung sowie die formelle und materielle Prüfung Gegenstand dieses Leitfadens.

#### Hinweis:

Richtpläne unterliegen der strategischen Umweltprüfung SUP. Das Verfahren kann parallel abgewickelt werden, die Genehmigung des Richtplans ist ohne die beschriebene SUP rechtlich nicht zulässig. Die Gemeinden haben gesetzlich zwar kein Mitspracherecht beim Landesrichtplan, müssen aber bei allfälligen Abänderungen des LRP zumindest angehört werden. Da der Landesrichtplan ein gemeindeübergreifendes Instrumentarium ist, ist auch der Einbezug aller Gemeinden bei einer Anpassung unabdingbar.

Landesrichtpläne sind nicht nur für Landesbehörden, sondern auch für die Gemeinden behördenverbindlich. Die Gemeinderichtpläne müssen sich also nach den Plänen des Landes richten, womit die Gemeindeautonomie durch das Baugesetz bewusst eingeschränkt worden ist. Der Verwaltungsgerichtshof führt hierzu aus, dass ein Gemeinderichtplan die langfristige Planung des eigentlichen Dorfgebiets (des Siedlungsgebiets samt unmittelbar anschliessendem Umland) bezweckt. Ob beispielsweise die Ausscheidung

zusätzlichen Baulands schwerwiegende öffentliche Interessen tangiert, wie etwa den Erhalt der bestehenden Aussicht ins Tal und auf die umliegenden Bergketten, ist eine typische Frage der Ortsplanung und des Ortsbildschutzes, nicht aber einer überörtlichen Planung. Dasselbe würde für die Wirkung siedlungsinterner Gliederungen mit den bestehenden Waldflächen gelten. Ergänzend hält der VGH fest, dass die Ausdehnung der bestehenden Bauzonen nur erfolgen kann, wenn konkrete öffentliche Interessen dafür sprächen. Diese Interessen sind dannzumal von der Regierung zu gegebener Zeit im Rahmen eines Zonenplanänderungsverfahrens zu prüfen (VGH 2013/056, VGH 2013/146 und VGH 2014/075).

Die Gemeinden sind zum Erlass eines Richtplanes nicht verpflichtet. Sie müssen ihn auch nicht allumfassend gestalten, sondern können sich vielmehr auf Teile des Gemeindegebietes oder sektorielle Inhalte beschränken. Eine konkrete Praxis ist hieraus noch nicht ableitbar. Inwieweit diese sektoriellen Inhalte eingeschränkt werden können, ist nicht abschliessend geklärt.

Ein Planungshorizont für Richtpläne kann nicht vorgeschrieben werden. Er ist auch rechtlich nicht verankert. Zielführend ist es, dass die zeitliche Komponente zwischen 15 und 25 Jahren beträgt. Dabei sollte die langfristige Planung des eigentlichen Dorfgebietes, nämlich des Siedlungsgebietes samt unmittelbar anschliessendem Umland, inhaltlich wegleitend sein.

Zwar werden mit der Ausweitung des Siedlungsgebietes – falls im Richtplan so dargestellt – bei den Grundeigentümern gewisse Erwartungen und Hoffnungen auf künftige Einzonungen geweckt, allerdings hält der VGH hierzu fest, dass der Gemeinderichtplan keine Rechte für den einzelnen Grundeigentümer schafft. Im Ortsplanungsbereich gilt grundsätzlich Gemeindeautonomie.

Die massgeblichen Inhalte und Aussagen eines Richtplanes finden sich in den wesentlichsten Grundsätzen in Art. 10 der Bauverordnung. Bei der Ausarbeitung einschlägiger Planungsinstrumente ist darauf zu achten, dass zumindest rudimentär über die vorgegebenen Festlegungen Aussagen getroffen werden.

## b) Überbauungsplan

### Art. 21

#### *Zweck und Form*

1) Die Gemeinde kann für ein bestimmt umgrenztes, engeres Gebiet, wie ein Quartier oder Teilgebiet der Bauzone, einen Überbauungsplan erlassen.

2) Der Überbauungsplan bezweckt die Sicherstellung der geordneten und haushälterischen baulichen Entwicklung und Überbaubarkeit in Ergänzung der Bauordnung sowie die Freihaltung von Verkehrs- und innerörtlichem Freiraum.

3) Der Überbauungsplan besteht aus einem Plan, allfälligen Beilageplänen, Sonderbauvorschriften und einem Planungsbericht und den dazugehörigen Sonderbauvorschriften.

- 1) In Anlehnung an Art. 12 Abs. 2 des Baugesetzes (Zonenplan) haben bereits verschiedene Gemeinden Perimeter festgelegt, in denen eine sogenannte Überbauungsplanpflicht besteht. In diesen Gebieten ist ein Bauen nur dann möglich, wenn ein bereits genehmigter Überbauungsplan erarbeitet und genehmigt worden ist. Die Gemeinden sind bei der Ausscheidung solcher Perimeter frei. Ziel dieser Vorgabe war es, das Planungsinstrument des Überbauungsplans nicht zu missbrauchen. In jüngerer Vergangenheit gab es Fälle, die Überbauungspläne am äusseren Siedlungsrand zur Folge hatten, die im ortsbaulich-rechtlichen Kontext eher nicht den Intentionen eines sinnvollen Überbauungsplanes entsprochen haben. Somit konnte mit der Möglichkeit der Festlegung einschlägiger Perimeter der öffentliche Druck auf die Gemeinden genommen werden.
- 2) Der Erlass eines jeden Überbauungsplans stellt grundsätzlich einen Eingriff in die Unverletzlichkeit des Privateigentums dar, ist aber unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben grundsätzlich zulässig. Mit dem Erlass eines Überbauungsplans kann der davon betroffene Grundeigentümer aber nicht gezwungen werden, sein unbebautes Grundstück zu irgend einem Zeitpunkt bzw. innert irgend einer Frist im Sinne des Überbauungsplans zu überbauen oder ein bereits überbautes Grundstück an den Überbauungsplan anzupassen.

Wenn der Grundeigentümer aber sein bisher unbebautes Grundstück überbauen will, dann kann er dies nur im Sinne des Überbauungsplans machen. Soweit vom Überbauungsplan bisher nicht bebaute Grundstücke betroffen sind, ergeben sich damit in der Regel keine Probleme. Wenn aber bereits bebaute Grundstücke vom Überbauungsplan betroffen sind, dann kann sich u.a. die Frage stellen, ob und in welchem Rahmen der Eigentümer trotz Überbauungsplan bauliche Veränderungen am bestehenden Objekt vornehmen darf, ohne dabei an die Vorgaben des Überbauungsplans gebunden zu sein.

Um die Überbauungsplanidee im Endzustand nicht zu verunmöglichen, ist es deshalb bei bestehenden Objekten innerhalb eines ÜP-Perimeters nur zulässig, innerhalb des bestehenden Gebäudebestands bauliche Sanierungen bzw. innere Umbauten vorzunehmen (die in der Nutzung zonenkonform sein müssen). Problematischer wäre die Anwendung des Art. 71 in Sachen Wiederaufbaurecht, das in einem solchen Fall noch nicht zur Anwendung gelangt ist. Wird beispielsweise ein bestehendes Objekt innerhalb eines ÜP-Perimeters durch ein Brandereignis zerstört, so bleibt bislang die Frage offen, ob ein solches (da es im Bestand nicht dem Überbauungsplan entspricht) im Sinne des Wiederaufbaurechts gemäss Art. 71 BauG wiederum aufgebaut werden darf. Das Recht des Wiederaufbaus ist stark im Gesetz und der Gesellschaft verankert. Wird ein solches verweigert, kommt allenfalls Abs. 4 des Art. 71 zum

Tragen, der bei der Verweigerung eines Wiederaufbaus eine Entschädigungspflicht vorsieht.

Nach Auffassung der Baubehörde ist jedenfalls das Wiederaufbaurecht im Rahmen eines ÜP dann nicht gegeben, wenn die Baute, die dem ÜP im Bestand nicht entspricht, freiwillig abgebrochen wird.

- 3) Die Sonderbauvorschriften lösten die früheren Reglemente zu Überbauungsplänen ab. Um eine einheitliche Struktur zu gewährleisten, haben sich die Bauverwaltungs-konferenz der Gemeinden, die ehemalige Stabsstelle für Landesplanung sowie der Fachbereich Baurecht beim Amt für Bau und Infrastruktur auf eine Wegleitung (Homepage ABI) verständigt. Diese beinhaltet die Ziele, den Anwendungsbereich von Überbauungs- und Gestaltungsplänen, Themenbereiche, wesentliche Bestandteile und Darstellungen der beschriebenen Planungsinstrumente, Checklisten und Mustervorlagen (Stand: 16. April 2012). Die Vorlagen früherer Überbauungspläne einschliesslich der Reglemente waren uneinheitlich. Neu sollen ein Plan, der die wesentlichsten Elemente einschliesslich der zugeordneten Legende enthält, sowie Sonderbauvorschriften hierzu erlassen und genehmigt werden. Diese Vorschriften sind inhaltlich im Aufbau im Regelfall gleich, sachbezogene Vorschriften hierzu können variieren. Damit soll der Gleichschritt landesweit sichergestellt werden.

Ergänzend zur Wegleitung wurde vom Fachbereich Landes- und Ortsplanung beim ABI ein Ablaufdiagramm mit den wichtigsten Aufgaben erarbeitet. Darin sind die wichtigsten Zuordnungen einzelner damit befasster Personenkreise erfasst. Ziel ist und war es, dass bei gelebter ständiger Praxis die Verfahrensschritte transparent, effizient und rechtssicher ablaufen und alle Betroffenen gehört werden.

#### Überbauungsrichtplan:

Prinzipiell sind solche, nach altem Recht rechtmässig erlassene Planungsinstrumente auch nach neuem Recht weiterhin gültig. Sie können jedoch an geänderte Verhältnisse angepasst werden. Sie sind ausschliesslich behördenverbindlich.

Vor der Inkraftsetzung des neuen Baugesetzes war es üblich, sogenannte Überbauungsrichtpläne (ÜPRL) zu erlassen. Diese waren als Zwischenlösung gedacht, eine Verständigung der Grundeigentümer sowie der Nachbarn erfolgte zum vormaligen Zeitpunkt nicht, dies obwohl diese Überbauungsrichtpläne konkrete Vorschriften beinhalteten, die auch eine Eigentümerverbindlichkeit auslösten. Bei einem Überbauungsrichtplan handelt es sich um einen Richtplan im Sinne des Gesetzes (VGH 2008/130). Wurden aber in diesem Rahmen beispielsweise eine maximale Gebäudehöhe, die Anordnung und Ausführung von Besucherparkplätzen, die Regeln über die An- und Auslieferung, die maximale Ausnützung des verfügbaren Bodens, Baulinien und Erschliessungsbereiche etc. festgelegt, gehörten solche Bestimmungen in Überbauungspläne, nicht aber in Richtpläne. Einschränkungen, wie die oben angeführten, sind im Rahmen eines Überbauungsrichtplanes gemäss Auslegung des Verwaltungsgerichtshofs nicht zulässig.

Die derzeit noch geltenden Überbauungsrichtpläne bleiben in Rechtskraft (trotz des offensichtlichen "Missbrauchs", indem die direkt betroffenen Grundeigentümer sowie

Nachbarn gar nicht schriftlich verständigt worden sind. Jede Abänderung von den bestehenden und genehmigten Überbauungsrichtplänen ist allerdings nach dem neuen Recht zu behandeln. Das heisst, dass ÜPRL in Überbauungspläne "umzuwandeln" sind. Dies schon aus dem Aspekt heraus, dass sie in der Regel neben behörden- auch eigentümerverbindliche Regelungen und Vorschriften beinhalten. Es ist rechtlich verfehlt, dass ein nur behördenverbindlicher Richtplan durch einen einfachen Verweis in der Bauordnung zu einer allgemeinverbindlichen Bestimmung werden soll. Mit einer solchen Vorgehensweise könnte das Verfahren zum Erlass von Bauordnungen oder Überbauungsplänen unzulässiger Weise ausgehöhlt und umgangen werden. Eine solche Vorgehensweise entspricht nicht den rechtsstaatlichen Prinzipien und ist daher nicht zu schützen (VGH 2008/130).

Aus der Übergangsbestimmung gemäss Art. 101 Abs. 2 des Baugesetzes kann keine Verpflichtung abgeleitet werden, vor Inkrafttreten des Baugesetzes gültig erlassene und von der Regierung genehmigte (Überbauungs)Richtpläne aufzuheben.

Unabhängig von der Bezeichnung ist damit auch der Erlass von Verkehrsrichtplänen nach wie vor zulässig. Das Verfahren richtet sich dabei nach Art. 20 Baugesetz, wonach die Gemeinde den Richtplan 14 Tage öffentlich auflegt, Einsprachen nicht zulässig sind und der Richtplan der Genehmigung durch die Regierung unterliegt. Art. 10 und 15 der Bauverordnung sind zu berücksichtigen. Zwar wurde einleitend angeführt, dass faktisch alle bestehenden Überbauungsrichtpläne den Charakter von Überbauungsplänen aufgrund der speziellen Reglemente hierzu haben, allerdings ist der Erlass von Überbauungs- oder Verkehrsrichtplänen unabhängig von deren Bezeichnungen zwar zulässig, diese sind in jedem Fall jedoch nur behördenverbindlich und nicht eigentümergebunden. Allfällig neu erlassene Überbauungsrichtpläne haben deshalb sehr eingeschränkte zusätzliche Inhalte, die insbesondere weitergehen als der zitierte wegleitende Charakter. Die Steuerungsfunktion eines solchen Planungsinstrumentes ist nicht mehr mit Baulinien, Länge, Breite, zulässiger Höhe etc. darzustellen, sondern mit bestimmten Bauperimetern und einer Beschreibung von möglichen Geschosshöhen, die in keinem Zusammenhang mit einer klar definierten Gebäudehöhe stehen. Vordergründig ist die Konzept- und Programmfunktion. Konkrete Bauvorschriften sind nicht nur untypisch für Richtpläne, sondern schlichtweg nicht zulässig. Deshalb dürfen (Überbauungs)Richtpläne aufgrund ihres behördenverbindlichen Charakters definitionsgemäss keine eigentümergebundenen Inhalte haben.

Hingegen können eigentümergebundene Sonderbauvorschriften, die als schriftliche Bestimmungen zu Überbauungs- oder Gestaltungsplänen erlassen werden, grundsätzlich auf gültig erlassene (Überbauungs)Richtpläne Bezug nehmen. Mit einer solchen Bezugnahme wird letztlich zum Ausdruck gebracht, dass die eigentümergebundenen Überbauungs- oder Gestaltungspläne im Rahmen der behördenverbindlichen (Überbauungs)Richtpläne erlassen worden sind.

Der grösste Teil der noch in Rechtskraft befindlichen Überbauungsrichtpläne befindet sich in der Gemeinde Schaan. Da eine Neuauflage bzw. gleichlautende Abänderung nicht

möglich ist, sind sämtliche Planungsinstrumente dieser Art entweder zu belassen, wie sie genehmigt worden sind, oder durch sachbezogene Überbauungspläne zu ersetzen. Die einschlägigen Verfahren sind zwingend einzuhalten.

## Art. 22

### Inhalt

1) Der Überbauungsplan regelt insbesondere die besondere Bauweise, die Erschliessung und die Parkierung sowie die Freiraumgestaltung.

2) Mit dem Überbauungsplan können namentlich für folgende Fälle Baulinien festgelegt werden:

- a) zur Sicherung von Strassen, Wegen, Plätzen und Leitungen;
- b) zur Gestaltung von Ortsbildern, Quartieren und Aussenräumen;
- c) zur Freihaltung von Arealen für öffentliche Bauten und Anlagen;
- d) für unterirdische Bauten oder einzelne Stockwerke;
- e) zur Sicherung des Raumes bei Arkaden, Durchgängen, Unter- oder Überführungen;
- f) entlang von Gewässern, Wald oder Ufergehölzen;
- g) zum Schutz von Personen und Sachen gegen schädliche oder lästige Einwirkungen.

3) Der Überbauungsplan kann mittels Sonderbauvorschriften die für das Planungsgebiet geeignete Bauweise, vor allem bezüglich der Baumasse, Ausnützung und Einfügung regeln. Diese legen soweit erforderlich fest:

- a) die Bauweise (offen, geschlossen);
- b) Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten und Anlagen;
- c) Ausstattung mit Gemeinschaftsanlagen, Spiel- und Ruheplätzen;
- d) Lage, Ausmass und Gestaltung von Grün- und Freiflächen;
- e) Etappierung;
- f) Art und Anzahl der Parkieranlagen.

4) Mit dem Überbauungsplan kann unter Einhaltung der zonengemässen Nutzungsart von der Regelbauweise abgewichen werden, wenn dadurch gesamthaft ein ortsbaulich und architektonisch besseres Ergebnis verwirklicht wird und dies im öffentlichen Interesse liegt.

5) Überbauungspläne können mit Gestaltungsplänen nach Art. 24 kombiniert werden.

- 4) Neu ist auch das ortsbaulich und architektonisch bessere Ergebnis, wenn dies im öffentlichen Interesse liegt, nachzuweisen. Es ist ein sogenannter Mehrwert seitens der öffentlichen Hand aufzuzeigen, der mit dem gewünschten Planungsinstrument erreicht werden soll. Nach der Rechtsprechung zum alten Baugesetz waren für die Abweichungen von der Regelbauweise siedlungs- und ortsplanerische Vorzüge nachzuweisen (VGH 2008/53). Diese Rechtsprechung ist weiterhin sinngemäss anzuwenden (VGH 2014/061). Dies heisst, dass auch die Gemeinde im Rahmen des Begleitberichts zum Planungsinstrument (Planungsbericht gemäss Wegleitung) ausführlichere Beweggründe darlegen muss, die zur Auflage und dem Erlass des Überbauungs- bzw. Gestaltungsplans geführt haben. Dies kommt somit einer Begründungspflicht gemäss Art. 83 Abs. 3 des Landesverwaltungsverfahrensgesetzes (LVG), LGBl. 1922 Nr. 24, gleich. Es genügt deshalb nicht mehr, einen Überbauungs- oder Gestaltungsplan zu erlassen und aufzulegen, ohne dass man sich ein Bild davon machen kann, wo die siedlungsbaulichen Vorzüge, der Mehrwert dessen sowie das architektonisch und ortsbaulich bessere Ergebnis begründet liegen. Dies macht es mitunter schwieriger, solche

Instrumente anzuwenden, schafft jedoch den auch aus der Sicht der Gemeinde notwendigen Kontext zwischen gewünschter Entwicklung und gegebenenfalls privaten Interessen im öffentlichen Spektrum.

Die Einhaltung der zonengemässen Nutzungsart ist zwingend erforderlich. Dies führte mitunter bei sogenannten Mischzonen (Wohn- und Gewerbebezonen), die zudem in sich einen prozentual unterschiedlichen Ansatz verschiedener Nutzungsstrukturen zulassen (beispielsweise Wohnen 70 %, Gewerbe 30 %) und in Kombination mit einer angrenzenden Wohnzone – die ebenfalls vom Überbauungsplanperimeter erfasst ist – zu komplex zu bewertenden Situationen. Da die Verlagerung von Nutzungsanteilen bei Überbauungs- und Gestaltungsplänen nur innerhalb der gleichen Nutzungszone erfolgen darf, musste der Gesetzgeber handeln und den beschriebenen Art. 43 Abs. 3 des Baugesetzes abändern. Deshalb sind nutzungstechnische Verschiebungen innerhalb eines Überbauungs- und Gestaltungsplanperimeters in sich möglich, wenn in der Gesamtüberbauung die Zulässigkeit wiederum sichergestellt ist. Dies bedeutet beispielsweise, dass in einer Wohn- und Gewerbezone auch einzelne Bauten, die ausschliesslich für Wohnnutzungen vorgesehen sind, errichtet werden dürfen, wenn dies in einer anderen Baute im gleichen Perimeter wiederum kompensiert wird und der gewerbliche Nutzungsanteil sich erhöht.

Es ist im Rahmen von Überbauungsplänen unerheblich, wie die Nutzung auf die Einzelprojekte aufgeteilt wird, jedoch ist im gesamtberechneten Bruttogeschossflächen-spektrum die jeweilige prozentuale Zuordnung im Maximalmass nachzuweisen. Das heisst, dass es bei der Überbauung mehrerer Grundstücke in einer Wohnzone durchaus zulässig ist, wenn ein einzelnes Grundstück flächenmässig die gesamte Bruttogeschossfläche des Dienstleistungsanteils für sich beansprucht. Im gesamten Perimeter darf dieser Anteil das zulässige Mass jedoch nicht übersteigen.

#### Art. 23

##### *Baulinien*

- 1) Baulinien bestimmen die Grenzen, bis zu denen Bauten bzw. Anlagen erstellt werden dürfen.
  - 2) Baulinien gehen allen anderen Abstandsvorschriften vor.
  - 3) Die Gemeinde kann anbaupflichtige Baulinien festlegen, an die gebaut werden muss.
  - 4) Für einzelne Stockwerke und Unterkellerungen sowie Arkaden können unterschiedliche Baulinien einschliesslich der massgebenden Höhenlage (Niveaulinie) festgelegt werden.
  - 5) Überschreitungen von Baulinien mit Vorbauten sind ausnahmsweise zulässig, soweit damit der Zweck der Baulinie nicht vereitelt oder andere öffentliche Interessen berührt werden.
- 2) Werden Baulinien festgelegt, ist die Notwendigkeit einer Dienstbarkeit (z.B. Grenzbaurecht) nicht mehr gegeben. Es empfiehlt sich aber ein Eintrag ins Grundbuch (Art. 31).**

Die rechtliche Wirkung der Baulinien wird beispielsweise von den direkt betroffenen Nachbarn zum gegenständlichen Perimeter oft nicht wahrgenommen bzw. erkannt. Wird eine Baulinie aufgelegt, die beispielsweise 2.00 m an der Grundstücksgrenze liegt und erfolgt im Rahmen der Auflage keine Einsprache seitens der Nachbarschaft, so gilt dieser Grenzabstand für die gesamte Überbauung entlang des beschriebenen Grenzverlaufs. Die Gemeinden hätten in einem solchen Fall den Auftrag bzw. die Verpflichtung, die Nachbarn explizit auf diesen Umstand aufmerksam zu machen, da es ansonsten im Rahmen des Bauverfahrens zu unsachgemässen Diskussionen kommen kann. Der Erlass einer Baulinie im Zusammenhang mit einem Überbauungsplan / Gestaltungsplan ist nicht an bestimmte Grenzen gebunden, das heisst, dass Baulinien entlang von öffentlichen Strassen wie auch an Privatgrundstücken festgelegt werden können. Sind sie anbaupflichtig, ist eine solche Regelung im Plan deutlich kenntlich zu machen.

- 5) Entgegen der früheren Gesetzesbestimmung, wonach Vorbauten bzw. Vorsprünge lediglich 1.30 m über die Baulinie ragen durften, können neu auch grössere Vorsprünge bzw. Vorbauten im Rahmen von Überbauungs- und Gestaltungsplänen gestattet werden. Dabei ist massvoll vorzugehen, da ansonsten die Definition der Baulinie und deren Umsetzung konterkariert würden. Die Praxis zeigt bisher keine grösseren Probleme mit dieser Bestimmung. Eine flächenmässige Beschränkung dieser Vorbauten ist nicht vorgesehen.

#### c) Gestaltungsplan

##### Art. 24

##### *Zweck und Form*

1) Die Gemeinde kann im öffentlichen Interesse oder auf begründeten Antrag von Grundeigentümern, die ein aktuelles und konkretes Bedürfnis nachweisen, Gestaltungspläne erlassen.

2) Ziel und Zweck des Gestaltungsplanes ist die Sicherung des Konzeptes einer Gesamtüberbauung mit einer ortsbaulich und architektonisch besseren Gestaltung.

3) Der Gestaltungsplan besteht aus einem Plan, allfälligen Beilageplänen, Sonderbauvorschriften und einem Planungsbericht.

Siehe auch Bemerkungen zu Art. 22.

- 1) Das in einzelnen Bauordnungen verankerte Antragsrecht für einen Gestaltungsplan kann nicht eingeschränkt werden. Auch Privateigentümer können einen solchen Antrag, der begründet sein muss, auf Erlass eines GP stellen. Die Gemeinde ist aber nicht verpflichtet, auf einen solchen Antrag hin immer ein Verfahren in die Wege zu leiten. Sie ist faktisch frei in ihrer Entscheidung, ob sie auch an diesem Standort einen GP will oder nicht.

## Art. 25

*Inhalt*

1) Der Gestaltungsplan regelt die Überbauung einer oder mehrerer Grundstücke projektmässig bis in die Einzelheiten. Mit dem Gestaltungsplan können Baulinien im Sinne von Art. 23 festgelegt werden.

2) Mit dem Gestaltungsplan kann die Gemeinde unter Einhaltung der zonenrechtlichen Nutzung vom Zonen- und Überbauungsplan abweichen, wenn dies ortsbaulich begründet und im öffentlichen Interesse ist sowie die Nachbarinteressen nicht übermässig beeinträchtigt werden.

- 1) Im Rahmen der Novelle 2015 stand die Frage im Raum, ob auch im Gestaltungsplan Baulinien nach Art. 23 des Gesetzes zulässig sind. Um den raumplanerischen Zielen von Überbauungs- und Gestaltungsplan gerecht zu werden, müssen räumliche Festlegungen auch im Gestaltungsplan, insbesondere durch Baulinien, erfolgen können. Dass für den Erlass von Baulinien im Gestaltungsplanverfahren die Kombination mit einem Überbauungsplan erforderlich ist, wird weder als notwendig, noch als zweckmässig erachtet. Da der Gestaltungsplan auch kleinere Perimeter als der Überbauungsplan umfassen kann, ist die Integration von Baulinien für beide Planungsinstrumente zweckmässig. Die Zulässigkeit der Auflage von Baulinien im Rahmen der Genehmigung von Gestaltungsplänen ist mit der Revision zum Baugesetz umgesetzt worden.
- 2) Durch den Gestaltungsplan kann, wenn das Verfahren zu dessen Erlass und alle Voraussetzungen eingehalten werden, von der Regelbauweise zu Gunsten des Bauwerbers abgewichen werden. Dies bedeutet, dass die planerisch und demokratisch abgestützten grundsätzlichen Regeln erweitert und für den Bauwerber verbessert werden können. Die Grundordnung darf ihres Sinngehalts dabei nicht entleert werden (BGE 135 II 209).

Wichtig ist auch, dass die Nachbarinteressen im Zuge des Erlasses eines Gestaltungsplans nicht übermässig beeinträchtigt werden. Dies kann mehrere Kriterien beinhalten, wie auch die Entscheidung VGH 2014/061 zeigt. Beim Merkmal der räumlichen Nähe kommt es nicht auf abstrakt bestimmte Distanzwerte an (siehe auch Bemerkungen zu Art. 27). Das Kriterium des Nachbarbegriffes in diesem Zusammenhang ist erfüllt, wenn die Liegenschaft des Nachbarn unmittelbar an das Grundstück angrenzt oder allenfalls nur durch einen Verkehrsträger davon getrennt wird. Deshalb ist das räumliche Nahverhältnis insbesondere bei der Auflage und der direkten schriftlichen Verständigung weiter zu fassen als beispielsweise im Baubewilligungsverfahren. Die direkte Betroffenheit und das sogenannte schutzwürdige Interesse können deshalb weitergefasst werden.

Nach der Rechtsprechung zum alten Baugesetz waren für Abweichungen von der Regelbauweise siedlungs- und ortsplanerische Vorzüge nachzuweisen (VGH 2008/53). Diese Rechtsprechung ist analog den Bestimmungen zum Überbauungsplan auch beim Gestaltungsplan sinngemäss anzuwenden (siehe auch Bemerkungen zu Art. 2 Abs. 1 Bst. y). Die Gemeinde hat ausreichend Argumente anzuführen, warum sie zum

Schluss gelangt, dass der Gestaltungsplan zu genehmigen war. Eine ausreichende Begründung warum dieses Abweichen im öffentlichen Interesse sei oder nicht, mus vorliegen. Dabei ist auch das Gesamtergebnis der Beurteilung aller Kriterien gegenüberzustellen (Gestaltungsplan und Regelbauweise). Im Ergebnis hat sich die jeweilige Gemeinde vertieft mit den Gründen zu beschäftigen, die zur Auflage und Genehmigung des Gestaltungsplans geführt haben. Dies kann analog der landesweit gültigen Wegleitung zu Planungsinstrumenten dieser Art in Form eines ausführlichen Planungsberichts erfolgen.

Schliesslich sind noch Ausführungen zu möglichen Fristen für den Erlass von Überbauungs- und Gestaltungsplänen notwendig. Gesetzlich sind keine zeitlichen Vorgaben festgelegt. Die Gemeinde ist in ihrer Entscheidung frei, ob und zu welchem Zeitpunkt sie einen Überbauungs- oder Gestaltungsplan erlässt. Eine verbindliche Fristenvorgabe zum Erlass eines Planungsinstrumentes auf Gemeindeebene ist auch deshalb nicht möglich, da unter Umständen die Projektvorlagen seitens der Beteiligten den Vorstellungen der Gemeinde nicht entsprechen.

Üblicherweise reicht bei der Ausarbeitung eines Gestaltungsplans ein Grundeigentümer mit einer entsprechenden Projektidee einen begründeten schriftlichen Antrag auf Erlass eines Gestaltungsplans bei der Gemeinde ein. Diese legt darauf hin Rahmenbedingungen fest und gibt vor, worauf seitens des Antragstellers zu achten ist. Das auf dieser Basis weiterentwickelte Projekt wird dann nochmals auf Gemeindeebene besprochen. Dazu wird oftmals eine Kommission oder ein Fachexperte beigezogen. Die Gemeindebauverwaltung bringt das Vorprojekt anschliessend dem Gemeinderat zur Kenntnis.

Finden die erforderlichen Grundlagen und Pläne die Zustimmung der Fachkommissionen der Gemeinde, wird die Gestaltungskommission nach Art. 93 des Baugesetzes zur Beurteilung eingeladen, die empfehlenden Charakter hat. Danach erfolgt auf der Basis der vorliegenden Planunterlagen mit fachlicher Beratung und Unterstützung des Fachbereichs Raum- und Ortsplanung und dem Fachbereich Baurecht des ABI die Erarbeitung der Sonderbauvorschriften und der rechtlich verbindlichen Planbeilage.

Nach der Genehmigung (Erlass) durch den Gemeinderat legt die Gemeinde den Gestaltungsplan mit einer 14-tägigen Einspruchsfrist öffentlich auf. Erfolgt keine Einsprache, genehmigt das ABI nach Übermittlung der Unterlagen das Planungsinstrument. Die Gemeinde kann aber auch ohne konkreten Antrag eines Grundstückseigentümers einen Gestaltungsplan erlassen, sofern dies im öffentlichen Interesse ist. Auch sind die Gemeinden frei in ihrer Entscheidung, ob ein Planungsinstrument generell zur Ausführung kommen soll oder nicht.

Eine Fristenregelung für das gesamte Verfahren ist nicht vorgesehen. Da mit dem Planungsinstrument stark von der Regelbauweise abgewichen werden kann, sollte man der Projekt- und Perimeteroptimierung die notwendige Zeit einräumen.

Die Einhebung von Gebühren für Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Erarbeitung von Gestaltungsplänen auf Gemeindeebene ist nicht im Baugesetz geregelt und hängt von der Handhabung einschlägiger Reglemente auf Gemeindeebene ab.

Das ABI hat für die Beurteilung und Prüfung von ÜPs / GPs eine Pauschalgebühr in Art. 67 Abs. 2 festgelegt. Damit sind die Aufwendungen der Gestaltungskommission abzudecken.

#### d) Verfahren

Art. 26

*Auflage*

- 1) Die Gemeinde legt Überbauungs- und Gestaltungspläne sowie deren Abänderung und Aufhebung unter Eröffnung einer Einsprachefrist von 14 Tagen öffentlich auf.
- 2) Bei Überbauungs- und Gestaltungsplänen werden die betroffenen Grundeigentümer schriftlich verständigt.
- 3) Als betroffene Grundeigentümer gelten Eigentümer von Grundstücken und Nachbarn.

#### **2 und 3)**

Der Gesetzgeber hat an dieser Stelle den Eigentumsbegriff bewusst erweitert. Nicht nur direkt vom Perimeter erfasste Grundeigentümer sind schriftlich zu verständigen, sondern auch die Nachbarn. Im Gegensatz zur Definition des Nachbarn in Art. 2 ist an dieser Stelle auch der Nachbarbegriff fallbezogen weiter zu fassen. Handelt es sich beispielsweise um einen grösseren Dienstleistungs- oder Gewerbebetrieb, sind nicht nur die Eigentümer der direkt angrenzenden Grundstücke als Nachbarn zu verständigen, sondern der betreffende Perimeter ist so weit zu fassen, als mit dem Nutzen verbundenen Folgen zu rechnen ist.

Bereits mit Urteil StGH 1997/8 hat der Staatsgerichtshof festgestellt, dass aufgrund der beschränkten Zahl jener Personen, die direkt und indirekt von einem Überbauungsplanperimeter erfasst sein können, eine persönliche Zustellung an die einzelnen Grundeigentümer und Nachbarn zumutbar ist und erfolgen muss. Aufgrund der beschriebenen beschränkten Zahl von Personen sei eine solche persönliche Zustellung im Übrigen auch ohne weiteres praktikabel.

Grundstückseigentümer der vom Überbauungs- oder Gestaltungsplan betroffenen Liegenschaften sind als Parteien in einem allfälligen Beschwerdeverfahren zuzulassen (Art. 31 Abs. 5 LVG, VGH 2011/090). Die Gemeinde selbst ist in einem solchen Verfahren belangte Behörde und somit nicht Partei.

## Art. 27

*Einsprache*

1) Während der Einsprachefrist kann jedermann, der ein eigenes schutzwürdiges Interesse nachweist, schriftlich und begründet Einsprache bei der Gemeinde erheben.

2) Nachbarn, die Einsprache gegen den Überbauungs- und Gestaltungsplan erheben, können inhaltlich gleichlautende Einsprachegründe im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nicht mehr geltend machen.

- 1) Es können alle Personen, die ein eigenes schutzwürdiges Interesse nachweisen können, schriftlich und begründet Einsprache erheben. Das beschriebene schutzwürdige Interesse ist jedoch klar und auf eine Liegenschaft / Person bezogenes Bedürfnis abzustellen, ansonsten erlischt die Legitimation zur Beschwerde bzw. reicht diese nicht aus (StGH 2011/146). Die Auslegung des Begriffs des schutzwürdigen Interesses ist für den Ausgang bei solchen Verfahren von entscheidender Bedeutung, weil davon abhängig ist, ob die Beschwerdeführer(in) zur Einspracheerhebung legitimiert ist.

Beschwerdelegitimiert ist derjenige, der ein eigenes schutzwürdiges Interesse hat und mehr als irgendein Dritter oder die Allgemeinheit durch die angefochtene Entscheidung unmittelbar in seinen eigenen, aktuellen tatsächlichen oder rechtlichen Interessen betroffen wird (VGH 2011/090). Die betreffende Person muss in einer besonderen, beachtenswerten nahen Beziehung zum Streitgegenstand stehen. Allein das öffentliche Interesse an der Anwendung an den von Amtes wegen zu beachtenden Vorschriften begründet die Legitimation nicht.

Das eigene schutzwürdige Interesse legt der Staatsgerichtshof so aus, dass von zwei Voraussetzungen auszugehen ist: Zum einen muss eine räumlich enge Beziehung zum betroffenen Grundstück bestehen, zum anderen muss der oder die Betroffene durch die umstrittene Baute oder Anlage unmittelbar und in höherem Masse als die Allgemeinheit in eigenen Interessen beeinträchtigt werden. Allgemein geäußerte Bedenken, beispielsweise bezüglich Quartiergestaltung, Umweltverträglichkeit oder anderer Natur, genügen jedenfalls nicht, das schutzwürdige Interesse selbst ausreichend begründet darzulegen und zu untermauern. Die ständige Rechtsprechung hat deshalb berechtigterweise willkürlichen Einsprachen einen Riegel vorgeschoben, was mitunter die Verfahren deutlich verkürzt. Das heisst aber nicht, dass es nicht doch zu einer längeren Verfahrensdauer kommen kann, da auch mit der Feststellung der Beschwerdelegitimation im Einzelfall der Instanzenzug bis zum Staatsgerichtshof offen ist. Der Vorteil für die Antragsteller liegt einzig darin, als auf die materiellen Vorbringen letztendlich nicht einzugehen ist. Der Zeitfaktor selbst kann unter solchen Umständen nicht beeinflusst werden.

Soweit die Wahrung öffentlicher Interessen bzw. Interessen der Allgemeinheit in Frage steht, sind dazu in erster Linie die zuständigen Behörden berufen. Auch das öffentliche Interesse an der Einhaltung der Rechtsordnung reicht zur Herbeiführung der Einsprachelegitimation daher nicht aus. Dazu muss der Einsprachewerber vielmehr einen spezifischen Nachteil geltend machen, den gerade er deshalb erleidet,

weil er Anwohner der geplanten Überbauung bzw. des Überbauungs- oder Gestaltungsplans ist. Diesbezüglich ist der ihm drohende Nachteil und damit das mit seinem Rechtsmittel zu schützende Interesse darzulegen.

Hinweis: Der Vollständigkeit halber ist anzufügen, dass die Regierung in einem Gestaltungsplanverfahren nicht reformatorisch, sondern grundsätzlich nur kassatorisch vorgehen kann: Abänderungen und/oder Ergänzungen eines von der Gemeinde erlassenen Gestaltungsplans kann die Regierung nur von der Unterinstanz (d.h. vom Gemeinderat) verlangen, nicht aber von sich aus vornehmen. Mit anderen Worten ist es der Regierung von vornherein verwehrt, den von der Standortgemeinde erlassenen Gestaltungsplan in einem Beschwerdeverfahren in eigener Kompetenz anzupassen, wie es unter Umständen der Beschwerdeführer / die Beschwerdeführerin in einem Eventualbegehren wünscht.

Zusammengefasst zwingt der den Gemeinden in der Ortsplanung zuerkannte Spielraum eigenverantwortlicher Entscheidungen die Regierung zur Zurückhaltung: In raumplanerischen Belangen muss der Nachweis, dass sich der Planungsträger (dies ist der Gemeinderat im eigenen Wirkungskreis) für eine zweckmässige Lösung entschieden hat, auch dann genügen, wenn sich weitere, ebenso zweckmässige Lösungen denken liessen (Hänni, a.a.O. 514 m.w.H. auf die Rechtsprechung des Schweizerischen Bundesgerichts sowie im gleichen Sinne Leo Schürmann, a.a.O. Seite 294). Infolgedessen reicht der durch die Standortgemeinde zu erbringende Nachweis, dass sie überhaupt eine (mögliche) zweckmässige Lösung getroffen habe, in der Regel aus. Ist dies der Fall, setzt die Regierung nicht ihr eigenes Ermessen an die Stelle des gemeindlichen Ermessens, auch wenn sie selber eine andere Wahl getroffen hätte (LNR 2018-1529 BNR 2018/1527).

In einem weiteren richtungsweisenden Urteil hat der Staatsgerichtshof festgestellt, dass zum Begriff der Nachbarschaft im Zusammenhang mit dem Erlass von Planungsinstrumenten das Kriterium der räumlichen Nähe sich nicht nur auf abstrakt bestimmte Distanzwerte anlehnen darf. Das Kriterium der räumlichen Nähe ist erfüllt, wenn die Liegenschaft des Nachbarn unmittelbar an das Baugrundstück angrenzt oder allenfalls nur durch einen Verkehrsträger davon getrennt wird (StGH 2015/90, BGE 121 II 171 mit Hinweisen). Die Gemeinde hat deshalb in diesem Zusammenhang vorab die für den Rahmen des Baugesuchverfahrens geltenden Regelungen einer direkten Nachbarschaft (betrifft in der Regel einen direkten Anstösser) "grosszügiger" auszulegen und die räumliche Nähe in einem erweiterten Horizont zu qualifizieren.

Die vorhandene räumliche Nähe begründet dann eine besondere Betroffenheit der möglichen Beschwerdegegner, denn es ist aufgrund der räumlichen Nähe der Grundstücke von Beschwerdegegnern zu den zur bebauenden Parzelle im Rahmen eines Gestaltungsplans mit Auswirkungen der geplanten Baute zu rechnen, womit grundsätzlich baurechtlich schützenswerte Interessen tangiert sind. Bei der Prüfung des

Status einer Nachbarschaft im rechtlichen Sinne geht es letztendlich um die eigentliche Beschwerdelegitimation.

#### Art. 28

##### *Genehmigung*

1) Überbauungs- und Gestaltungspläne sowie deren Abänderung und Aufhebung bedürfen der Genehmigung durch die Regierung.

2) Der Genehmigungsbeschluss wird von der Gemeinde kundgemacht und tritt damit in Kraft.

3) Die Regierung kann die ihr nach Abs. 1 zugewiesene Genehmigungskompetenz mit Verordnung an eine Amtsstelle delegieren.

**1)** Das Einvernehmen mit der Baubehörde ist nicht mehr herzustellen. Durch die Zusammenlegung des Hoch- und Tiefbauamts zum Amt für Bau und Infrastruktur (ABI) fungiert das ABI nunmehr auch als Baubehörde. Da gleichzeitig mit der Verordnung über die Abänderung der Bauverordnung, LGBl. 2013 Nr. 107, in Anlehnung an Abs. 3 dieser Bestimmung Überbauungs- und Gestaltungspläne einschliesslich deren Abänderung und Aufhebung der Genehmigung der Baubehörde (und nicht mehr der Regierung) bedürfen, macht die Herstellung des Einvernehmens aus rechtlichen und praxisbezogenen Erwägungen auch keinen Sinn mehr. Die entsprechende Gesetzesanpassung erfolgte mit der Teilrevision des Baugesetzes.

Mit der Delegation der Genehmigungsbefugnis an die Baubehörde wurde auch der Prozessablauf optimiert. Die Möglichkeit zu dieser Vorgehensweise ist bereits in Abs. 3 des Gesetzes aufgenommen worden und konnte entsprechend umgesetzt werden.

**2)** Die amtliche Kundmachung eines Erlasses von Überbauungs- und/oder Gestaltungsplänen unterliegt keiner spezialgesetzlichen Bestimmung hinsichtlich der Art der Veröffentlichung (Art. 28 Abs. 2 Baugesetz besagt lediglich, dass der Genehmigungsbeschluss solcher Planungsinstrumente kundzumachen ist). Wie das geschieht, ist nicht Gegenstand baurechtlicher Grundlagen, somit können diese Kundmachungen wie im einschlägigen Reglement der Gemeinde veröffentlicht werden. Eine Publikation in den Landeszeitungen ist somit nicht zwingend vorgeschrieben.

Art. 11 Abs. 2 a des Gemeindegesetzes sieht denn auch für allgemein verbindliche Beschlüsse von Gemeindeorganen die "öffentliche Zugänglichkeit" während ihrer ganzen Geltungsdauer vor. Da die Gemeindeordnungen, Reglemente und anderen Anordnungen mit generell-abstrakten Normen weder im Landesgesetzblatt (siehe Art. 3 Kundmachungsgesetz) noch im Amtsblatt veröffentlicht werden, müssen sich die Gemeinden um eine anderweitige Publikation bemühen. Die elektronische Publikation auf der Website der Gemeinde genügt, sofern sie in der Gemeindeordnung oder einem Kundmachungsreglement vorgesehen ist.

## Art. 29

*Überprüfung und Änderung*

1) Überbauungs- und Gestaltungspläne können geändert oder aufgehoben werden, wenn es aus wichtigen öffentlichen Interessen geboten ist, insbesondere wenn sich die Grundlagen ihres Erlasses wesentlich geändert haben oder wesentliche neue Bedürfnisse nachgewiesen sind.

2) Für die Änderung und Aufhebung ist das gleiche Verfahren durchzuführen wie bei deren Erlass.

3) Bei geringfügigen Änderungen kann auf das Auflageverfahren verzichtet werden, wenn nur einzelne Grundeigentümer betroffen werden, diese zustimmen und keine öffentlichen Interessen berührt sind.

- 1) Planungsinstrumente in Form von Überbauungs- und Gestaltungsplänen sind in sich abgeschlossene rechtliche Konstrukte, die nicht ohne weiteres abgeändert werden dürfen. Dies gilt auch für bestehende, nach dem alten Gesetz erlassene Überbauungspläne, die im Regelfall auch Gestaltungsplancharakter nach derzeitiger Auslegung haben.

Durch die Änderung der Rechtslage ab dem 1. Oktober 2009, insbesondere was die Bemessung der Bruttogeschossfläche betrifft, stand die Frage im Raum, ob nunmehr bei bestehenden rechtskräftigen Planungsinstrumenten, die zeitlich nicht eingeschränkt waren, auf der Basis der vormalig fixierten Bruttogeschossfläche diese Fläche nach der neuen Berechnungsart beliebig erweitern werden kann, ohne dass ein neuerliches Planaufgabe- oder Änderungsverfahren notwendig ist. Das ist klar zu verneinen. Im Einzelfall ändert sich nach neuer Berechnung höchstens der damals zugestandene Bonus (im Regelfall 20 % zur erlaubten Ausnutzungsziffer). Dabei ist jedoch nicht zu vergessen, dass es sich bei Überbauungsplänen nach altem Muster auch um solche Objekte gehandelt hat, die orts- und siedlungsbauliche Vorzüge haben nachweisen müssen im Kontext zur Umgebung und bereits bebautem Quartier. Somit wäre jede Änderung älterer Überbauungspläne, sofern sie nicht ohnehin abgelaufen sind, wiederum einzeln zu prüfen und gegebenenfalls auch auflagepflichtig.

- 3) Ob und wann es sich um geringfügige Änderungen handelt, wird zwischen den Beteiligten – Gemeinde und Baubehörde – einvernehmlich festgelegt. Dies erfolgt durch eine sorgfältige Prüfung. Das ist vor allem deshalb von Bedeutung, weil die meisten Beteiligten (Private und Gemeinde) auf das beschriebene Auflageverfahren verzichten möchten. Geringfügige Änderungen sollen gering bleiben, jedenfalls dürfen sie nicht geeignet sein, die bereits genehmigten Grundzüge der Bebauung und der Sonderbauvorschriften wesentlich zu beeinflussen bzw. anders auszugestalten. Bei solchen geringfügigen Änderungen besteht keine Verständigungspflicht aller Grundeigentümer (zu denen auch Nachbarn gehören). Die Gemeinde und das ABl haben allerdings mit notwendiger Sorgfalt zu überprüfen, wer von dieser geringfügigen Änderung betroffen sein kann. In der Regel werden alle vom Perimeter erfassten Grundeigentümer informiert. Stimmen der bzw. die Eigentümer schriftlich zu, kann auf das Auflageverfahren verzichtet werden. Der Gesetzgeber wollte hiermit eine in der Praxis erwünschte Erleichterung schaffen. Stimmt der Eigentümer / einer der

betroffenen Eigentümer nicht zu, so besteht kein Spielraum mehr und das Auflageverfahren ist erneut durchzuführen. Tangiert die geringfügige Änderung auch Nachbarinteressen, so sind diese ebenfalls miteinzubeziehen.

Die bisherige Spruchpraxis hat sich in dieser Richtung bewährt. Die geringfügige Änderung ist ebenfalls durch die Gemeinde und das ABI zu genehmigen. Im Vorfeld hat die Gemeinde nachweislich die direkt betroffenen Grundeigentümer schriftlich zu verständigen und auch deren schriftliche Zustimmung einzuholen.

Wichtiger Hinweis:

Ausnahmen von einem Überbauungs- oder Gestaltungsplan sind rechtlich weder vorgesehen noch zulässig. Es ist deshalb nicht statthaft, dass im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens von einem vorgelagerten Planungsinstrument per Ausnahme abgewichen werden kann. Die Baubehörde bzw. Gemeinde haben in diesem Zusammenhang zu prüfen, ob eine Neuauflage des Planungsinstruments bzw. eine geringfügige Abweichung oder geringfügige Änderung gemäss Art. 29 Abs. 3 vorliegt.

Art. 30

*Wirkung*

Überbauungs- und Gestaltungspläne sind öffentlich-rechtliche Planungsinstrumente und grundeigentümergebunden.

Die Wirkung ergänzt Art. 2 Bst. q der Begriffsbestimmungen. Die Verbindlichkeit als sogenannte Eigentümergebundenheit ist – bezogen auf den einzelnen Überbauungs- oder Gestaltungsplan sowie der zugeordneten Sonderbauvorschriften – in Bild und Text verbindlich. Änderungen dürfen nicht vorgenommen werden, ohne dass das entsprechende Verfahren geprüft bzw. eingeleitet wird.

Art. 31

*Dienstbarkeiten*

1) In Überbauungs- und Gestaltungsplänen können Dienstbarkeiten, wie Grenz- und Nachbarrechte, Geh- und Fahrwegrechte sowie Durchleitungsrechte, als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen festgelegt werden.

2) In Überbauungs- und Gestaltungsplänen können bestehende Dienstbarkeiten aufgehoben werden, soweit diese im Widerspruch zu diesen stehen.

3) Die Eigentumsbeschränkungen können auf Anmeldung der zuständigen Behörde im Grundbuch angemerkt oder gelöscht werden.

**3)** Es handelt sich um eine Kann-Bestimmung. Das heisst konkret, dass solche Pläne nicht im Grundbuch angemerkt werden müssen, sondern die Eigentumsbeschränkungen sind für das Grundeigentum und damit auch für den Grundeigentümer

bereits mit der Rechtskraft des Planungsinstrumentes verbindlich. Zu dieser Verbindlichkeit ist keine explizite Eintragung im Grundbuch erforderlich. Es entspricht der gängigen Praxis, dass der Erlass von Überbauungs- und Gestaltungsplänen dem Grundbuch zumindest zur Kenntnis gebracht wird.

Das Amt für Justiz würde die Anmerkungen im Grundbuch ausdrücklich bejahen, betont aber, dass es für eine zwingende Anmerkung keine eigentliche Rechtsgrundlage gibt.

### C. Planungen des Landes

#### Art. 32

##### *Aufgaben*

- 1) Die Regierung ist zur überörtlichen und grenzüberschreitenden Planung verpflichtet.
- 2) Die Regierung kann die ihr zugewiesenen Aufgaben mit Verordnung an eine Amtsstelle delegieren.

Nur der Staat kann die überörtliche und die grenzüberschreitende Entwicklungsplanung organisieren und durchführen. Gleichzeitig ist damit die Verpflichtung verbunden, die Planung in Koordination mit den Ortsplanungen vorzunehmen, wobei eine überörtliche Planung ohne das grundsätzliche Einverständnis der betroffenen Gemeinden nicht praktikabel ist.

Ein verpflichtendes gegenseitiges Einvernehmen zwischen Land und Gemeinde wurde gesetzlich nicht verankert, da ansonsten die Handlungsfähigkeit des Staates deutlich eingeschränkt wäre. Hinzuweisen bleibt auf die realpolitischen Überlegungen, dass allein schon aufgrund derer die enge Zusammenarbeit mit der betroffenen Gemeinde hier zu stellen sein wird.

#### Art. 33

##### *Grundsatz*

- 1) Die Planungen des Landes zeigen die langfristig angestrebte räumliche Entwicklung des Landes auf. Es werden insbesondere koordinierende Aussagen zur Raumentwicklung, zur Erhaltung und Aufwertung der Landschaft, zur Ver- und Entsorgung sowie zum öffentlichen und privaten Verkehr getroffen. Die Ausarbeitung erfolgt in Zusammenarbeit mit den Gemeinden.
- 2) Diese Planungen werden von der Regierung genehmigt und sind behördenverbindlich.

### **1 und 2)**

Erweiterte Ausführungsvorschriften wurden mit Art. 15 der Bauverordnung festgelegt. Prinzipiell sind die Aufgaben der staatlichen Planung nur als Minimalvorschrift umrissen.

Der Staat muss nicht nur für die grenzübergreifende und überörtliche Planung zuständig sein, sondern es braucht auch eine Minimaldefinition (Inhalte und Vorgehen),

die für die staatliche Planung zwingend sind. Wichtig dabei ist die enge Kooperation des Staats mit den Gemeinden, so dass diese in ihren Ortsplanungen, gegebenenfalls auch in Zusammenarbeit mit Nachbargemeinden, überörtlich koordinierte Schutz-zonen, Gefahrenzonen, Erhaltungszonen oder auch Zonen für wichtige öffentliche oder im Landesinteresse gelegene Bauten und Anlagen aufnehmen können.

Der behördenverbindliche Landesrichtplan, bestehend aus Gesamtkarte und Gesamtbericht, wurde bereits am 13. Juni 2007 verabschiedet und zur Kenntnis genommen. Die erste Gesamtrevision inkl. Vernehmlassung mit Fokus Verkehr fand zwischen 2009 bis 2011 statt. Diese wurde von der Regierung im März 2011 genehmigt. Anzu-merken bleibt, dass diese Minimalanforderungen der gesetzlichen Grundlage ein zeitgemässes und modernes Planungs- bzw. Raumplanungsgesetz nicht zu kompensieren vermögen.

### **III Baurecht.**

#### **A. Bauvorschriften**

##### **1. Im Allgemeinen**

###### Art. 34

###### *Vorübergehende Benützung fremder Grundstücke*

1) Das Betreten und die vorübergehende Benützung fremder Grundstücke und Bauwerke ist durch den Eigentümer und den Verfügungsberechtigten zu dulden, wenn es der Herstellung der nach diesem Gesetz erforderlichen Pläne sowie zur Durchführung von Bauvorhaben einschliesslich der Beförderung von Baumaterialien notwendig ist und wenn diese Arbeiten auf andere Weise nicht oder nur unter unverhältnismässig hohen Mehrkosten durchgeführt werden können. Die Benützung hat auf möglichst schonende Weise zu erfolgen.

2) Der Eigentümer ist von der beabsichtigten Vornahme von Arbeiten nach Abs. 1 mindestens zwei Wochen vorher schriftlich zu verständigen. Wird die Inanspruchnahme des Grundstückes oder Bauwerkes verweigert, hat die Baubehörde über die Notwendigkeit und den Umfang solcher Arbeiten zu entscheiden.

3) Nach Beendigung der Arbeiten ist der frühere Zustand wieder herzustellen. Über den Ersatz allfälliger Schäden entscheidet das Landgericht.

Diese Bestimmung kommt relativ häufig zum Tragen. Damit dürfen Bauherrschaften im Rahmen der Bauausführung auch Privatstrassen benützen oder an Fahrrechten, an denen sie nicht dinglich berechtigt sind, partizipieren. Dies alles hat in möglichst schonender Weise zu erfolgen.

Es gibt kaum bekannte Missstände zum Vollzug dieser Rechtsvorschrift, allerdings ist temporär zu beobachten, dass die jeweilige Bauherrschaft die schriftliche Verständigung der beabsichtigten Vornahme von Arbeiten gemäss Abs. 2 unterlässt. Die Unterlassung dieser Verständigung hat allerdings keine direkten rechtlichen Konsequenzen. Eine Bau-einstellung aus diesem Grund ist jedenfalls nicht gerechtfertigt. Die Baubehörde setzt eine Verweigerung der Benutzung durch den betroffenen Grundeigentümer nicht durch einen verwaltungsrechtlichen Entscheid durch, es ist das Zivilgerichtsverfahren zu bemühen.

## Art. 35

*Benützung des öffentlichen Grundes, Sicherheitsmassnahmen*

1) Die Benützung des öffentlichen Grundes für Gerüste, Ablagerungen und Grabarbeiten ist bewilligungspflichtig.

2) Gesuche sind bei Gemeindestrassen bei der Gemeinde, bei Landstrassen bei der Baubehörde einzureichen. Die Behörden bestimmen Dauer und Umfang der zulässigen Beanspruchung.

3) Die Gemeinden und Landesbehörden können nähere Bestimmungen über die Benützung des öffentlichen Grundes erlassen, insbesondere hinsichtlich Abschränkungen, Signalisation und Beleuchtung der Baustelle.

Entgegen dem Wortlaut der früheren Bestimmung des Art. 80 ist die Breite der jeweiligen Benützung nicht mehr eingeschränkt (bei Strassen). Da entsprechende Gesuche notwendig sind, legt die zuständige Stelle – Gemeinde oder Land – mittels näherer Bestimmungen fest, in welcher Form die Benützung erfolgen kann. Vollzugsprobleme sind nicht bekannt.

## Art. 36

*Strassenbenennung*

Die Benennung von Strassen und Plätzen ist Aufgabe der Gemeinde.

**2. Baureife und Erschliessung**

## Art. 37

*Baureife*

1) Bauten und Anlagen dürfen nur auf baureifen Grundstücken errichtet werden.

2) Baureif ist ein Grundstück, wenn:

- a) es den ortsplanerischen Bestimmungen entspricht;
- b) es nach Lage, Form, Grösse und Beschaffenheit für eine Überbauung geeignet ist;
- c) es betreffend Steinschlag, Rutschungen, Rufen, Hochwasser, Lawinen oder anderer in der Naturgefahrenkarte ausgewiesenen Gefährdungen in keiner oder aber einer zulässigen Gefahrenzone liegt. In der roten Gefahrenzone gilt ein generelles Bauverbot; und
- d) eine ausreichende und rechtlich gesicherte Verbindung mit einer öffentlichen Strasse und die Erschliessung nach Art. 38 vorhanden sind.

3) Ist die Form einzelner erschlossener Grundstücke für eine zweckmässige und zonengerechte Überbauung nicht oder schlecht geeignet, kann die Gemeinde das Baulandumlegungsverfahren einleiten.

4) Die Baureifekriterien sind grundsätzlich für das betreffende Gebiet, in dem das zu überbauende Grundstück liegt, nachzuweisen. Die Baureife ist auch bei Nutzungsänderungen oder Umbauten nachzuweisen, falls die bisherige Nutzung wesentlich intensiviert wird.

5) Bei Bauten mit hohem Verkehrsaufkommen kann die Baureife vom ausreichenden Erschliessungsgrad mit öffentlichen Verkehrsmitteln abhängig gemacht werden.

6) Ausnahmen von Abs. 1 sind nur zulässig, wenn Bauten und Anlagen aufgrund ihrer besonderen Standortgebundenheit die Baureifekriterien nicht erfüllen können.

- 2) Im Gegensatz zur früheren Bestimmung des Art. 9 wurde die Baureife aufgeschlüsselt in namentlich diese selbst und Art. 38 - Erschliessung. Den Gemeinden kommt gemäss Buchstabe a) ein verstärktes Mitspracherecht zu. Wenn (gut begründet) ortsplanerische Bestimmungen gegen die Baureife eines oder mehrerer Grundstücke sprechen, so ist es unerheblich, ob die übrigen Abhängigkeiten des Nachweises gemäss den Buchstaben b) bis d) erbracht sind. In der Regel findet dies bei unüberbauten und baulandumlegungsbedürftigen Quartieren statt.

Im engen Kontext zu dieser Bestimmung steht Art. 16 der Bauverordnung, auf dessen Ausführungen im Rahmen dieses Handbuchs ausdrücklich verwiesen wird.

Die rechtliche Vorgabe, dass ein Grundstück dann baureif ist, wenn es den ortsplanerischen Bestimmungen entspricht, darf nicht zu eng gefasst werden. Dazu ist einleitend festzuhalten, dass der Verwaltungsgerichtshof die Baureifekriterien gemäss Bst. b, c und d im weiteren Sinne als Teil der Ortsplanung versteht, weshalb sich in einem konkreten Fall die Frage stellen würde, welche zusätzlichen ortsplanerischen Bestimmungen gemäss Bst. a im Zusammenhang mit der Baureife zu berücksichtigen wären.

Zu den beschriebenen ortsplanerischen Bestimmungen gemäss Bst. a gehören jedenfalls nicht einschlägige Leitbilder der Gemeinde oder deren Bekenntnisse zu allgemeinen Zielsetzungen, wie sich die Gemeinde in Zukunft räumlich entwickeln soll. Solche Leitbilder enthalten im Regelfall keine konkret einzuhaltenden Vorgaben für bestimmte Ortsgebiete oder gar einzelne Grundstücke. Deshalb lässt sich auch eine rechtliche Verbindlichkeit eines solchen Leitbilds für Grundstückseigentümer nicht ableiten. Die Frage, ob ein Grundstück deshalb baureif oder nicht baureif ist, kann somit nicht anhand eines Leitbilds beantwortet werden (VGH 2015/131). Somit kann ein Grundstück, welches sämtliche Voraussetzungen der Baureife sowie der Erschliessung gemäss Art. 38 des Gesetzes erfüllt, nicht mit einer fehlenden Baureife "belegt" werden, falls dies in nicht eigentümerverbindlichen Leitbildern oder Richtlinien enthaltenen Zielsetzungen und Leitsätzen untersagt werden soll. Für einen entsprechenden Eingriff in das Eigentum eines Grundeigentümers bräuchte es deshalb eine ausreichende rechtliche Grundlage, welche der Verwaltungsgerichtshof in einem Leitbild bzw. in ergänzenden Richtlinien nicht zu erkennen vermag, da diesen keine Eigentümerverbindlichkeit zukommt (VGH 2015/131). Sofern also die vorhandenen Infrastrukturen (Ver- und Entsorgungsleitungen) und die Erschliessung nach Gemeindeprojekten bzw. vorhandenen Erschliessungsstrukturen gegeben sind, ist ein Grundstück generell als baureif zu qualifizieren.

Prinzipiell gilt in der roten Gefahrenzone ein generelles Bauverbot. Abweichungen hiervon kennen die Gemeindebauordnung Malbun und Gemeindebauordnung Triesenberg. Ansonsten sind ausschliesslich Unterhalts- und Renovationsarbeiten zulässig, was im konkreten Fall kleinere Erneuerungen von Dachteilen, Fassaden und Fens-

tern, der Einbau von Zentralheizungen und zeitgemässen Sanitäreinrichtungen beinhaltet. Unzulässig sind in diesem Zusammenhang Änderungen der inneren Raumeinteilung, da dies bereits Umbauarbeiten sind (VBI 1987/12).

Die Bauordnung Triesenberg lässt zu, dass Wohngebäude, die sich betreffend Gefahrenzone im Prozess Rutsch-/Erosionsgefahr (Rote Zone) befinden, bis zu 25 % der baugesetzlichen Bruttogeschossfläche erweitert werden dürfen. Anpassungen gibt es auch betreffend landwirtschaftliche Bauten sowie bei Wohnhäusern, die durch ein Elementarereignis zerstört worden sind.

Weiters beinhaltet die Bauordnung Malbun für die Rote Gefahrenzone Abweichungen vom generellen Bauverbot, indem sie Neu- und Wiederaufbauten zwar verbietet, bestehende Bauten allerdings auf Dauer erhalten und genutzt werden dürfen und innerhalb der bestehenden Gebäude die für Wohnzwecke genutzte Fläche (Geschossfläche ohne Viehstall und Heuboden) um bis zu 25 %, höchstens jedoch bis 90 m<sup>2</sup>, vergrössert werden darf, wenn gleichzeitig Massnahmen getroffen werden, die zu einer erheblichen Verbesserung der Sicherheit gegenüber Naturgefahren führt. Das heisst, dass generelle Erweiterungen, unabhängig ihrer Zweckbestimmung, nicht zulässig sind. Die äussere Gebäudestruktur ist wie bestehend zu erhalten. Allfällige Anpassungen sind ausschliesslich technischer Natur (beispielsweise Verstärkung der Rückwand, der Wände etc.) zulässig.

### 3) Baulandumlegung:

Eine Baulandumlegung stellt lediglich eine planerische Massnahme dar, deshalb ist auch nach einer durchgeführten Baulandumlegung die Gemeinde nicht verpflichtet, innert einer bestimmten Frist die Erschliessungsanlagen zu erstellen (VGH 2004/19).

Aufgrund der zugeordneten Begriffsbestimmung im Baulandumlegungsgesetz (BUG, LGBl. 1991/61) kann eine Erschliessung in diesem Rahmen erfolgen. Durch eine Baulandumlegung kann nur eine planerische Erschliessung erfolgen. Nach herrschender schweizerischer Lehre ist das Gemeinwesen verpflichtet, die gesamte Bauzone innerhalb von 15 Jahren zu erschliessen. Ein entsprechender Anspruch auf Erschliessung besteht in der Schweiz selbst dann nicht, wenn keine fristgerechte Erschliessung gemäss Erschliessungsprogramm erfolgt. Dann folgt ausschliesslich das Recht bzw. der Anspruch auf Selbsterschliessung gemäss dem schweizerischen Raumplanungsgesetz.

Eine einheitliche obere Limite zur baulichen Erschliessung eines Bauzonengrundstücks von 15 Jahren gilt in Liechtenstein nicht. Eine entsprechende Frist wäre in Liechtenstein auch nicht zweckmässig, zumal allgemein bekannt ist, dass in Liechtenstein für den gegenwärtigen Gebrauch viel zu grosse Bauzonen ausgeschieden worden sind. Es ist an dieser Stelle notwendig, auf die Bestimmungen des BUG einzugehen.

Gemäss Art. 2 Abs. 3 lit. a) BUG dürfen ganz oder grossteils unbebaute Bereiche einer Bauzone nur bei Vorliegen eines begründeten und öffentlichen Interesses umgelegt werden, wobei ein solches Interesse insbesondere dann vorliegt, wenn die Umlegung Gewähr für eine zonengerechte, bodensparende Überbauung und eine zweckmässige

Erschliessung eines Gebiets bietet. Die Umlegung nach dem BUG bezweckt nichts anderes, als eine zonengerechte und bodensparende Überbauung und damit auch eine zweckmässige Erschliessung planerisch überhaupt erst zu ermöglichen. Dies bevor bauliche Massnahmen überhaupt in Angriff genommen werden können (VGH 2004/19).

Das BUG beinhaltet keine Bestimmungen, wonach auf den mit der Baulandumlegung planerisch geschaffenen Erschliessungsflächen umgehend oder zumindest in angemessener Frist auch die erforderlichen Erschliessungsanlagen erstellt werden müssen. Dementsprechend enthält das BUG auch keine Bestimmungen, wonach private Grundeigentümer innert einer bestimmten Frist nach der Baulandumlegung ihr Grundstück zu überbauen hätten.

Der Verwaltungsgerichtshof kommt deshalb auch zum Ergebnis, dass das BUG nur eine planerische Erschliessung beinhalten kann. Das Umlegungsgebiet wird vom Gemeinderat festgelegt (Art. 5 BUG). Im Zusammenhang mit der Festlegung des Umlegungsperimeters sind die Fragen der Grösse und welche Grundstücke es betrifft bzw. in die Umlegung miteinbezogen werden sollen, zu klären.

Würde das BUG nun die Gemeinden verpflichten, sämtliche Erschliessungsanlagen im Zusammenhang mit der Baulandumlegung selbst oder innert angemessener Frist faktisch zu realisieren, so wäre dies ein ökonomischer und ökologischer Unsinn (VGH 2004/19). Auf Kosten der öffentlichen Hand und damit auf Kosten der Steuerzahler müssten dann in der Regel kostspielige Erschliessungsanlagen erstellt werden, für welche entweder überhaupt noch kein Bedarf oder ein solcher nur für einzelne Grundstücke besteht. Aus ökologischer Sicht würden Grünflächen mit Erschliessungsanlagen verbaut, welche (noch) nicht benötigt werden. Richtigerweise sind solche Erschliessungsanlagen dann zu erstellen, wenn für dieselben ein entsprechender Bedarf besteht, wobei nach Ansicht des Verwaltungsgerichtshofs der Bedarf eines einzelnen Grundstücks in der Regel nicht ausreicht.

Grundsätzlich ist es sinnvoll, die erforderlichen Erschliessungsanlagen etappenweise zu erstellen. Es sollten auch jene Gebiete prioritär behandelt werden, in denen mehrere oder die meisten Grundeigentümer die Erschliessung verlangen. Gebiete, für welche nur einzelne oder nur ein paar wenige Grundeigentümer die Erschliessung verlangen, sind hintanzustellen. Auch wenn bereits ein Realisierungsplan vorliegt, kann daraus noch kein Anspruch abgeleitet werden, dass ein Gebiet, welches in diesem Plan enthalten ist, von dem dann bestimmten Zeitpunkt auch tatsächlich erschlossen wird (VGH 2004/19).

Es wird ergänzend auf Art. 16 Abs. 5 der Bauverordnung hingewiesen, die im Einzelfall eine vorzeitige Erschliessung durch einen oder mehrere Grundeigentümer als zulässig erachten, sofern die orts- und landesplanerischen Ziele eingehalten sind und genehmigte Gemeindeprojekte vorliegen.

In einem weiteren richtungsweisenden Urteil hat der Staatsgerichtshof im Zusammenhang mit den Baulandumlegungen weitere Fragen beantwortet. Der StGH ging auch darauf ein, inwieweit den Gemeinden beim Entscheid über die Einleitung eines Baulandumlegungsverfahrens ein Ermessen zukommt, wenn ein entsprechendes Ersuchen der Mehrheit der Grundeigentümer, der zugleich mehr als der Hälfte des beteiligten Bodens gehört, vorliegt. Es ging dabei auch um die Abklärung, inwieweit von Bedeutung ist, wenn vor einer beantragten neuen BU noch bereits umgelegte Gebiete nicht erschlossen sind. Dem Staatsgerichtshof erschien es durchaus sachlich gerechtfertigt, bei Genehmigung von Baulandumlegungsgesuchen Prioritäten vorzusehen. Das etappenweise Vorgehen der Gemeinde ist zulässig. Ein solches Vorgehen entspricht dem Zweck des Baulandumlegungsgesetzes, wie ihn die Regierung im Gesetzgebungsverfahren umrissen hat (StGH 2008/161).

Die Baulandumlegung erweist sich dergestalt als ein Instrument zur rationellen Bodennutzung. Entscheidungen über das Ob, Wann und Wie hat die Gemeinde in Übereinstimmung mit der Gesetzgebung im öffentlichen Interesse zu treffen. Dabei kommt ihr als zuständige Behörde gemäss geltendem Recht ein gewisses Planungsermessen zu, das nur beschränkt gerichtlicher Kontrolle unterliegt. Diese Zurückhaltung bezieht sich nicht nur auf die Überprüfung von Akten der Raumplanung, also zum Beispiel auf den Einbezug von Parzellen in die verschiedenen Nutzungszonen, sondern auch auf die Realisierung beschlossener Zonenpläne, soweit die Gesetzgebung wie namentlich das Baugesetz oder die Bauordnung hierfür Raum lassen (StGH 2008/161).

Auf der anderen Seite darf die Gemeinde nicht aus dem Auge verlieren, dass die Bauzone grundsätzlich für die Überbauung bestimmt ist. Es wäre also nicht zulässig, der Bauzone ihre Funktion zu nehmen, ohne den dafür vom Gesetz vorgesehenen Weg einzuschlagen. Den Gemeinden kommt hier nach der Gesetzgebung insbesondere die Pflicht zu, für die Erschliessung zu sorgen und damit eine wesentliche Voraussetzung für die Herstellung der Baureife zu schaffen. Soweit für die Herstellung der Baureife die Baulandumlegung erforderlich ist, haben die Gemeinden auch die entsprechenden Baulandumlegungen zu genehmigen oder von Amtes wegen in die Wege zu leiten. Wie dargelegt, dürfen sie hierbei etappenweise vorgehen.

Die Forderung des Art. 2 Abs. 1 BUG, wonach die Baulandumlegung namentlich in Übereinstimmung mit dem Baugesetz, der Gemeindebauordnung und dem Zonenplan erfolgen muss, ergibt sich aus der Funktion der Baulandumlegung "als Institut der Förderung einer rationellen Bodennutzung" (Peter Hänni, a.a.O. 261). Der Verwaltungsgerichtshof und Staatsgerichtshof gehen davon aus, dass den Gemeinden beim Entscheid über die Einleitung eines Baulandumlegungsverfahrens ein Ermessen zukommt, auch wenn ein entsprechendes Ersuchen der Mehrheit der Grundeigentümer, der zugleich mehr als die Hälfte des beteiligten Bodens gehört, vorliegt. So nachzulesen im Bericht und Antrag der Regierung zum BUG, wo u.a. ausgeführt wird, dass das Gesetz nicht zulasse, dass eine bestimmte Anzahl betroffener Grundeigentümer eine Umlegung zwingend herbeiführen kann, wie dies im ehemaligen Bauges-

setz vorgesehen war (Bericht und Antrag der Regierung Nr. 4/1991 vom 14. Februar 1991, S. 4). Der Staatsgerichtshof hat diese Einschränkung als nicht willkürlich ausgelegt.

Auf der anderen Seite ist indessen festzuhalten, dass aus der Eigentumsgarantie grundsätzlich kein Rechtsanspruch auf staatliche Leistungen fließt. Aus ihr lässt sich auch kein Recht auf die Herstellung der Baureife durch die Gemeinde ableiten, insbesondere auch kein Recht auf Erschliessungsleistungen (StGH 2008/141).

- 4) Es ist – im Gegensatz zur ehemaligen Anwendung des Art. 10 der Bauverordnung – nicht mehr zwingend notwendig, dass die direkt angrenzenden Nachbargrundstücke sämtliche Baureifekriterien nachweisen müssen. Der Gesetzgeber hat neu das betreffende Gebiet bestimmt, was heisst, dass nach sorgfältiger Prüfung auch jene Grundstücke baureif sein können, die alle Kriterien nachweisen, ohne dass auch das direkt angrenzende Nachbargrundstück dieselben Voraussetzungen erfüllen muss. Hier ist allerdings mit Bedacht vorzugehen. Insbesondere, was die Form einzelner Grundstücke anbelangt, sind hohe Massstäbe bei der Beurteilung anzusetzen. Es kann allerdings nicht sein, dass ein Nachbargrundstück, welches faktisch nie in seiner Form überbaubar wird, Grund dafür ist, dass ein an und für sich baureifes Grundstück als nicht baureif zu taxieren ist. Dies führte in der Vergangenheit in Einzelfällen zu Auslegungsproblematiken und Härtefällen, die primär durch beide beurteilenden Stellen – Land und Gemeinde – einvernehmlich zu regeln sind.

Die Baureife eines einzelnen Grundstücks oder einiger weniger Grundstücke rechtfertigt noch nicht, dass ein gesamtes Gebiet in die Bauzone einbezogen wird. Eine sogenannte Inselzonierung kommt nicht in Frage. Vielmehr ist die Infrastruktur der Erschliessung des gesamten Gebietes nachzuweisen.

- 6) Die Ausnahmebestimmung zielt insbesondere auf die klassische Standortgebundenheit bestimmter Gebäudenutzungen ab. Beispielsweise ist ein Forstbetriebsgebäude in der Regel im Waldgebiet situiert, was die beschriebene Ausnahme notwendig macht und rechtfertigt. Beim Nachweis der Standortgebundenheit sind strenge Beurteilungskriterien anzusetzen. Er ist in der Regel durch die antragstellende Bauherrschaft zu erbringen. Bauten dieser Art sind jedoch sinnvollerweise mit den zuständigen Behördenvertretern vorab zu besprechen.

#### Art. 38

##### *Erschliessung*

1) Ein Grundstück oder Gebiet gilt als erschlossen, wenn die für die entsprechende Nutzung erforderlichen Anlagen, wie Strassen, Plätze, Rad- und Fussgängerbereiche sowie die Infrastrukturen der öffentlichen Ver- und Entsorgung einschliesslich der elektronischen Kommunikation vorhanden sind.

2) Die Erschliessung erfolgt durch die Gemeinde in der Regel auf der Grundlage von Richt-, Überbauungs- und Infrastrukturplänen. Die Gemeinde stellt die zweckmässige Erschliessung und Überbauung bestimmter Gebiete sicher.

3) Bei privaten Abparzellierungen erfolgt die Erschliessung der neuen Grundstücke durch die jeweiligen Grundeigentümer.

4) Die Gemeinde kann die Grundeigentümer mit den Erschliessungskosten belasten. Diese werden im Zeitpunkt der Erschliessung eines Grundstücks fällig. Die Erschliessungskosten können aufgrund des Kostenvoranschlags oder von Teil- und Schlussabrechnungen berechnet werden. Die Gemeinde regelt den Kreis der Abgabepflichtigen und die Bemessungskriterien in einem Reglement.

5) Die Gemeinden sind berechtigt, für Anschlüsse von Grundstücken an die öffentlichen Werkleitungen Anschluss- und Benutzungsgebühren zu erheben und hierfür in einem Reglement Tarife festzulegen.

6) Erfolgt die Erschliessung von einer Landstrasse aus, ist die Zustimmung der Baubehörde vor der Einreichung des Baugesuches einzuholen.

1) Diese Rechtsvorschrift ist in enger Verknüpfung mit der Baureife zu sehen. Auf die Ausführungen des Art. 16 Abs. 4 der Bauverordnung wird speziell hingewiesen. Die Erschliessung beinhaltet nicht nur die erforderlichen, rechtlich gesicherten Fahrerschliessungen, sei es mittels öffentlicher Strasse oder einschlägiger Dienstbarkeiten, sondern auch den Nachweis der infrastrukturellen Anbindung der Ver- und Entsorgung (Abwasser, Wasser, Strom) sowie der elektrischen Kommunikation. Insbesondere dem Energieversorgungsunternehmen stehen aufgrund eigener einschlägiger Rechtsbestimmungen Mittel zu, eine Versorgung dieser Infrastruktur im Ereignisfall zwangsweise durchzusetzen. Allerdings kommen diese Bestimmungen faktisch nicht zur Anwendung.

Im Rahmen eines Baugesuchsverfahrens obliegt der Nachweis bzw. die Prüfung der Versorgung mittels Wasserzuleitungen und die Entsorgung mittels entsprechender Abwasserzuleitungen bzw. die Überprüfung, ob allfällige Dienstbarkeiten, wie Durchleitungsrechte oder öffentliche Leitungen im Sinne des Sachenrechtes vorhanden sind, der Gemeindebauverwaltung. Die Baubehörde ist darauf angewiesen, dass diese Baureife/Erschliessungskriterien auf Kommunalebene überprüft werden. Mit der Baueingabe ist nicht ersichtlich, ob diese infrastrukturellen Einrichtungen vorhanden sind. Lediglich die Fahrerschliessung kann auch durch das ABI überprüft werden. Somit sind beide massgeblichen Stellen gefordert, die entsprechenden Abklärungen sachgerecht und zeitnah vorzunehmen.

Die Erschliessung eines in einer Bauzone gelegenen Grundstücks über eine Nicht-Bauzone ("Übriges Gemeindegebiet", LW-Zone, landwirtschaftlicher Fahrweg) ist unzulässig.

Gemäss Sachenrecht gibt es sogenannte öffentliche Leitungen, die für die Abwasserbeseitigung von der Gemeinde bereits seit Jahrzehnten Bestand haben. Sind solche öffentlichen Leitungen, die in der Regel im Rahmen einer Baulandumlegung realisiert worden sind, vorhanden, so ist kein Durchleitungsrecht in Form einer Dienstbarkeit mehr notwendig. Dies entsteht bereits durch den Abschluss eines privatrechtlichen Vertrags. Ein Grundbucheintrag ist nicht erforderlich. Ohne Eintrag kann jedoch dem gutgläubigen Erwerber des belasteten Grundstücks die Dienstbarkeit aber nicht entgegen gehalten werden.

Hinweis: Für die Errichtung einer Grunddienstbarkeit ist die Grundbucheintragung konstitutiv. Eine lückenhafte Eintragung kommt einer Nichteintragung gleich. Die Bezeichnung des berechtigten Grundstücks oder der berechtigten Person auf dem Hauptbuchblatt des belasteten Grundstücks ist unerlässlich. Darauf ist insbesondere bei Fuss- und Fahrwegerechten zu achten.

Räumen sich die Eigentümer benachbarter Grundstücke Dienstbarkeiten ein, welche auch öffentlich-rechtliche Vorschriften tangieren (z.B. ein Fuss- und Fahrwegerecht), so sind solche Dienstbarkeiten zwar privatrechtlich durchaus verbindlich, allerdings ist die Baubehörde an solche privatrechtlich vereinbarten Dienstbarkeiten nicht gebunden. Die Pflicht zur Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften kann durch privatrechtliche Absprachen nicht ausgehebelt werden (VGH 2016/197).

Die Baubehörde stellt immer wieder Diskrepanzen bei der Überprüfung von Durchleitungen über fremde Grundstücke fest. Prinzipiell ist jeder Grundeigentümer gehalten, beispielsweise die Durchleitung von Abwasserrohren oder anderen unterirdischen Leitungen gegen vorgängigen vollen Ersatz des dadurch verursachten Schadens zu gestatten, insofern sich die Leitung ohne Inanspruchnahme seines Grundstücks gar nicht oder nur unter unverhältnismässigen Kosten durchführen lässt. Der belastete Grundeigentümer hat jedoch Anspruch darauf, dass auf seine Interessen in billiger Weise Rücksicht genommen wird. Wo beispielsweise ausserordentliche Umstände gerechtfertigt sind, kann bei oberirdischen Leitungen der Eigentümer des Grundstücks verlangen, dass ihm das Stück Land, über das diese Leitung geführt werden soll, in angemessenem Umfang gegen volle Entschädigung abgenommen wird. Falls eine Einigung zwischen den Nachbarn betreffend die Durchleitung nicht zustande kommt, kann ein Gesuch um Gestattung der Durchleitung an den Gemeinderat gerichtet werden. Das Gesuch ist schriftlich zu begründen und entsprechende Pläne sind beizulegen.

- 4) Diese Bestimmung fand Eingang in die Gesetzgebung, damit die Gemeinden eine ausreichende Rechtsgrundlage betreffend ihrer Reglemente zur Kostenübernahme im Zusammenhang mit der Errichtung von Erschliessungen haben. Die Gemeinden praktizieren dies unterschiedlich.
- 6) Diese Bestimmung wurde neu ins Gesetz aufgenommen. Bezweckt wird, dass aufgrund der Frequentierung von Landstrassen und dem Wunsch, dass der Verkehr fließend vorankommt, nicht überall Zu- und Wegfahrten von Grundstücken in grösserer Anzahl umgesetzt werden. Die Fachstelle beim ABl prüft dies penibel, im Einzelfall können Projektanpassungen notwendig werden. Hingewiesen wird auf den Umstand, dass Grundstückszufahrten in der Regel auf einen Anschluss zu beschränken sind.

## Art. 38a

*Verkehrsintensive Bauten und Anlagen*

1) Wer eine verkehrsintensive Baute oder Anlage errichten, wesentlich ändern oder erweitern will, hat der Baubehörde ein Verkehrsgutachten vorzulegen.

2) Das Verkehrsgutachten hat insbesondere zu enthalten:

- a) Angaben über die Auswirkungen auf das öffentliche Strassennetz;
- b) Angaben darüber, ob und erforderlichenfalls welche Infrastrukturbauten oder sonstigen Massnahmen für eine geordnete Verkehrsabwicklung erforderlich sind.

3) Soweit erforderlich legen die zuständigen Behörden auf der Grundlage des Verkehrsgutachtens im Überbauungs- oder Gestaltungsplan oder in der Baubewilligung fest, welche Infrastrukturbauten oder anderen Massnahmen zur Erfüllung der Anforderungen an eine geordnete Verkehrsabwicklung auf Kosten des Gesuchstellers zu errichten oder umzusetzen sind.

4) Die Regierung regelt das Nähere über verkehrsintensive Bauten und Anlagen, insbesondere über die Anforderungen an das Verkehrsgutachten, mit Verordnung.

- 1)** Bei der Anpassung öffentlicher Erschliessungen aufgrund von Neubauprojekten, die eine wesentlich höhere Verkehrsfrequenz verursachen und somit Massnahmen erfordert, ist eine differenzierte Betrachtungsweise notwendig. Es handelt sich nicht um eigentliche Sanierungen, sondern um die Adaption bzw. Neutrassierung von Grundstückserschliessungen, um das zu erwartende Verkehrsaufkommen zielgerichtet und praxistauglich aufnehmen zu können. Das können zusätzliche Verkehrsinseln, Fussgängerübergänge, Linksabbiegespuren, Verbreiterungen bestehender Strassenführungen etc. sein.

Primär soll der Lösungsansatz vor der tatsächlichen Errichtung, Erweiterung oder Änderung einer Baute oder Anlage ansetzen, d.h. im Rahmen des Überbauungs- oder Gestaltungsplanverfahrens bzw. dem Baubewilligungsverfahren.

Betroffen sind alle Strassen, unabhängig von der Eigentümerstruktur von Gemeinde oder Land. Nicht tangiert sind die Erschliessungen im Rahmen von Baulandumlegungen, grundsätzlichen Neuerschliessungen von bestehenden oder neuen Quartieren sowie gänzlich un bebauten Quartieren.

Als verkehrsintensive Baute oder Anlage gelten solche, bei denen mit einem erheblichen zusätzlichen Verkehrsaufkommen zu rechnen ist. Massgeblich ist hierbei der induzierte Verkehr (Motorfahrzeugfahrten pro Tag und nicht die Nutzung). Es wird mit einem Ansatz mit 1'000 Motorfahrzeugfahrten pro Tag und mehr ausgegangen. Das entspricht in etwa 1'000 m<sup>2</sup> publikumsattraktiver Fläche bei einem Einkaufszentrum bzw. einem Bedarf von ca. 100 Parkplätzen. Bei dieser Richtschnur wird davon ausgegangen, dass solche Bauten und Anlagen geeignet sind, das bestehende Strassennetz zu überlasten.

Der festgelegte Schwellenwert von 1'000 Fahrten, zu denen der Schwerverkehr nicht zugehörig ist, ist angemessen. Vergleichbare Erfahrungswerte in Schweizer Kantonen belegen dies. Die 1'000 PW-Fahrten bedeuten lediglich, dass ein Verkehrsgutachten zu erstellen ist, aber noch nicht, dass tatsächlich auch bereits Massnahmen notwendig sind. Diese leiten sich erst aus dem Gutachten ab.

**2) und 3)**

Solche Verkehrsgutachten sind nicht neu. Sie wurden bereits in der Vergangenheit bei der Umsetzung grösserer Gebäudekomplexe und publikumsintensiver Nutzungen im Vorfeld der baurechtlichen Genehmigung verlangt. Die Fachstelle "Tiefbau" des ABI überprüft diese Gutachten (nötigenfalls auf Kosten der Verursacher, falls die Behörde zusätzliche Fachexperten für die Beurteilung benötigt).

## Art. 39

*Privatstrassen*

1) Privatstrassen haben eine lichte Ausbaubreite von mindestens 3.50 m aufzuweisen. Die einschlägigen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute sind einzuhalten.

2) Dienen Privatstrassen als öffentliche Verkehrsfläche, sind diese von den Grundeigentümern nach den Vorgaben der Gemeinde zu unterhalten und zu reinigen.

- 1)** Die Errichtung von neuen Privatstrassen war in ihrem Mindestausbaustandard nicht geregelt. Zumindest die Breite hat der Gesetzgeber bewusst festgelegt, wobei die angeführten 3.50 m die Gesamtbreite ohne Bankett beinhalten. Somit ist zumindest aus dieser Sicht der normale Fahrkomfort gegeben, was in der Vergangenheit nachweislich nicht überall der Fall war. Insbesondere Dienstbarkeiten betreffend Geh- und Fahrrechte waren zum Teil relativ schmal ausgeschieden, was in der Umsetzung Probleme für den Nutzer verursachte. Somit wurde ausreichend Rechtsklarheit geschaffen.

Dienstbarkeiten von Geh- und Fahrrechten sowie Privatstrassen, die eine geringere Breite von 3.50 m aufweisen und nachweislich vor dem 1. Oktober 2009 ausgeschieden bzw. errichtet worden sind, behalten ihre Gültigkeit. Dies ist auch dem Umstand geschuldet, dass die Ausarbeitung neuer Dienstbarkeiten im Einzelfall schwierig, unmöglich und kontraproduktiv ist. Die Bereitschaft der Beteiligten dürfte sich primär in engen Grenzen halten, weshalb diese Praxis von der Baubehörde ausgebildet wurde.

Die Anpassung des Sachenrechts sieht ebenfalls den Verweis auf diese Mindestbreite nach Baugesetz vor (früher: Mindestbreite 2.80 m).

Hinweis: Auf die einschlägigen Bestimmungen des Art. 36 der Bauverordnung – Ausführung und Erschliessung von Abstellplätzen – wird ausdrücklich hingewiesen.

### 3. Bauweise

#### Art. 40

##### *Regelbauweise*

1) Soweit nicht durch die Bauordnung und den Zonenplan die geschlossene Bauweise vorgeschrieben ist oder durch die spezielle Bauweise oder durch Überbauungs- und Gestaltungspläne besondere Regelungen festgelegt sind, gelten die Bestimmungen über die Regelbauweise.

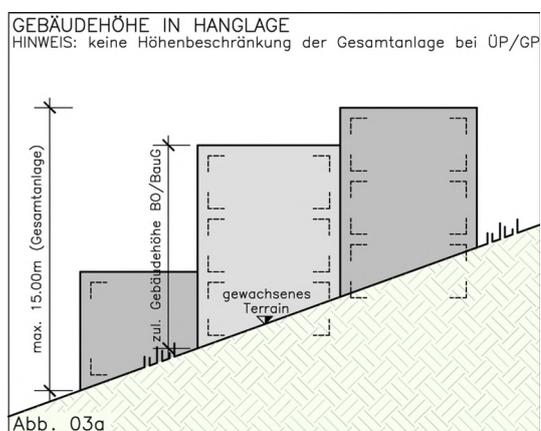
2) Bei der Regelbauweise gelten folgende Höchstmasse:

- a) Gebäudehöhe: 12.00 m;
- b) bei Terrassenbauweise an Hanglage: Gebäudehöhe bezogen auf Gesamtanlage: 15.00 m;
- c) Gebäudelänge: 30.00 m; beim Umbau oder der Erweiterung bestehender Bauten und Anlagen kann die Baubehörde in besonders berücksichtigungswürdigen Fällen Mehrlängen bewilligen.

- 1) Die Regelbauweise bestimmt das Einzelbauwerk, auch in den Bauordnungen der Gemeinden. Höhe, Länge und Breite sind begrenzt. Die ursprüngliche Regelung, wonach auch in Richtplänen besondere Regelungen diesbezüglich festgelegt sein konnten, wurde gestrichen. Richtpläne beinhalten im Grundsatz solche Vorschriften nicht.

Die ursprüngliche Normierung, wonach auch in Richtplänen die Festlegung besonderer Regelungen in Abkehr zur Regelbauweise zulässig war, wurde aus diesem Absatz mit der Novellierung zum Baugesetz gestrichen; ebenso aus den Art. 41 Abs. 3, Art. 47 Abs. 2 und Art. 49 Abs. 1. Ein Rechtsgutachten hat die Korrektur dieser Rechtsvorschrift bestätigt.

- 2) Auf Art. 54 (Messung der Gebäudehöhe) wird ausdrücklich hingewiesen. Im Gegensatz zur früheren Bestimmung wurde die Gebäudehöhe geringfügig von 11.00 auf zulässige 12.00 m erhöht. Die maximale Gebäudelänge von 30.00 m ist unverändert, auch die 15.00 m bei Terrassenbauweise an Hanglagen (bezogen auf die Gesamtanlage).



Die im Gesetz verankerten besonders berücksichtigungswürdigen Fälle sind in ihrer Anwendung selten. Die Mehrlänge von 30.00 m ist im Regelfall strikte einzuhalten. Die bisherigen Abweichungen betrafen insbesondere die Ergänzung infrastruktureller

Einrichtungen zu bestehenden Gewerbebetrieben, die an einen Standort im Erdgeschoss gebunden waren (beispielsweise bei Autowerkstätten). Die Baubehörde geht hier sehr restriktiv vor, ein Missbrauch kann aufgrund der regiden Spruchpraxis ausgeschlossen werden.

Hinweis:

Hält ein Altbestand die maximal zulässige Gebäudelänge von 30.00 m nicht ein (wurde 1985 bei der damaligen Gesamtnovellierung zum Baugesetze 1945 eingeführt), so ist dies keine Rechtfertigung, die Gebäudelänge nochmals zu erweitern, da der Altbestand ohnehin dieses Mass nicht einhält. Auch ein freiwilliger Abbruch der gesamten Liegenschaft oder nur eines Teils davon rechtfertigen nicht die Überschreitung der Regelbauweise. Hingegen sind Aufstockungen im Rahmen der bisherigen Länge möglich, ohne dass die Baubehörde hierfür eine Ausnahme sprechen müsste, da der Status quo faktisch fortgeführt wird.

Art. 41

*Spezielle Bauweise*

1) Vorbehaltlich der Anforderungen bezüglich Siedlungs- und Architekturqualität sowie Ortsbildschutz ist in den Landwirtschaftszonen und den Zonen für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen eine Gebäudehöhe von 22.00 m zulässig und die Gebäudelänge nicht begrenzt.

2) In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen besteht weder eine Gebäudehöhen- noch eine Gebäudelängenbegrenzung.

3) In Überbauungs- und Gestaltungsplänen können die Gemeinden eine Gebäudehöhe bis zu 22.00 m festlegen. Vorbehalten bleiben Vorschriften bezüglich Siedlungsqualität und Ortsbildschutz sowie die Grundsätze der Ortsplanung.

**1), 2) und 3)**

Die maximal zulässige Gebäudehöhe im Rahmen von speziellen Bauvorschriften wurde mit der neuen Gesetzgebung 2009 wesentlich von 15.00 m auf 22.00 m erhöht. Diese Höhe gilt auch für Überbauungs- und Gestaltungspläne, in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gibt es keine Einschränkungen betreffend der massgeblichen Höhen und Längen.

Von der Liberalisierung und Erweiterung der Gebäudehöhe machen die einzelnen Gemeinden rege Gebrauch. Die meisten Gemeindebauordnungen haben diese Möglichkeit schon in ihren Vorschriften berücksichtigt. Da das Baugesetz auch diesbezüglich nur einen maximalen Rahmen vorgibt, sind die Gemeinden auch befugt, geringere Höhen in ihren jeweiligen Bauordnungen festzulegen.

Bei der Planung, Genehmigung und Umsetzung von Planungsinstrumenten (Überbauungs- und Gestaltungsplan) wird diese Maximallimite im Regelfall kaum angewandt. Hier wird erfreulicherweise auch ausreichend Rücksicht auf das bestehende Siedlungsgefüge genommen, welches meistens eine solche Höhe nicht zulässt, da mit erheblichen ortsbaulichen Auswirkungen negativer Natur zu rechnen ist.

In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gibt es prinzipiell keine gesetzliche Begrenzung hinsichtlich Gebäudehöhe und –länge.

Die Überschreitung der 22.00 m hinsichtlich zulässiger Dach- bzw. Attikageschosse ist in Anwendung der Bestimmung nach Art. 54 Abs. 4 und 5 des Baugesetzes zulässig. Diese Auslegung basiert insbesondere auf dem Verständnis der Zielsetzung des Gesetzgebers, Flachdächer im Vergleich zu anderen Dachformen nicht benachteiligen zu wollen. Es empfiehlt sich allenfalls eine Konkretisierung des zitierten Artikels in einer künftigen Novellierung, dass eben solche Geschosse bei der Bemessung der Gebäudehöhe klar und ohne Restriktionen nicht berücksichtigt werden müssen.

Hinweis:

Die ehemalige Einschränkung, wonach bei Terrassenbauweisen am Hang, bezogen auf die Gesamtanlage, 30.00 m maximaler Höhe im Rahmen von Überbauungs- und Gestaltungsplänen zulässig ist, ist weggefallen. Hier gibt es keine Höhenbeschränkung mehr, Planungsinstrumente dieser Art sind im Einzelfall auch mit erweiterten Gesamthöhen als dem beschriebenen Mass sinnvoll.

Insbesondere betreffend Abs. 2 und der von manchen Gemeinden als zu liberal eingestuften Vorgabe, wonach die öffentliche Zone von einer Begrenzung der Gebäudehöhe und –länge befreit ist, gab in der Vergangenheit Anlass zu Diskussionen. Deshalb wird an dieser Stelle nochmals klar festgehalten, dass baugesetzliche Vorschriften den Rahmen für die Gemeindebauordnungen darstellen, Bauordnungsvorschriften der Gemeinden dürfen den baugesetzlichen Bestimmungen nicht zuwiderlaufen (StGH 1981/3). Das heisst, dass die Gemeinden nicht befugt sind, Rechtsvorschriften zu erlassen, die dem Landesrecht widersprechen.

Der Gesetzgeber wollte mit dem neuen Baugesetz 2008 ausdrücklich die öffentliche Zone von bestimmten Vorgaben und Einschränkungen befreien. Diese Bestimmung gibt es bereits seit 1985 (BuA 112/2008).

#### **4. Ausnutzungs- und Grünflächenziffern**

##### Art. 42

##### *Ausnutzungsziffer*

- 1) Die Ausnutzungsziffer gibt das Verhältnis zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche und der anrechenbaren Grundstücksfläche an und wird in der Bauordnung festgelegt.
- 2) Auf die Festlegung einer Ausnutzungsziffer kann in Zonen mit spezieller Bauweise verzichtet werden. Es ist die geordnete bauliche und nutzungsmässige Entwicklung sicherzustellen.
- 3) In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, in der Zone für Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungen sowie in der Landwirtschaftszone wird keine Ausnutzungsziffer festgelegt.
- 4) Als anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF) gilt die Summe aller dem Wohnen, Arbeiten und dem Gewerbe dienenden und hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen. Die Aussenwandquerschnitte werden nicht mitgerechnet. Nicht angerechnet werden weiters:

- a) Kellerräume, sofern sie den wohn- und arbeitshygienischen Ansprüchen nicht entsprechen sowie unterirdische gewerbliche Lager- und Archivräume ohne Besucherverkehr, die nicht mit Arbeitsplätzen belegt sind;
- b) Dachgeschossflächen mit weniger als 1.80 m lichter Raumhöhe zwischen Oberkante Rohboden und Unterkante Sparren, sofern sie nicht eine lichte Höhe von 2.30 m auf wenigstens der Hälfte dieser nutzbaren Fläche aufweisen;
- c) Räume der Haustechnik sowie Waschküchen und Trockenräume, sofern sie nicht einer anderen Nutzung zugeführt oder hierfür verwendet werden können;
- d) Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen und dergleichen;
- e) offene Bauteile, wie Dachterrassen, Gartensitzplätze, Balkone und Laubengänge, soweit diese nicht zur Erschliessung dienen;
- f) innere Erschliessungsflächen und Aufzüge, die in Dach- und Kellergeschossen nicht anrechenbare Räume erschliessen; der Einbezug dieser Flächen erfolgt anteilmässig;
- g) Räume gegen Aussenluft (Balkone, Terrassen und dergleichen) mit einer Einfachverglasung, soweit sie nicht aktiv beheizt werden.

5) Als anrechenbare Grundstücksfläche gilt jener Teil des Grundstücks, der baulich noch nicht ausgenutzt ist und innerhalb einer Bauzone liegt. Öffentliche Strassen und Flächen zählen nicht zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Flächen, die für öffentliche Verkehrswege und Gewässerrevitalisierungen abgetreten werden, werden zur anrechenbaren Grundstücksfläche gezählt.

- 1) Die Ausnützungsziffer ist ein planungsrechtliches Instrument der Ortsplanung, um das Mass der Nutzung zonenspezifisch festzulegen. In der Regel wird die Baudichte durch Vorschriften wie die Ausnützungsziffer begrenzt.

Die Ausnützungsziffer verschafft unabhängig von Form und Grösse des Grundstücks einen flächenbezogenen Nutzungsanspruch und gewährleistet einen relativ grossen Gestaltungsspielraum. Sie dient insbesondere auch als Instrument für Siedlungsstrukturierung, Nutzungsanteile, Mindestnutzung, Nutzungsverlagerung, zur allfälligen Gewährung von Ausnützungsprivilegien, zur Durchführung von Baulandumlegungen, zur Dimensionierung der Bauzonen, Erschliessung und Ausstattung, als Berechnungsbasis für Infrastrukturabgaben sowie deren Planung, für das Schätzwesen, etc.

Die immer wiederkehrende Diskussion betreffend die Aufhebung der Ausnützungsziffer in den Wohnzonen würde zu einer bedeutend dichteren Überbauung führen. Es gäbe unterschiedliche Überbaumungsmöglichkeiten, würde Rechtsungleichheiten schaffen (da die Grundeigentümer kleinerer bzw. ungünstig geformter Grundstücke benachteiligt wären) und hätte im Gesamtzusammenhang gesehen mehr Nach- als Vorteile. Deshalb ist das Instrument einer Ausnützungsziffer nach wie vor zweckmässig, auch weil es sich um ein langjährig bewährtes und notwendiges Planungsinstrument der Ortsplanung handelt.

- 2) Von dieser Möglichkeit machen die Gemeinden bislang wenig bis gar nicht Gebrauch. Erlässt eine Gemeinde spezielle Bauvorschriften, kann auf die Festlegung der Ausnützungsziffer verzichtet werden. Damit sollte eine ausreichend rechtliche Grundlage geschaffen werden, damit die Gemeinden ihr ortsplanerisches Instrument noch wirkungsvoller einsetzen können.
- 3) Einzelne Bauordnungen haben im Rahmen von Überbauungsplänen Ausnützungsziffern in Gewerbe- und Industriezonen festgeschrieben. Dies macht wenig Sinn, vor allem auch deshalb, weil damit nur sehr rudimentär vertretbare siedlungsbauliche

Gründe einhergehen. Im Rahmen der Anpassung des jeweiligen Planungsinstrumentes sowie der Bauordnungen wird die Baubehörde als Prüfinstanz danach trachten, dass solche Inhalte wieder abgeschafft werden. Dieser Absatz ist auch nur so zu verstehen, dass gar kein Handlungsspielraum für die Gemeinden bleibt. Auf die Festlegung ist rechtlich bewusst zu verzichten.

- 4) Die Auflistung (erweitert im Gegensatz zu früheren baurechtlichen Grundlagen) zeigt bewusst alle Flächen auf und verzichtet auf die Anrechnung bestimmter Räumlichkeiten. Somit ist vom Ansatz auszugehen, dass man nicht anführen muss, was anzurechnen ist, sondern was nicht anzurechnen ist. Das erleichtert auch den Vollzug.

Dass – im Gegensatz zur vormaligen Bestimmung des Art. 21 – die Aussenwände nicht angerechnet werden müssen, ist einem politischen (und weniger fachlichen) Kompromiss geschuldet. Faktisch bedeutet dies, dass die Ausnützungsziffern bei gleichbleibender Festlegung der Maximalausnützung in der jeweiligen Bauordnung die jeweilige Bruttogeschossfläche zwischen 5 und 15 % mit der Neubemessung erhöht wurde.

Bei Reihenhäusern sind auch die als brandabschnittsbildende Konstruktion ausgeführten Innenwände in ihrer gesamten Dimension abzugsberechtigt, da Reihenhäuser auch als eigenständige Hauseinheit für sich bestehen können. Hingegen sind die Innenwände von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, die auch als Trennwände zwischen den einzelnen Wohneinheiten konzipiert sind, nicht von diesem Abzug betroffen.

Die Frage, ob eine Innenwand eines abzugsberechtigten Wirtschaftsraums zu einem BGF-pflichtigen Raum vollflächig abgezogen werden kann, ist in der Praxis so umgesetzt worden, dass zumindest der halbe Wandquerschnitt in Abzug gebracht werden darf.

Kurz nach Inkrafttreten des neuen Gesetzes stand die Frage im Raum, wie mit bestehenden Bruttogeschossflächen umgegangen wird. Dazu hat die Baubehörde folgende Vollzugspraxis entwickelt:

Alle bestehenden Gebäude werden nach der neuen Berechnungsart – exklusive Aussenwandquerschnitte – betreffend die Bruttogeschossfläche BGF berechnet. Das bedeutet, dass praktisch kein Grundstück, das durch die Bebauung voll ausgenützt worden ist, im neuen Status quo diese volle Ausnützung aufweist. Somit bleibt je nach Grösse der anrechenbaren Landfläche bei Evaluierung der genauen Zahlen eine Restfläche BGF, die noch generiert werden könnte, übrig.

Der praktische Vollzug zeigt allerdings, dass von dieser Möglichkeit kaum Nutzen gezogen wird. Es handelt sich meistens auch nicht um sehr grosse Flächen, im Regelfall kann maximal ein Zimmer zusätzlich errichtet werden. Als Anbau macht dies

wenig Sinn, die Dachböden eignen sich auch kaum, weitere Konsequenzen hat es nicht zur Folge.

### **Rechtliche Spruchpraxis im Zusammenhang mit baulichen Massnahmen unter dem Fokus der Besitzstandswahrung der bestehenden Bruttogeschossfläche auf der Basis geltender Bauvorschriften**

#### **Ausgangslage**

Insbesondere in der Gemeinde Triesenberg stellt sich die Problematik, wie mit bestehenden Objekten und Liegenschaften umzugehen ist, die vor der Erstellung eines flächendeckenden Zonenplans errichtet worden sind und deren Bruttogeschossfläche bzw. die zulässige Ausnutzungsziffer zu den herrschenden Vorschriften das bauordnungskonforme Limit überschreiten.

Nicht wenige Grundstücke sind im Status Quo nach den derzeit geltenden Rechtsgrundlagen übernutzt. Für deren Kenngrössen (nach Berechnungsart für die Bruttogeschossfläche nach Art. 42 des Baugesetzes, LGBI. 2009 Nr. 44 in der geltenden Fassung) gilt der sogenannte Besitzstand. Das heisst, dass jene Flächen, die der massgeblichen Bruttogeschossfläche anzurechnen sind, nach wie vor in jener Grössenordnung und Ausgestaltung genutzt werden können, wie sie bewilligt worden sind.

#### **Vollzugspraxis der Baubehörde**

Unveränderte Flächen sind nach wie vor gemäss der ursprünglichen Zweckbestimmung zugänglich und nutzbar. Beabsichtigt ein Liegenschaftseigentümer Umbaumasnahmen vorzunehmen, so ist sorgfältig zu prüfen, wie sich die ursprüngliche und genehmigte Struktur hierfür eignet. Der Besitzstand alleine rechtfertigt noch nicht komplette Um- bzw. Zubauten, da ansonsten einer gewissen Willkürstruktur Tür und Tor geöffnet wäre. Umbauten sind nur in jenem Masse zulässig, als sie keine weiteren BGF-pflichtigen Flächen generieren und im Rahmen des bisherigen Volumens ausgeführt werden.

Das heisst, dass beispielsweise die Adaption von Dachgeschossen für deren Wohn- oder Arbeitsnutzung und der hieraus zusätzlichen BGF möglich ist, wenn an einem anderen Standort innerhalb des Gebäudes ehemals BGF-anrechenbare Flächen solchen Nutzungen entzogen werden und die gesamte BGF der ursprünglichen Grösse entspricht. Ein Anheben des Daches ist aber nicht möglich. Voraussetzung bleibt auch der Nachweis der Einhaltung der Mindestraumhöhe gemäss Art. 46 (1) BauV.

Anbauten, Zubauten und Aufbauten, die nicht BGF-abzugsberechtigt sind, sind jedenfalls im Rahmen des Besitzstands in diesem Falle rechtlich nicht zulässig. Allerdings können innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens, das keinerlei Änderung erfährt, sehr wohl Flächen neu genutzt, umgenutzt usw. weiter, sofern sie innerhalb des bisherigen Spektrums der zuvor nachgewiesenen Bruttogeschossfläche liegen.

Die Baubehörde hat hier einen strengen Massstab anzulegen, schon im Hinblick auf den Umstand, dass ein Neubau in dieser Grössenordnung gar nicht mehr möglich

wäre. Der wichtigste Faktor hierbei ist jener Ansatz, als im bestehenden Bauvolumen nichts verändert werden darf. Ausgenommen hiervon sind energetische Massnahmen, wie die zusätzliche Dämmung der Aussenfassade, wobei die Aussenwände nach neuer Berechnungsart ohnehin nicht mehr zur Bruttogeschossfläche zugehörig sind. Das Amt für Bau und Infrastruktur hat jedenfalls solche Gegebenheiten stets im Einzelfall penibel zu prüfen und die Wahrung des rechtsgleichen Vollzugs sicherzustellen.

Primär gilt, dass der Besitzstand mit der Beseitigung einer baulichen Anlage endet. Er endet auch, wenn die bauliche Anlage nicht völlig beseitigt ist, die vorhandenen Teile aber nur mit einem einer Neuerrichtung gleichkommenden Aufwand zu verwenden sind.

Im Fürstentum Liechtenstein gewährleistet die Verfassung das Eigentum nur mit dem Inhalt, den es nach Massgabe der jeweiligen Rechtsordnung hat und bietet, speziell im Bereich des Baurechts, keinen Schutz gegen Änderungen der Rechtsordnung. Das Baugesetz selbst kennt nur die vom Amt für Bau und Infrastruktur (ehemals: Bauamt) zu erteilende Baubewilligung. Damit ist die Polizeierlaubnis erteilt, und die vom Baugesetz vorgesehenen Rechtswirkungen können sich entfallen (StGH 1981).

Anders verhält es sich mit abgeschlossenen Planungsinstrumenten in Form von Überbauungsplänen nach altem Muster. Diese bleiben im Status quo der Bruttogeschossfläche und deren Nachweis erhalten. Ein Überbauungsplan ist ein abgeschlossenes Planungsinstrument (siehe auch Bemerkungen zum Überbauungsplan), für das jede Änderung, sei sie auch kleinerer oder geringfügiger Natur, ein Genehmigungsverfahren notwendig wird. Da im Regelfall ein 20 % Bonus gewährt worden ist, reduziert sich dieser eben auf einen geringeren Mehrwertanteil.

- a) Die Bestimmung wurde im Gegensatz zu früheren Rechtsgrundlagen präzisiert. War ehemals der Nachweis notwendig, dass solche Räumlichkeiten keiner anderen Nutzung zugeführt oder hierfür verwendet werden können, so ist nun klar umrissen, dass Kellerräume den wohn- und arbeitshygienischen Ansprüchen nachweislich nicht entsprechen dürfen. Die Verwaltungsgerichte sind im Rahmen einschlägiger Entscheidungen davon überzeugt, dass theoretisch jeder Nebenraum auf irgendeine Art einer anderen Nutzung zugeführt oder zweckentfremdet werden kann. Ob beispielsweise ein Kellerraum einer anderen Nutzung zugeführt oder hierfür verwendet werden kann, muss in jedem einzelnen Fall beurteilt werden. Das wohl wesentlichste Kriterium einer solchen Beurteilung dürfte der Ausbaustandard eines solchen Kellers sein. Wird zum Beispiel ein Kellerraum in einer Art und Weise ausgebaut, wie es für Keller an sich üblich ist, so kann ohne konkrete Hinweise nicht einfach von einer theoretisch möglichen, künftigen Zweckentfremdung ausgegangen werden (VBI 2001/82). In Verknüpfung mit dem Umstand, dass die Baubehörde einer Bauherrschaft sprichwörtlich nichts unterstellen darf, ist die in den Projektunterlagen angeführte Zweckbestimmung prinzipiell zu glauben.

Bei Kellerräumen ist noch wichtig, dass diese weder beheizt werden noch mit sonstigen energetisch aufwändigen Installationen und Dämmmassnahmen versehen sind, was als Voraussetzung dient, dass keine (beabsichtigte) Zweckentfremdung besteht bzw. zu erkennen ist. Auch eingeschränkte Belichtungsflächen weisen in der Regel darauf hin, dass einer Zweckentfremdung nicht ausdrücklich Vorschub geleistet wird. Dass beispielsweise bei einem Möbelkeller eine Nasszelle vorgelagert ist, vermag noch nicht den Umstand zu erhärten, dass die Räumlichkeiten zweckentfremdet werden (VBI 2001/82).

Im Zuge der Rohbaukontrolle hat die Baubehörde in "verdächtigen" Fällen zu überprüfen, ob der jeweilige Keller bzw. die Räumlichkeit beheizt werden soll oder nicht. Keller dürfen aus energetischen Gründen nicht beheizt werden, ausgenommen hiervon sind Trockenräume, obschon sie für diesen Zweck faktisch nicht mehr gebraucht werden. Die Baubehörde ist gut beraten, bereits im Vorfeld eine verstärkte Überprüfung betreffend dem Ausbau solcher Teilabschnitte einer Liegenschaft vorzunehmen.

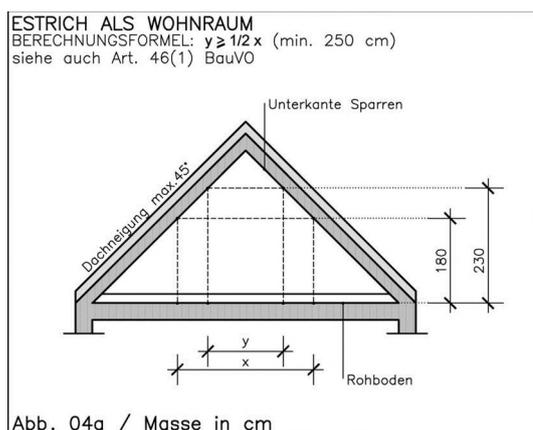
Bei nachträglichen Einbauten zusätzlicher Wohnungen (eine oder mehrere) stellt sich in der Praxis oft die Frage, ob anstatt eines Kellers ein Abstellraum in der vorgegebenen Mindestgrösse gemäss Bauverordnung zulässig ist oder nicht, und ob dieser dann auch von der massgeblichen Bruttogeschossfläche ausgenommen ist. Diese Frage ist zu bejahen. Schliesslich geht es beim Nachweis eines in einer Mindestgrösse vorgesehenen Kellerraumes für eine Wohnung um die Mindestkenngrösse von Nebenflächen, die ohnehin gebraucht werden. Anstatt eines Kellerraumes kann deshalb auch im jeweiligen Geschoss ein Abstellraum als Ersatz bzw. Nachweis für den notwendigen Kellerraum nachgewiesen werden. Hat er die Mindestgrösse und ist eine widerrechtliche Zweckentfremdung auch ausgeschlossen, ist auch dieser Abstellraum abzugsberechtigt.

Im architektonischen Sprachgebrauch befinden sich Kellerräume stets unter Terrain. Bestehen in einem Unter- bzw. Kellergeschoss bereits Räume dieser Art, so ist es nicht zulässig, dass im Obergeschoss ebenfalls als Kellerräume bezeichnete Räumlichkeiten in BGF-Abzug gebracht werden dürfen. Dabei geht es nicht um die Möglichkeit, ob dieser Raum eine geringe bis gar keine Belichtungsfläche aufweist, sondern um den Umstand, dass Lagerräume solcher Art, zu denen auch die meistens der Küche angegliederte Speis oder ein Reduit gehört, gemäss der gesetzlichen Bestimmung nicht von der Berechnung der massgeblichen BGF ausgenommen sind. Diese Problematik hat in der Vergangenheit immer wieder zu Misstönen und Misständen geführt.

Schon allein die Tatsache, dass die energetische Trennung solcher Lagerräume in Obergeschossen (ein Kellerraum darf nicht beheizt werden) nahezu unmöglich zu kontrollieren ist, steht einem Ansinnen der "Nichtanrechnung" diametral entgegen (s. auch Bemerkungen zu Art. 23 Abs. 3 der BauV).

- b) Diese Präzisierung wurde im Gegensatz zur früheren Rechtsbestimmung notwendig, da mit der Ausreizung der maximalen Firsthöhe von 5.00 m reine Estrichräume trotz Einhaltung der gesetzlichen Vorgabe faktisch nicht mehr möblier- bzw. bewohnbar waren. Mit der Vorgabe, dass bei einer lichten Höhe von weniger als 2.30 m auf weniger als der Hälfte der nutzbaren Fläche, bezogen auf die 1.80 m lichter Raumhöhe zwischen Oberkante Rohboden und Unterkante Sparren, eine abzugsberechtigte Fläche im Dach- bzw. Estrichgeschoss entsteht, wurden auch deutliche Erleichterungen im Vollzug geschaffen. Einerseits sichert dies einen Mindeststandard des Komforts für die Benutzbarkeit, sollten diese Räumlichkeiten zum Zwecke des Wohnens oder Arbeitens ausgebaut werden, andererseits wurden kaum nutzbare Flächen nunmehr mit der neuen Grundlage abzugsberechtigt. Dies führte mitunter in früheren Fällen zu ungewollten Härten.

Hinweis: Die Erschliessung des Dachgeschosses ist hierbei nicht reguliert bzw. relevant.



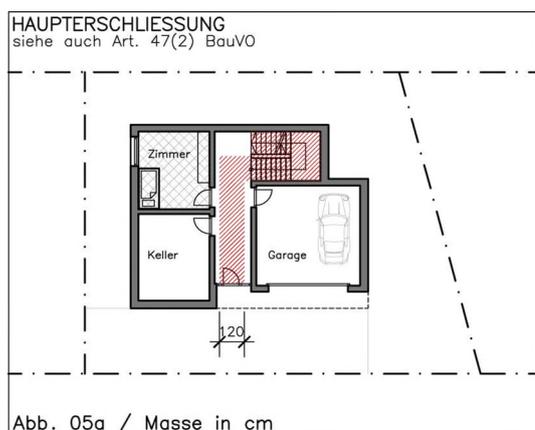
- c) Diese Räume sind hinsichtlich ihrer Integration geschossunabhängig. Das heisst, dass sie sich auch im Dachgeschoss befinden dürfen. Wichtig dabei ist, dass sie nicht primär einer anderen Nutzung zugeführt oder hierfür verwendet werden können. Eine unterschiedliche Behandlung solcher Räume bei der Berechnung der Bruttogeschossfläche danach, ob sie sich im Dachgeschoss oder in einem anderen Geschoss befinden, ist sachlich nicht gerechtfertigt (RA 0/1040-3214).

Vorsicht ist geboten bei der Anzahl mehrerer Haustechnikräume, beispielsweise für lediglich eine oder zwei Wohneinheiten. Nicht zulässig ist, dass im Untergeschoss eine zentrale Waschküche eingerichtet wird und in jeder Wohnung nochmals eine separate Einheit, die dann allerdings nicht mehr abzugsberechtigt im Sinne dieser Rechtsvorschrift ist. Mehrere Keller- bzw. Abstellräume sind möglich (wie oben angeführt), bei den technischen Installationsräumen ist das nicht möglich.

Jedenfalls nicht abzugsberechtigt sind sogenannte Installationsschächte. Diese sind in der Regel in Ein- bzw. Mehrfamilienhäusern kleinmasstäblich und nicht explizit von der Berechnung ausgenommen. Abzugsberechtigt hingegen sind Maschinenräume

für Aufzüge (werden kaum mehr so ausgeführt) sowie sogenannte Serverräume, die für die datentechnische Verbindung mehrerer Geschosse konzipiert sind. Es handelt sich deshalb um zentrale Serverräume und nicht um geschossweise integrierte, die nicht abzugsberechtigt sind.

- d) Die Grösse der Einstellräume spielt keine Rolle. Wie bei den Kellerräumen gibt der Gesetzgeber keine Maximallimite vor, die zur Berechtigung des Abzugs der BGF dient, sondern nennt pauschal u.a. Einstellräume für Motorfahrzeuge. Die Baubehörde hat hierbei jedoch auf den Ausbaustandard zu achten und gegebenenfalls zu prüfen, ob unzulässige Lagerflächen geschaffen werden, die dann eben nicht mehr abzugsberechtigt wären.
- e) Diese Vorgabe ist so zu verstehen, dass die Anrechnung zur BGF ausschliesslich Laubengänge betreffen kann, die der Erschliessung dienen. Das ist dann der Fall, wenn ein dezentrales Treppenhaus über die Laubengänge einzelne Wohneinheiten erschliesst. Dabei ist es unerheblich, ob diese Laubengänge offen oder geschlossen gestaltet sind.
- f) Grundsätzlich sind Erschliessungsflächen nicht abzugsberechtigt. Ausgenommen hiervon sind lediglich innere Erschliessungsflächen, die – falls sie BGF-pflichtige Flächen erschliessen – im anteilmässigen Anteil zur jeweiligen Geschossfläche anzurechnen sind. Die Frage, ob Erschliessungsflächen über eine Garage, die zur Haupterschliessung führt und generell äussere Erschliessungsflächen, wie beispielsweise ein angebautes Treppenhaus, anzurechnen sind, ist klar zu bejahen. Solche Flächen sind nicht abzugsberechtigt, bei der Erschliessung über eine nicht BGF-pflichtige Fläche (wie beispielsweise über eine Garage) ist ein mindestens 1.20 m breiter Streifen auf dem kürzesten Weg flächenmässig der massgeblichen BGF zuzuordnen.



- g) Energetische Sanierungen betreffen in der Regel das Schliessen von Freiflächen bei innenliegenden Aufenthaltsbereichen, von Loggien usw. Sofern keine Isolierverglasung sondern eine Einfachverglasung zum Einsatz kommt, die übrigen Bauteile nicht gedämmt und der Raum nicht für den dauernden Aufenthalt beheizt und hierfür

geeignet ist, ist diese Fläche von der Anrechnung zur BGF ausgenommen. Wichtig dabei ist, dass die Bauherrschaft nachweist, dass beispielsweise eine Einfachverglasung als Vorbau von Räumen bei Balkonen, Terrassen und dergleichen verwendet wurde.

Mit der Abänderung des Baugesetzes 2016 hat der Gesetzgeber diese Bestimmung präzisiert. Abzugsberechtigt sind demnach Räume, wie Balkone, Terrassen und dergleichen gegenüber Aussenluft, die mit einer Einfachverglasung ausgeführt und nicht aktiv beheizt werden.

Wird von Sanierungen gesprochen, so versteht man darunter im Regelfall Altbauten. Da bereits seit längerer Zeit relativ strenge energetische Vorschriften umzusetzen sind, sollte eine Neubaute, die erst seit ein paar Jahren Bestand hat, keiner energetischen Sanierung unterliegen. Eine Verpflichtung zur Nachrüstung besteht ohnedies nur für grössere Umbauten, die im Regelfall eine ältere Bausubstanz betrifft.

Terrassen, die neben der notwendigen Absturzsicherung noch kleinere Öffnungen im Sinne einer Fenstertypologie aufweisen, sind von der Anrechnung der BGF nicht ausgenommen. Dies unabhängig, ob diese Freifläche beheizt wird oder nicht. Eine Beheizung wäre aus dieser Sicht ohnehin nicht zulässig.

- 5) Auch diese Bestimmung wurde mit der Novellierung des Baugesetzes 2015 ergänzt. Der Anwendungsbereich bezieht sich künftig auch auf die Neuerrichtung öffentlicher Geh- und Fahrwege sowie Gewässerrevitalisierungen und schränkt dies nicht mehr nur auf die Korrektur ein.

Rechtlich problematisch war die Bewertung der Frage, ob Teile eines Grundstücks, die in der roten Gefahrenzone liegen, zur anrechenbaren Landfläche gehören oder nicht. Die Praxis wurde zwischen Land und Gemeinde in der Form festgelegt, dass solche Flächen auch zur anrechenbaren Landfläche gehören. Da Gefahrenzonen sogenannte überlagerte Zonen sind und die Grundzone (Bauzone) gesamthaft erhalten bleibt und sich die Gefahrensituation auch wieder im Laufe der Jahre verändern kann, ist es nach Auffassung der Baubehörde gerechtfertigt, wenn diese Fläche ebenfalls für die Berechnung herangezogen werden kann. Man wird so inskünftig Härtefälle vermeiden können.

Beim Abtreten von Flächen für die Korrektur öffentlicher Strassen und Gehwege bzw. deren Neutrassierung fällt diese Fläche für die Berechnung der zulässigen Landfläche nicht weg. Problematisch bleibt die Transparenz dieses Verfahrens. Damit befasste FL Advokaturen sind der Auffassung, dass nur mit der grundbücherlichen Verlagerung von Ausnützungsziffern und damit einhergehenden Grundlagen sichergestellt ist, dass Rechtsnachfolger von Personen, die diese Flächen abgetreten haben, auch wissen, dass ehemals ein solches Vorgehen stattgefunden hat. Dies ist eine rechtliche Grauzone. Der Wunsch nach AZ-Verlagerungen ist verständlich, rechtlich jedoch nicht

vorgesehen bzw. auch fragwürdig. Die Verlagerung einer Ausnutzungsziffer auf eine neue öffentliche Verkehrsfläche, die keine eigentliche Baufläche darstellt, ist weder rechtlich vorgesehen noch (wahrscheinlich) im engeren Sinne zulässig. Somit wird an dieser Stelle angeregt, die entsprechende Situation im Einzelfall innerhalb des betroffenen Personenkreises ausreichend zu diskutieren, darzulegen und schriftlich festzuhalten. Solche AZ-Verlagerungen sind jedoch mit grösster Wahrscheinlichkeit auch inskünftig nicht vermeidbar. Eine Anpassung des Artikels ist derzeit nicht vorgesehen.

Es soll also derjenige, der seinen Boden für einen öffentlichen Verkehrsweg oder eine Gewässerrevitalisierung abgibt, keinen Nachteil hinsichtlich der Ausnutzungsziffer erfahren. Mit dieser Rechtsvorschrift wollte der Gesetzgeber auch den (vorsorglichen) Landerwerb erleichtern.

Hinweis: Diese Bestimmung gilt unabhängig des Zeitpunkts der Bodenabgabe. Es ist in diesem Zusammenhang nachzuweisen, dass die ausgelöste Fläche auch tatsächlich für die öffentlichen Verkehrswege, unabhängig eines Neubaus oder der Korrektur solcher Strassen bzw. für Gewässerrevitalisierungen abgetreten worden ist. Somit gilt die gesetzliche Grundlage rückwirkend.

#### Art. 43

##### *Verlagerung der Ausnutzung*

1) Die Inanspruchnahme von direkt anstossenden Nachbargrundstücken zur Berechnung der Ausnutzungsziffer ist zulässig, sofern diese in der Bauzone liegen und sich der betroffene Grundeigentümer mit der entsprechenden Reduktion oder dem Verzicht einer späteren Überbaumöglichkeit einverstanden erklärt. Diese Verpflichtung ist vor Erteilung der Baubewilligung als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

2) Die Gemeinde prüft, ob eine Ausnutzungsverlagerung den ortsplannerischen oder baurechtlichen Vorschriften entspricht. Ist dies nicht der Fall, so verweigert sie eine Verlagerung.

3) Die Verlagerung von Nutzungsanteilen ist bei der Regelbauweise unzulässig.

- 1) Der Gesetzgeber wollte ausdrücklich, dass nur Nachbargrundstücke im Zusammenhang mit der Verlagerung von Ausnutzungsziffern herangezogen werden dürfen. Diese Auslegung ist schon deshalb notwendig, weil ansonsten der Willkür Tür und Tor geöffnet wäre. Würde beispielsweise eine Ausnutzungsverlagerung auf ein weiter entferntes Grundstück – auch wenn es sich in der Bauzone befindet – möglich sein, könnte das Siedlungsgefüge nachhaltig beeinträchtigt werden.
- 2) Zwar haben die Gemeinden keine Schranken betreffend die maximale AZ-Verlagerung gesetzt, allerdings dürfte dies dann wenig Sinn machen, wenn eine solche Verlagerung 30 oder mehr Prozent der zulässigen Bruttogeschossfläche beträgt. Zu einer zonenkonformen Überbauung, die geordnet abgewickelt werden soll, gehört auch eine "einheitliche" Siedlungsstruktur. Trotz der Einschränkung in Länge, Breite und

Höhe könnte bei einer massiven AZ-Verlagerung das Ortsbild in Ausbildung und Harmonie leiden. Die Gemeinden sind deshalb gut beraten, massive AZ-Verlagerungen nicht zuzulassen.

Mit der Gesetzesrevision wurde die Verpflichtung des Einvernehmens der Gemeinde mit der Baubehörde in Fällen der AZ-Verlagerung aufgehoben. Dies im Sinne einer Deregulierung, auch weil die Gemeinde im Rahmen ihrer Prüfkompetenz ohnehin die ortsplannerischen und baugesetzlichen Vorschriften bei Rechtsakten dieser Art zu überprüfen hat. Missstände waren faktisch nicht bekannt, weshalb auf die sprichwörtlich doppelte Befugnis verzichtet werden konnte.

- 3) Ebenfalls aufgehoben mit der Novellierung zum Baugesetz 2016 wurde die Bestimmung, wonach bei Überbauungs- und Gestaltungsplänen eine Verlagerung von Nutzungsanteilen nur innerhalb der gleichen Nutzungszone erfolgen darf. In der Praxis machte dies zunehmend Schwierigkeiten, insbesondere bei Nutzungen mit der Zulässigkeit bestimmter Nutzungsanteile (beispielsweise Wohnen / Dienstleistungen). Insbesondere entlang von stark befahrenen Landstrassen ist in der Regel in der ersten Bautiefe ein höherer Gewerbe-/Dienstleistungsanteil möglich, ab der zweiten Bautiefe erhöht sich der Anteil des Wohnens. Nachdem ein Überbauungs- oder Gestaltungsplan in der Regel einen grösseren Perimeter umfasst, war es sinnvoll, die Einschränkung der Verlagerung von Nutzungsanteilen bei der Erstellung von Planungsinstrumenten generell zuzulassen.

Anders verhält es sich mit der Verlagerung von Nutzungsanteilen bei der Regelbauweise, die nach wie vor unzulässig ist. Eine Nutzungsverlagerung hat mit einer Verlagerung der Ausnützungsziffer nichts zu tun. Bereits die Verwaltungsbeschwerdeinstanz hat festgestellt, dass Nutzungsverlagerungen mangels Ausnahmestimmungen im Baugesetz nicht zulässig sind. Bei der Ausnützungsziffer einerseits und den Nutzungsvorschriften für eine bestimmte Liegenschaft andererseits handelt es sich um zwei völlig verschiedene Rechtsinstitute. Für eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Sinne von Art. 570 Sachenrecht bedarf es einer gesetzlichen Grundlage. Dies ist im Falle einer Nutzungsverlagerung nicht gegeben. Es gibt auch nach wie vor keine Vorschrift im Baurecht, die die Verlagerung einer Nutzung vorsieht. Deshalb ist es auch nicht möglich, aufgrund einer fehlenden gesetzlichen Vorschrift eine Nutzungsverlagerung als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken. Auch würden dadurch erhebliche Rechtsunsicherheiten entstehen, da der gutgläubige Erwerber der "belasteten" Liegenschaft sich nicht an diese Eigentumsbeschränkungen halten müsste (VBI 1997/126).

Auch der Charakter einer Zone würde grundlegend verändert, wären Verschiebungen von Nutzungsanteilen in der Regelbauweise zulässig. Der Gesetzgeber hat deshalb bewusst – wie schon in der Vergangenheit – eine solche Möglichkeit ausgeschlossen.

Anmerkung:

Statthaft ist es hingegen, in einer Zone, die eine Nutzungsdurchmischung vorsieht, den jeweils zulässigen Anteil der Nutzung autonom für sich alleine zu errichten. Sieht zum Beispiel eine Wohn- und Gewerbezone einen zulässigen Gewerbeanteil von 40 % vor, so kann ein Eigentümer/Bauwerber ein eigenständiges Gebäude errichten, das ausschliesslich Gewerbebezwecken dient und den beschriebenen Anteil (mit entsprechendem Nachweis der Bruttogeschossfläche) einhält. Wichtig ist der Beleg, dass mit der zweiten Etappe die eigentliche Hauptnutzung – Wohnanteil 60 % - realisierbar bleibt. Die zweite Etappe darf dann keinen 40 %igen Gewerbeanteil mehr beinhalten. Für das gesamte Grundstück sind dann die Vorgaben der Bauordnung im letzten Ausbaustadium bereits gegeben. Eine Abparzellierung nach der Errichtung der ersten Etappe ist baurechtlich unzulässig und würde gegen Art. 44 des Baugesetzes verstossen (RA 96/3495-3211).

## Art. 44

*Teilung von Grundstücken in der Bauzone*

Wird von einem bereits bebauten Grundstück innerhalb der Bauzone ein Teilgrundstück abgetrennt, so ist für das überbaute Grundstück der Nachweis der Einhaltung der Ausnutzungsziffer zu erbringen. Die Gemeinden prüfen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach Art. 39 Abs. 2 des Vermessungsgesetzes, ob die Teilung den ortsplannerischen und baurechtlichen Vorschriften entspricht.

Diese Vorschrift hat mehrere vollzugsrechtliche Inhalte. Mit der Revision 2016 wird ein ergänzender Satz integriert, wonach die Überprüfung dieser Bestimmung von den Gemeinden vorzunehmen ist. Zudem wurde ein Querverweis auf Art. 39 des Vermessungsgesetzes gemacht.

Da dem ABI der gesamte baurechtliche Vollzug obliegt, sind Abweichungen, falls solche gesetzlich vorgesehen sind, im jeweiligen Spezialartikel zu vermerken. Die Gemeinden überprüfen seit Jahrzehnten Abparzellierungen und sind im Rahmen von Aufträgen zur Mutation (Mutationsurkunde) zur Zustimmung gemäss Art. 39 Abs. 2 des Vermessungsgesetzes verpflichtet. Somit ist auch sicherzustellen, dass die Abparzellierung rechtliche Vorgaben einhält. Dazu gehören beispielsweise:

Die nachstehenden Vorgaben sind nur dann möglich, wenn zum Zeitpunkt des Antrags die entsprechenden Verträge vorliegen.

- die Sicherstellung von Dienstbarkeiten, wie Geh- und Fahrrechte, Durchleitungsrechte etc.
- die Gewährleistung, dass die restliche Landfläche für eine Überbauung geeignet bleibt
- notwendige Dienstbarkeiten, wie beispielsweise Näher- bzw. Grenzbaurechte, neu festgelegt werden und zum Zeitpunkt der Mutation auch vorliegen
- der abgetrennte Teil eines Grundstücks auch gesamthaft die Baureifekriterien inkl. Erschliessungsmodalitäten erfüllt resp. nachweist

- etc.

**Anmerkung:**

Sollten die Gemeinden im Vollzug baurechtlicher Bestimmungen in diesem Zusammenhang spezifische Fragen haben, kann die Baubehörde jederzeit beigezogen werden. Dies kann insbesondere etwa bei komplexeren Erschliessungen vorkommen. Die Mutationen selbst sind auch Teil des Vermessungsgesetzes.

Art. 45

*Grünflächenziffer*

1) Die Gemeinde legt in der Bauordnung Mindestanteile der Grünflächenziffer für Wohnzonen fest.

2) Als anrechenbare Grünfläche gelten alle bepflanzten und nicht versiegelten Flächen sowie ökologisch wertvolle Freiflächen. Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind nicht anrechenbar. Begrünte Flächen auf unterirdischen Bauten und Bauteilen werden angerechnet.

- 1) Die Festlegung ist verpflichtend, einen Verzicht lässt das Baugesetz nicht zu.
- 2) Ergänzend zur Aufzählung bepflanzter und nicht versiegelter Flächen sowie ökologisch wertvoller Freiflächen können dies sein:
  - Fusswege innerhalb der begrünten Fläche
  - nicht überdeckte, nicht mehr als dreiseitig umschlossene Sitzgelegenheiten in / auf solchen Flächen
  - Steingärten und Kiesflächen, soweit diese nicht als Abstellplatz für Motorfahrzeuge genutzt werden können und kleinmassstäblicher Natur sind. Keinesfalls ersetzen die beschriebenen bekiesten Flächen die eigentlichen bepflanzten Grünflächen. Deshalb sind sie nur im eng abgesteckten Rahmen zulässig.
  - Kinderspielplätze
  - Sitzgelegenheiten
  - Swimmingpools, sofern sie nicht einen Grossteil der geforderten Grünfläche einnehmen.

Auch sogenannte Rasengittersteine und verwandte Arten für Zwecke des Abstellens von Motorfahrzeugen sind nicht anrechenbar. Ebenfalls nicht zur anrechenbaren Grünfläche zählen Baumkronen sowie begrünte Flachdächer (unabhängig ob extensiv oder intensiv). Die Begrünung von unterirdischen Bauten und Bauteilen, insbesondere von grösseren Tiefgaragendecken, zählt zur anrechenbaren Grünfläche. Dies im Lichte einer Entscheidung der Verwaltungsbeschwerdeinstanz, die besagt, dass es bei der Einhaltung der Grünflächenziffer nicht nur darum geht, eine Grünfläche zu erhalten, sondern im Wesentlichen auch darum, Landflächen auszuscheiden, welche dem Spiel und der Ruhe dienlich sein sollen, also Bereiche auf einem Grundstück, die der Ruhe und Erholung dienen (VBI 2001/32).

Flachdachbegrünungen zählen nicht zur GFZ.

## 5. Abstände

### Art. 46

#### *Zweck und Messweise der Abstände*

1) Die Abstandsvorschriften bezwecken primär den Schutz vor den Auswirkungen der Nutzung und Bebauung angrenzender Grundstücke. Mit den Vorschriften zum Gebäude- und Grenzabstand sollen die Wohn- und Siedlungsqualität gefördert und nachteilige Auswirkungen bezüglich Beschattung und Immissionen der Umgebung gemildert werden. Die Abstandsvorschriften dienen auch gestalterischen und siedlungsökologischen Zwecken.

2) Für die Messung der Grenz- und Gebäudeabstände gilt die äusserste Mauerflucht des Gebäudes.

- 1) Siehe Bemerkungen zu Art. 47 (4) des Gesetzes und Art. 25 (3) BauV.
- 2) Es wird im Speziellen auf die Ausführungen zu Art. 2 Abs. 1 Bst. f) "Gebäuelänge" verwiesen.

### Art. 47

#### *Grenzabstände*

1) Der Grenzabstand ist die kürzeste horizontale Entfernung zwischen der Grenze des Baugrundstücks und der massgeblichen Fassade.

2) Sofern durch Nutzungs-, Überbauungs- oder Gestaltungspläne nicht anders festgelegt, werden die Grenzabstände für die jeweilige Einzelbaute bestimmt. Bei den gesetzlichen Grenzabständen handelt es sich um Mindestabstände.

3) Über die Fassade vorspringende Gebäudeteile, insbesondere Dachvorsprünge, fest installierte Wetterschutzeinrichtungen, Windfänge, offene Balkone, Erker, Kamine und Freitreppen, dürfen bis zu 1.30 m in den Grenzabstand ragen, sofern deren Fläche ein Fünftel der zugehörigen Fassadenfläche nicht übersteigt. Diese Bestimmung gilt nicht für unterirdische Bauten und Bauteile.

4) Für Bauten sind mindestens folgende Grenzabstände einzuhalten:

- a) bis zu einer Gebäudehöhe von 7.00 m: mindestens 3.50 m;
- b) bis zu einer Gebäudehöhe von 9.00 m: mindestens 4.00 m;
- c) bis zu einer Gebäudehöhe von 12.00 m: mindestens 5.00 m.

5) Bei Bauten, die nach Art. 40 eine grössere Gebäudehöhe als 12.00 m aufweisen dürfen, wird der jeweilige Grenzabstand derart bestimmt, dass für jeden zusätzlich angefangenen Meter der Grenzabstand um 0.50 m erweitert wird.

6) Unterirdische Bauten und Bauteile können vorbehaltlich bestehender oder geplanter öffentlicher Werkleitungen und Strassenausbauten ohne nachbarrechtliche Zustimmung bis zu 1.50 m an die Grenze gesetzt werden. Diese Bestimmung gilt nicht gegenüber Grundstücken im öffentlichen Eigentum.

7) Die Baubehörde kann abweichende Regelungen von den Vorschriften nach Abs. 4 und 5 zulassen oder gegebenenfalls vorschreiben, wenn:

- a) die Interessen der Sicherheit, der Gesundheit sowie des Schutzes des Landschafts- und Ortsbildes und des Brandschutzes nicht beeinträchtigt werden und die betroffenen Nachbarn zustimmen;
- b) dies wegen der besonderen Lage oder Form des Baugrundstücks geboten ist und ohne Näherbaurecht eine zweckmässige Bebauung erschwert oder nicht möglich wäre; oder

c) dies für eine nachträgliche Sanierung durch die Anbringung einer Aussenwärmedämmung (einschliesslich Dachkonstruktion) bis zu 0.25 m notwendig ist.

8) Erfordert die nachträgliche Aussendämmung aufgrund der Lage des Gebäudes ein Überbaurecht, so muss der dienstbarkeitsrechtgebende Nachbar dies im Falle einer Überbauung seines Grundstücks bei der Bemessung des Gebäudeabstands nicht berücksichtigen.

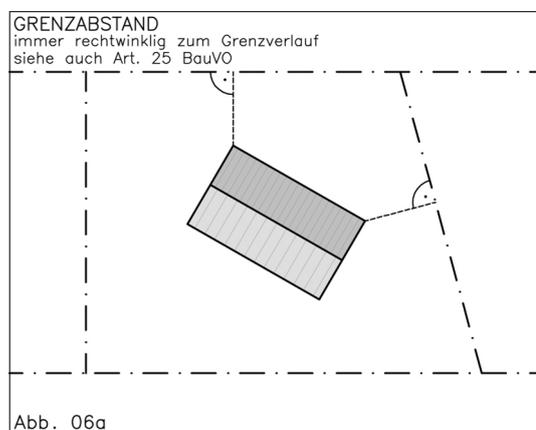
### Allgemeines:

Das Grundeigentum erstreckt sich gemäss Art. 47 Abs. 1 des Sachenrechts nach oben und unten auf den Luftraum und das Erdreich. Die horizontale Abgrenzung erfolgt durch die Grenzen eines Grundstücks. Die Abgrenzung im Luftraum erfolgt durch eine vertikale Linie über den Grundstücksgrenzen.

Ein Dachvorsprung, der beispielsweise das eigene Grundstück überragt, steht demnach nicht im Eigentum des jeweiligen Eigentümers / der Eigentümerin, sondern im Eigentum der Nachbarschaft. Somit ist ein sogenanntes Überbaurecht erforderlich. Dieses kann als Dienstbarkeit in das Grundbuch eingetragen werden.

Anders verhält es sich mit Vorsprüngen, die eine Zonengrenze überragen (siehe auch Bemerkungen zum Hinweis am Schluss dieser Ausführungen zum Artikel). Ein Überbaurecht kann auch keinesfalls ersessen werden.

- 1) Es wird auf Art. 25 Abs. 1 der Bauverordnung verwiesen, wonach der Grenzabstand im rechten Winkel zur Parzellengrenze zu messen ist. Der dabei kürzeste Abstand gilt.

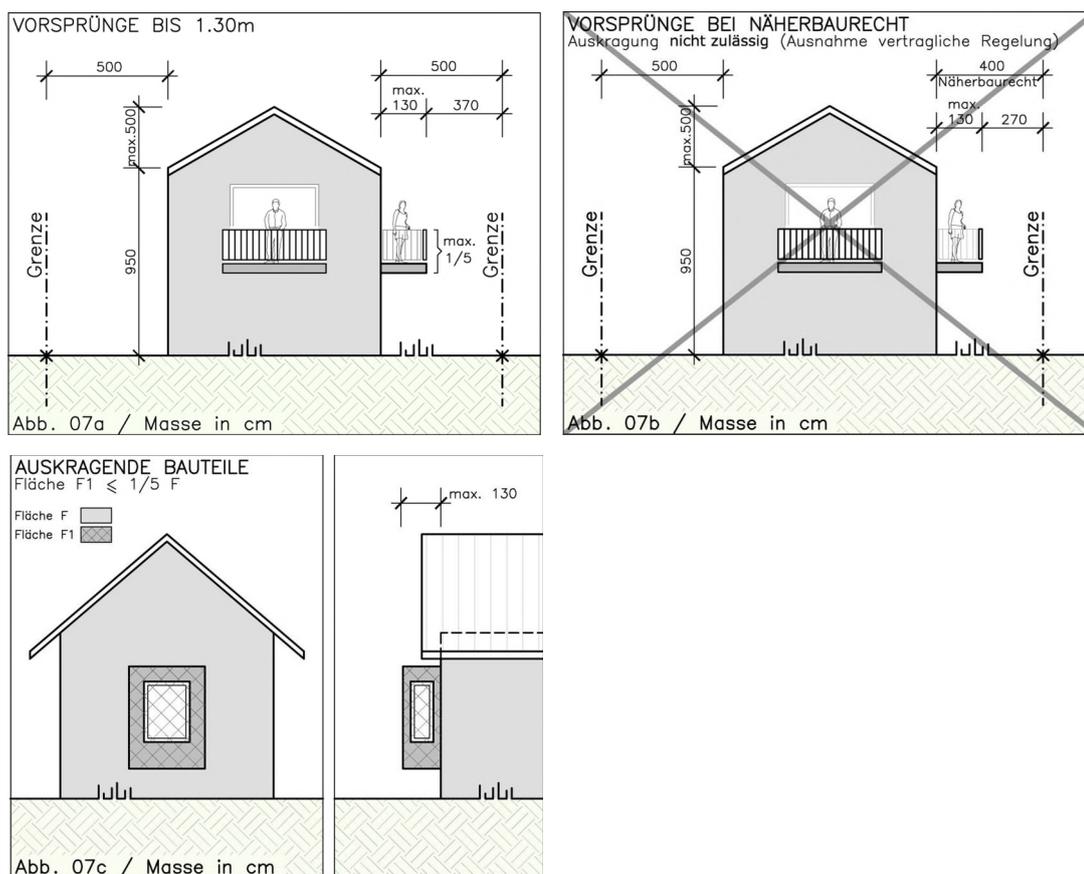


- 3) Der Absatz ist in seiner Aufzählung bewusst nicht abschliessend formuliert. Das heisst, der Baubehörde steht bei Konstruktionen oder Ausführungen anderer Art ein Ermessensspielraum zu. Die Praxis hat gezeigt, dass dies den Umständen entsprechend notwendig sein kann. Dass mit der Revision des Baugesetzes 2016 die fix installierten Wetterschutzeinrichtungen (zu denen auch Markisen zählen) zu den beweglichen Einrichtungen gezählt werden, war aufgrund der ständigen Spruchpraxis der Baubehörde notwendig. Einrichtungen dieser Art sollen ausdrücklich von dieser Bestimmung ausgenommen sein.

Neu hinzugekommen ist auch das rechtliche Erfordernis, dass Vorsprünge bis zu 1.30 m bei unterirdischen Bauten bzw. Bauteilen nicht mehr zulässig sind. Dies führte in der Vergangenheit zu Härtefällen, da der Abstand von der Auskragung bei Einhal-

tion des Mindestgrenzabstands lediglich noch 0.20 m zur direkten Nachbarschaft betragen hat.

Die Inanspruchnahme der "1.30 m-Regelung" im Falle einer Näherbaurechtsvereinbarung ist nicht statthaft. Die zulässigen Vorsprünge beziehen sich ausschliesslich auf die Basis der Einhaltung der Mindestgrenzabstände. Soll von einem verringerten Grenzabstand – der mittels Dienstbarkeit sichergestellt ist – diese Regelung zur Anwendung kommen, hat der Vertrag eine solche Normierung bzw. Festlegung inhaltlich schon zu berücksichtigen oder ist nachträglich anzupassen.

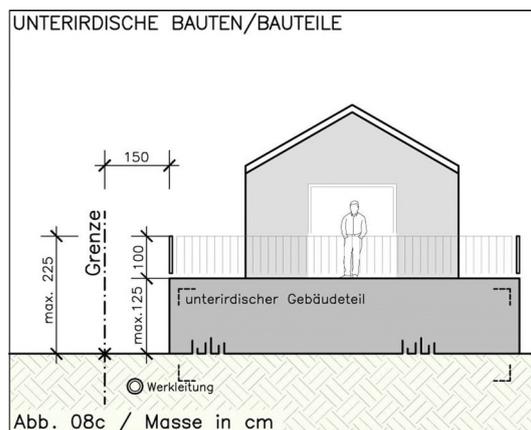
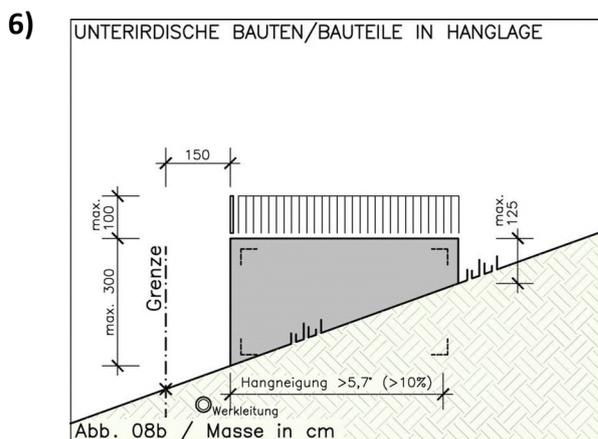
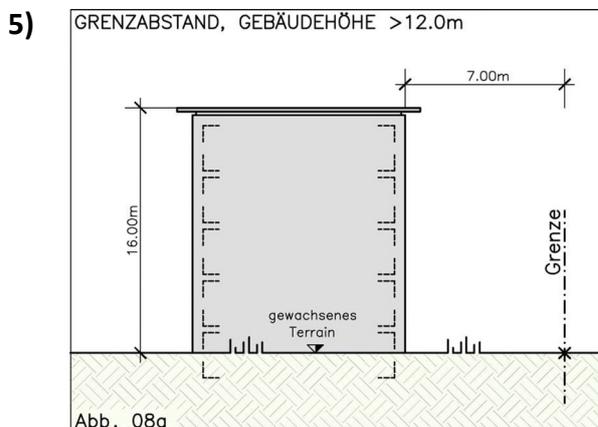


Die bisherige Spruchpraxis der Baubehörde wurde durch ein richtungsweisendes Urteil des Verwaltungsgerichtshofs (VGH 2017/101) korrigiert. Es gelten prinzipiell zwei Abhängigkeiten: tatsächliche Gebäudehöhe und die 1/5-Regelung. Beispielsweise ist bei einer Gebäudehöhe von 9.00 m eine maximale Auskrägung bis 2.70 m in den Grenzabstand zulässig, wenn die Fläche dieser Auskrägung höchstens 1/5 der zugehörigen Fassadenfläche einnimmt. Es ist dabei unerheblich, in welcher Höhe die Lage dieser Auskrägung sich befindet. Die sogenannte (und bisher angewandte) Schnittmethode hat der Verwaltungsgerichtshof für unzulässig erklärt. Es gelten deshalb immer die maximale Gebäudehöhe und die zwei beschriebenen Abhängigkeiten.

- 4) Die Grenzabstände haben in erster Linie eine privatrechtliche Wirkung. Diese Aspekte sind deshalb von Bedeutung, da sie grundsätzlich Beeinträchtigungen durch den Entzug von Sonne und Licht vermeiden sollen. Die Wohnhygiene ist stark von der Einhaltung des Grenzabstands abhängig.

An dieser Stelle wird noch auf Art. 25 Abs. 3 der Bauverordnung verwiesen, wonach die Baubehörde im Einzelfall zur Beurteilung möglicher Auswirkungen auf Nachbargrundstücke Schattenwurfdiagramme verlangen und heranziehen kann. Diese Bestimmung kommt im Normalfall in der Regelbauweise nicht zum Tragen. Bei größerer Überbauungen, denen ein Planungsinstrument zugrunde liegt, kann die Baubehörde ein Schattenwurfdiagramm einfordern. Dies macht aber nur dann Sinn, wenn bereits zum Zeitpunkt der Erarbeitung und Erstellung des Überbauungs- und Gestaltungsplans ein solches Hilfsinstrument herangezogen wird. Im Rahmen des nachfolgenden Baubewilligungsverfahrens nützt es nicht mehr viel.

Als Stichtage für Schattenwurfdiagramme gelten als mittlere Wintertage der 4. November und der 8. Februar, als mittlere Sommertage der 1. Mai und der 12. August. An den mittleren Wintertagen dürfen Nachbargrundstücke im Regelfall nicht stärker beschattet werden als bei einer Überbauung nach Zonenvorschrift. Nähere Ausführungen hierzu bei den Anmerkungen zu Art. 25 Bauverordnung.



- 7) Dieser Absatz beinhaltet keine Erteilung einer Ausnahme. Es handelt sich um eine bloße Zustimmung seitens der Baubehörde, wenn eine der drei Abhängigkeiten der Buchstaben a) bis c) vorliegt.
- a) Kommt relativ häufig vor und wird durch klassische Näherbaurechtsvereinbarungen (Dienstbarkeit) in der Praxis umgesetzt.
- b) Wurde faktisch noch nie umgesetzt, allerdings hat die Baubehörde bei Fällen dieser Art die Möglichkeit, ohne Zustimmung des Nachbarn den zugeordneten Grenzabstand zu reduzieren. Die Bestimmung ist etwas missverständlich geschrieben, da mit dem Wort "Näherbaurecht" stets die Meinung verknüpft ist, dass dies eine Dienstbarkeit im Sinne des Buchstabe a) bedeutet. Das ist nicht der Fall.

Darüber hinaus soll als "zweckmässige Bebauung" nach der vorliegenden Bestimmung auch eine Bebauung angesehen werden können, die im Hinblick auf objektive, baugesetzlich zu wahrende Interessen (z.B. Sicherheit, Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, haushälterischer Umgang mit Grund und Boden), nicht aber im Hinblick auf subjektive Interessen des Bauwerbers (z.B. betriebswirtschaftliche Interessen einer weiteren Ausdehnung des Betriebsareals) zweckmässig ist. Bei der Beurteilung der Zweckmässigkeit sind alle vom Baugesetz zu wahren Interessen, also auch die Interessen des Nachbarn, mitzubersichtigen.

In der Praxis kann sich eine "zweckmässige Bebauung" in diesem Sinne ohne Näherbaurechtsvertrag zum Beispiel aus der Beschaffenheit des Grundstücks selbst ergeben, zum Beispiel, wenn durch Lage und Form eine Situierung bzw. Gestaltung des Gebäudes gar nicht anders möglich ist, als planerisch vorgesehen. Die Baubehörde hat solche Fälle sorgfältig zu prüfen und abzuwägen, ob das Interesse der Bauherrschaft an einem Näherbauen auf der Grundlage dieser Bestimmung tatsächlich gerechtfertigt ist. Da diese Vorschrift explizit noch nicht angewendet worden ist, gibt es dazu keine Spruchpraxis der Baubehörde.

- c) Durch die Erweiterung dieser Bestimmung inkl. der Dachkonstruktion mit der Novellierung zum Baugesetz wurde eine bestehende Rechtslücke geschlossen. Die Möglichkeit der Abweichung nach Abs. 4 und 5 stellt sicher – primär aus Gründen einer Energieeinsparung –, dass eine zweckmässige Aussenwärmedämmung auch dann angebracht werden kann, wenn dies unter Einhaltung der gesetzlichen Regelungen über die Grenzabstände nicht möglich wäre. Hierzu erfasst sind Aussenwärmedämmungen als auch Dachdämmungen. Eine Abwägung von Nachbarinteressen ist nicht nötig. Sie gilt jedoch ausdrücklich nur für die Sanierung bestehender älterer Bauten und nicht für Neubauten.

Diese Regelung soll jedoch nicht ermöglichen, dass ein Bauvorhaben ohne entsprechende Aussenwärmedämmung unter Ausschöpfung der gesetzlichen Abstände eingereicht, bewilligt und (allenfalls) errichtet wird und erst dann – obwohl die Notwendigkeit oder Sinnhaftigkeit einer Aussenwärmedämmung bereits vorher erkennbar war – um die Anbringung einer Aussenwärmedämmung angesucht wird, damit näher an das Nachbargrundstück herangebaut werden kann. Ab Vollendung des Bauvorhabens muss zumindest eine Zeitspanne von 10 Jahren vergangen sein, damit von einer "Sanierung" bzw. "nachträglichen" Anbringung die Rede sein kann.

Die Bestimmung ist so weit zu fassen, dass die Wärmedämmung bis an den gemeinsamen Grenzverlauf zur Nachbarschaft heranreichen darf. Steht ein älteres Objekt direkt an der Grenze, ist die Anbringung einer solchen Dämmung nur dann gestattet, wenn die direkt betroffene Nachbarschaft ein grundbücherlich gesichertes Überbaurecht einräumt.

#### **Hinweis:**

Verläuft eine Zonengrenze von einer Bauzone in eine Nicht-Bauzone quer durch ein Grundstück, darf (vorausgesetzt, eine Bauordnungsbestimmung enthält nichts Gegenteiliges) bis an diese Zonengrenze gebaut werden. Vorsprünge sind nur bis max. 1.30 m über die Zonengrenze erlaubt, sofern sie Vordächer oder allgemein Vorsprünge betreffen, die ähnlicher Natur sind. Es ist jedoch nicht zulässig, einen Zugang über die Nicht-Bauzone anzulegen, der zudem noch durch ein Vordach vor Witterungseinflüssen schützt. Auch eine Nutzung für private Zwecke in der Nicht-Bauzone – in der Regel betrifft dies die Landwirtschaftszone oder Zone Übriges Gemeindegebiet – ist nicht zulässig, wie beispielsweise die Einrichtung eines Kinderspielplatzes oder ähnliches.

#### Art. 48

##### *Grenzabstände von Klein- und Nebenbauten, Einfriedungen und Stützmauern*

- 1) Nicht anzeigepflichtige Klein- und Nebenbauten dürfen bis zu 2.00 m an der Grundstücksgrenze erstellt werden.
- 2) Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn können Klein- und Nebenbauten im Sinne von Abs. 1 an der Grundstücksgrenze erstellt werden.
- 3) Einfriedungen dürfen bis zu einer Höhe von 1.25 m an der Grundstücksgrenze erstellt werden. Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn darf diese Höhe überschritten werden. Liegt keine schriftliche Zustimmung des Nachbarn vor, so haben Einfriedungen von mehr als 1.25 m Höhe einen Mindestgrenzabstand aufzuweisen, der dem Mehrmass entspricht. Die Gemeinden können im Rahmen ihrer Bauordnungen Abweichungen festlegen.
- 4) Stützmauern bis zu einer Höhe von 1.25 m dürfen an der Grenze erstellt werden. Stützmauern von mehr als 1.25 m Höhe, die ein künstlich aufgeschüttetes Terrain sichern, haben einen Mindestgrenzabstand aufzuweisen, der dem Mehrmass entspricht. Abweichungen sind nur zulässig, sofern topographische Verhältnisse dies erfordern. Bergseitige Stützmauern dürfen unabhängig von ihrer Höhe an der Grenze erstellt werden.
- 5) Die Baubehörde kann bei Kleinbauten mit öffentlicher Nutzung, wie insbesondere Unterständen, Bushaltestellen, Abfallcontainern und Elektroverteilerkästen, ohne Zustimmung des Nachbarn Abweichungen von den Grenzabständen zulassen.

6) Verstösse gegen die Einhaltung der Mindestgrenzabstände und Maximalhöhen von Einfriedungen und Bepflanzungen sind im Vermittlungswege von der Gemeinde zu behandeln. Der Zivilrechtsweg beim Landgericht bleibt vorbehalten.

Mit der Revision 2016 des Baugesetzes wurden die Abstände von Einfriedungen und Stützmauern sowie Klein- und Nebenbauten neu gefasst. Die rechtliche Vorgabe der Fassung 2009, wonach insbesondere Einfriedungen von der Grenze nicht mehr zurückgesetzt werden dürfen, wenn sie eine Mehrhöhe von 1.25 m aufweisen, hat sich in der Praxis nicht bewährt. Insbesondere was Einfriedungen an öffentlichen Strassen betrifft, führt die strikte Regelung zu gewissen Härtefällen.

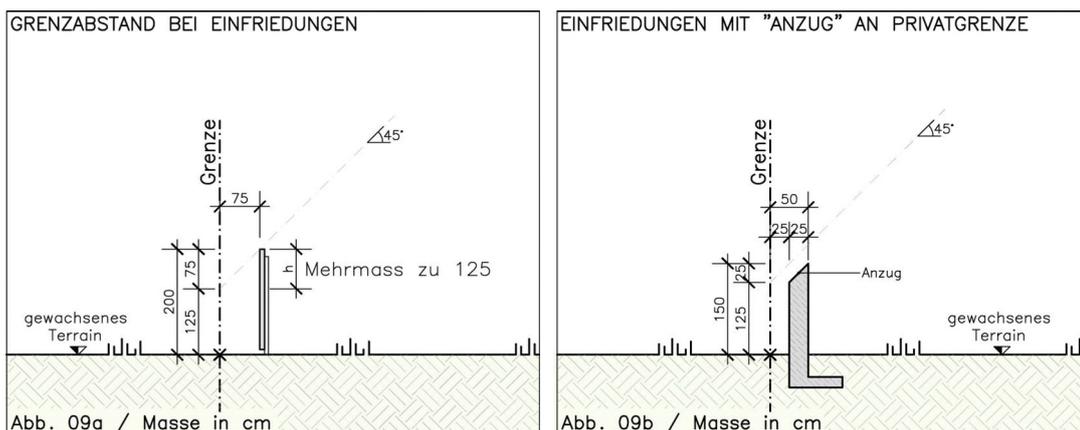
Deshalb wurde mit der Novellierung zum Gesetz zum einen die Begriffsbestimmung präzisiert, indem Lebhäge und ähnliche Einrichtungen zusammengefasst als Hecken bezeichnet werden, zum anderen die vor dem Jahre 2009 geltende Regelung des Abrückens, bezogen auf das Mehrmass der Maximallimite, wieder eingeführt. Diese sogenannte "Mehrmas-Regel", bei der zwar in Kauf genommen wird, dass zwischen der höheren Einfriedung und dem Grenzverlauf sogenanntes "totes Land" entsteht, war Jahrzehnte im bewährten Vollzug, auf den wieder zurückgegriffen worden ist. Der Gesetzgeber hat entsprechend reagiert. Es bleibt eine Kompromisslösung, da der Vorschlag der Regierung anlässlich der Vernehmlassung zum neuen Gesetz im Jahre 2004 die Limite von 1.80 m direkt an der Grenze faktisch von allen Vernehmlassungsteilnehmern negativ bewertet worden ist.

Einfriedungen bilden nunmehr den Überbegriff. Auf das ursprüngliche Wort der "Abgrenzung" als eine Art Einfriedung wurde bewusst verzichtet.

Bei der Stützmauer fällt die "1/3-Regelung". Die Umsetzung dieser Vorschrift führte zu ungleichen Härten im Gegensatz zu anderen Bauteilen, die einen grösseren Grenzabstand aufweisen müssen, jedoch in ihrer Wirkung mit der Ausbildung von Stützmauern vergleichbar sind. Deshalb sollen Stützmauern inskünftig so weit von der Grenze abgerückt werden, als sie das Mehrmass von 1.25 m einnehmen. Es gilt deshalb auch für Stützmauern die sogenannte "Mehrmas-Regel", eine Unterscheidung zwischen öffentlichem und privatem Grund wird nicht mehr gemacht, was den Vollzug erleichtert bzw. vereinfacht (siehe auch nähere Erläuterungen zum Bericht und Antrag der Regierung an den Landtag des Fürstentums Liechtenstein betreffend die Abänderung des Baugesetzes aus dem Jahre 2015).

- 1) Klein- und Nebenbauten sind Bauten, die eine Maximalgrösse von 6 m<sup>2</sup> und eine Höhe von 3.00 m nicht überschreiten. Diese Bestimmung gilt auch für Kleinbauten dieser Grössenordnung ausserhalb des Baugebiets. Die Vorschrift ist etwas missverständlich formuliert, im praktischen Vollzug haben sich bislang allerdings keine problematischen Fälle ergeben. Kleinbauten unter der beschriebenen Limite kommen faktisch ausserhalb der Bauzone kaum vor, zumindest keine, die in einem nach dem Gesetz möglichen Nahverhältnis zu einer Nachbargrenze stehen. Eine Präzisierung war im Rahmen der Novellierung des Baugesetzes nicht notwendig, da es keine Vollzugsdefizite gibt.

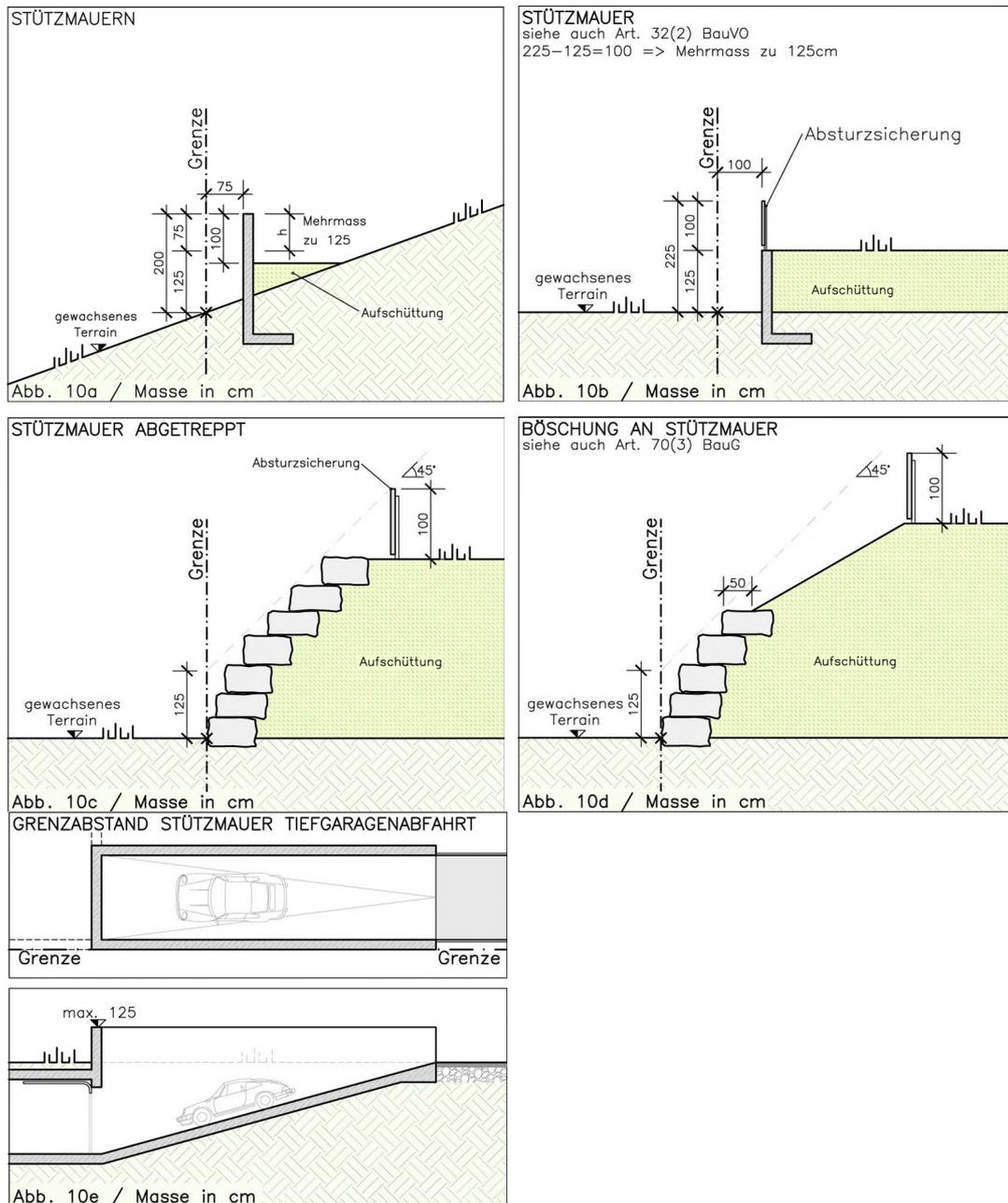
- 2) Die Anwendung dieser Bestimmung kommt selten vor, was den Vollzug in der Fassung 2009 des Gesetzes schwieriger gestaltete. Dies war auch ein Grund für die Wiedereinführung der "Mehrmasseregel".
- 3) Mit dem Sammelbegriff "Einfriedungen" wurde mit der Novellierung zum Baugesetz Rechtsklarheit geschaffen. Ergänzend wurde in diesem Absatz die Befugnis der Gemeinden aufgenommen, davon im Rahmen ihrer Bauordnungen Abweichungen festlegen zu können. Bislang hat bis auf die Gemeinde Schaan, die in Art. 31 auf die nunmehr geltende Gesetzgebung Bezug nimmt, keine Gemeinde im Rahmen der Neufassung ihrer Bauordnung von dieser Berechtigung Gebrauch gemacht.
- Die Grenzabstände sind bei Einfriedungen, die in Massivbauweise erstellt werden und einen sogenannten "Anzug" verzeichnen (Skizze) nach der Schnittmethode zu ermitteln, wobei die Messweise des rückversetzten Maueranzugs (Oberkante Abschrägung) unzulässig ist. Bei rückversetztem Maueranzug gilt der am Boden vorhandene Abstand bis zum Maueransatz. Die Mauer selbst wird bis zum höchsten Punkt gemessen. Unabhängig der Konstruktionsstärke ist in Anwendung der Schnittmethode der jeweilige Mehrabstand einzuhalten.
- Nachdem gemäss der neuen Begriffsbestimmung des Art. 2 Abs. 2 Bst. d BauG auch sogenannte Hecken oder "Lebhäge" unter die Einfriedungen fallen, obliegen diese im erweiterten Sinne der Verjährungsfrist gemäss Art. 95 BauG. Es gilt der Pflanzzeitpunkt. Verstösse gegen die Einhaltung des Mindestgrenzabstands von solchen Einfriedungen (wenn sie zu hoch sind) sind gemäss Abs. 6 dieser Bestimmung von der Gemeinde zu behandeln. Der Zivilrechtsweg bleibt vorbehalten. Es gilt nicht nur das Sachenrecht, sondern auch das öffentliche Baurecht.



- 4) Mit der Novellierung wurde die "1/3-Regelung" abgeschafft. Ergänzend wurde die Abhängigkeit des künstlich aufgeschütteten Terrains in diesen Absatz integriert, welcher zum vormaligen Zeitpunkt Bestandteil der Bauverordnungsbestimmung war.

Der erste Satz des Absatzes ist so auszulegen, dass beispielsweise die Stützmauer für eine Tiefgaragenabfahrt, unabhängig ihrer Höhe bzw. Tiefe, an die Grenze gestellt

werden darf. Gleich verhält es sich mit Stützmauern in Hanglagen bei klassischen baulichen Hanganschnitten, stirnseitig und hangseitig.



- 5) Gemäss Abs. 1 dürfen nicht anzeigepflichtige Klein- und Nebenbauten bis zu 2.00 m an die Nachbargrenze gestellt werden. Reicht dies nicht aus, so kann gemäss Abs. 2 mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn die Baute an die Grenze gestellt werden. Sollte der Nachbar diese schriftliche Zustimmung jedoch nicht erteilen und ist der Standort zwingend an der Grenze notwendig, so kann gemäss diesem Absatz die Baubehörde die Einwilligung des Grundeigentümers ersetzen. Es handelt sich dabei um einen Eingriff in die verfassungsmässig gewährleistete Eigentumsgarantie. Indem die Baubehörde bei zwingend notwendigen – z.B. standortgebundenen Klein- und

Nebenbauten – die Abwägung zwischen den öffentlichen und privaten Interessen wahrnimmt, dient diese Regelung auch dem Schutz des Grundeigentümers.

Im Regelfall kommt diese Bestimmung bei der Errichtung von Verteilerkabinen des Elektroversorgungsunternehmens zum Tragen. In problematischen Fällen hat die Baubehörde die entsprechenden Abwägungen vorzunehmen. Eine Interessenabwägung kann notwendig werden. Vorrang hat stets das öffentliche Interesse, Willkür ist auszuschliessen.

In diesem Zusammenhang ist auch wichtig, dass die VSS-Normen (Schleppkurven, Zufahrten etc.) eingehalten werden. Zu beachten ist auch, dass die schriftliche Zustimmung des/der Nachbarn auch dann einzuholen ist, wenn eine solche Kleinbaute auf öffentlichem Grund bzw. einer im öffentlichen Besitz befindlichen Fläche (Strasse) geplant ist.

- 6) Es sind damit Verstösse gemeint, die nach einer Bauschlussabnahme zum Tragen kommen. Dies betrifft im Regelfall ausschliesslich pflanzliche Einfriedungen bzw. Hecken, da diese zum Pflanzzeitpunkt selbst die Mindesthöhen in der Regel einhalten bzw. deren Einhaltung eingefordert wird. Nach Beendigung der Bauarbeiten sowie der Umgebungsgestaltung hat die Baubehörde im Regelfall keinen Einfluss mehr auf Vorfälle dieser Art, weshalb der Gesetzgeber die Kompetenz der Bereinigung möglicher Misstände den baurechtlichen Vollzug an die Gemeinde delegiert hat.

Zwischenzeitlich hat sich das rechtliche Erfordernis der Behandlung solcher Fälle auf dem Vermittlungswege aufgelöst, da das Gesetz über die Vermittlerämter mit Wirkung vom 1. Juli 2015 aufgehoben worden ist. Somit bleibt dem allfällig Betroffenen in der Praxis der Weg über die Vermittlung durch die Gemeindeorgane z.B. den Vorsteher, und zum anderen der in diesem Absatz beschriebene Zivilrechtsweg beim Landgericht, um zu einer Lösung des Konflikts zu kommen.

Die Praxis zeigt, dass relativ wenige Fälle zur Anzeige kommen, obwohl es eine Tatsache ist, dass sehr viele Einfriedungen das gesetzliche Mass nicht einhalten. Bei Problemen betreffend die Sichtweiten zu Einfahrten haben die Gemeinden bzw. das Land die Befugnis (nach vorheriger schriftlicher Mitteilung), die betreffenden Gefahrenstellen zu bereinigen und im konkreten Falle Hecken zurückzuschneiden. Die Verkehrssicherheit geht jedem Sichtschutz vor, der Privateigentümer hat diesbezüglich keine Wahlmöglichkeit.

#### Art. 49

##### *Gebäudeabstand*

- 1) Sofern durch Bauordnung, spezielle Zonenvorschriften, Überbauungs- oder Gestaltungspläne nichts anderes geregelt ist, gilt jener Gebäudeabstand, der sich aus der Summe der gesetzlichen Grenzabstände ergibt.

2) Die Baubehörde kann die Gebäudeabstände in Abwägung öffentlicher und privater Interessen herabsetzen oder aufheben, wenn dies aus Gründen einer zweckmässigen Überbauung oder einer energetischen Sanierung (Art. 47 Abs. 7 Bst. c), im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes, des Strassenraums oder einer Bauflucht sowie bei topographisch schwierigem Baugelände angezeigt ist und die architektonischen, wohnhygienischen, gesundheits- und feuerpolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben. Eine schriftliche Zustimmung des Nachbarn ist bei Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstands nicht notwendig.

3) Eingeschossige Bauten von höchstens 3.00 m Höhe, freistehende Klein- und Nebenbauten, die der Anzeigepflicht unterliegen, sowie unterirdische Bauteile müssen keinen Gebäudeabstand einhalten. Vorbehalten bleibt die Einhaltung des Mindestgrenzabstands.

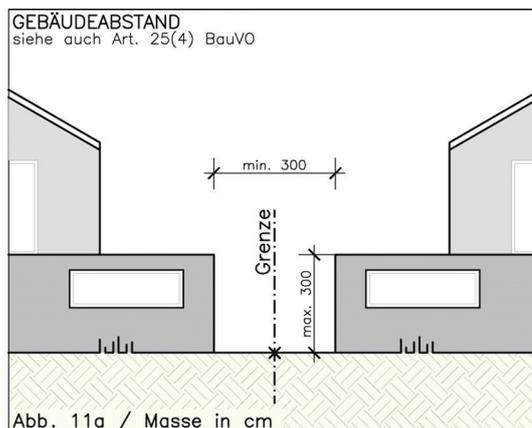
- 1) Es gibt Bauordnungen, in welchen die Gebäudeabstände speziell geregelt sind, wie beispielsweise die Hüttenzone Steg-Triesenberg. Ansonsten ist die Verminderung der Gebäudeabstände im Regelfall im Rahmen von Überbauungs- oder Gestaltungsplänen zulässig, wobei im Vorfeld die Prüfung der Einhaltung wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Kriterien zu prüfen ist. Da die Baubehörde auch Genehmigungsinstanz solcher Planungsinstrumente gemäss Art. 28 Baugesetz in Verbindung mit Art. 13 der Bauverordnung ist, ist diesem Erfordernis bereits zu diesem Zeitpunkt ausreichend Augenmerk zu schenken.
- 2) Die Reduktion des Gebäudeabstandes ist eine der häufigsten Ausnahmegewilligungen im Rahmen des Baugesetzes. Insbesondere bei Bauten auf dem gleichen Grundstück hat sich eine Spruchpraxis entwickelt, die solche Ausnahmen zulässt. Die Ausnahme muss begründbar, nachvollziehbar und willkürfrei sein. Vordringlich ist bei Überbauungen mehrerer Objekte auf dem gleichen Grundstück der Umstand, dass insbesondere die wohnhygienischen und feuerpolizeilichen Belange im Prinzip gewahrt bleiben müssen. Durch beengte Verhältnisse aufgrund bestehender Bauten auf dem Nachbargrundstück, "ungünstige" Grundstücksformen, Kernzonenbereiche etc. bleibt oft auch gar nichts anderes übrig, als eine Verminderung des Gebäudeabstandes per Ausnahme zuzulassen. Es ist dabei aber seitens der Baubehörde sorgfältig zu prüfen, ob eine unzureichende bzw. unzulängliche Planung Verursacher für die Nichteinhaltung des Gebäudeabstandes ist. Das ABI muss diesen Punkt restriktiv auslegen.

Bei der Erteilung von Ausnahmen zum Gebäudeabstand geht es mitunter auch um Sachzwänge, da eine geordnete Überbauung ohne Reduktion des gesetzlich geforderten Gebäudeabstands im Einzelfall gar nicht möglich ist. Insbesondere bei bestehenden Liegenschaften, die erweitert, auf demselben Grundstück mit einem Neubau ergänzt oder auf andere Weise ausgebaut werden, ist es faktisch unumgänglich, die Situation positiv aus der Sicht des Antragstellers / der Antragstellerin zu beurteilen. Dies trifft auch dann zu, wenn eine geordnete Überbauung unter Ausschöpfung der maximalen Ausnützung nur dann möglich ist, wenn die Gebäude miteinander in bestimmten, der notwendigen Orientierung folgenden Nahverhältnissen stehen. Dabei ist ergänzend darauf zu achten, dass bestehende Objekte durch Neubauten, die zu nahe stehen, diese nicht negativ zu beeinflussen vermögen (Belichtung, Besonnung, unzureichende Abstände aus der Sicht des Brandschutzes etc.). Die Baubehörde hat diesbezüglich sämtliche Aspekte zu berücksichtigen.

Die beschriebene Grundhaltung der Baubehörde soll aber nicht den Eindruck erwecken, dass Ausnahmen zum Gebäudeabstand stets erteilt werden (können). Der Nachweis der sorgfältigen Planung unter der Prämisse, dass eine solche nur unter Zuerkennung der beschriebenen Ausnahme umsetzbar ist, ist seitens der Bauherrschaft bzw. des beauftragten Architekten zu erbringen. Schliesslich sichert die Einhaltung des Mindestabstands auch ein Minimum an Wohnhygiene und dient letztendlich auch dem Schutz der Bewohner aus feuerpolizeilicher Sicht, da bei einem allfälligen Ereignis auch der gesetzlich geforderte Gebäudeabstand eine kritische Grösse einnimmt.

- 3) Mit dieser Bestimmung anlässlich der Neufassung des Baugesetzes wurde eine grosse Anzahl von (bisher rechtmässigen) Ausnahmen auf der Basis der früheren Gesetzgebung eliminiert. Im Regelfall beeinflussen unterirdische Bauten am Hang, eingeschossige Bauten bis zu 3.00 m Höhe mit Flachdach usw. weder brandschutzrechtliche Belange noch die Wohnhygiene nachhaltig negativ. Diese Bestimmung hat zum erleichterten Vollzug geführt. Unter eingeschossigen Bauten versteht man auch Anbauten. Dabei ist die Grundrissgrösse unerheblich. Das heisst, dass eingeschossige Bauten grösser als 25 m<sup>2</sup> sein dürfen (Anzeigepflicht-Limite), und trotzdem den gesetzlich geforderten Gebäudeabstand unterschreiten können. Auf eine deutliche und klar erkennbare Trennung der direkt nebeneinander liegenden Bauten bzw. Bauteile ist allerdings zu achten (Art. 25 Bauverordnung).

In der Praxis ist ein unter 2.50 bis 3.00 m reduzierter Gebäudeabstand jedenfalls unzulässig. Diese Spruchpraxis ist prioritär.



#### Hinweis:

Im Zuge der Realisierung von Projekten, die im Rahmen des Wiederaufbaus gemäss Art. 71 des Gesetzes errichtet werden, ergeben sich oftmals berechtigte Gründe für die Ausnahme von Gebäudeabständen. Wiederaufbauten erfolgen oft in verdichteten Zonen (beispielsweise Kernzone) und erfordern seit jeher Ausnahmen nach den gesetzlichen Regelungen des Gebäudeabstands.

Werden im Zuge eines Wiederaufbaus die gesetzlichen Grenzabstände erlaubterweise unterschritten, so ist ein allfälliger Neubau auf der Nachbarliegenschaft hier-

von nur insofern betroffen, als er die gesetzlich notwendigen Grenzabstände einzuhalten hat, was im Realfall auch eine Ausnahme vom gesetzlich geforderten Gebäudeabstand notwendig macht. Solche Ausnahmen werden nach langjähriger Spruchpraxis der Baubehörde stets erteilt, sofern nicht gewichtige Gründe dagegen sprechen.

#### Art. 50

##### *Gewässerabstand*

- 1) Der Mindestabstand von Bauten und Anlagen gegenüber öffentlichen Gewässern beträgt 10.00 m.
- 2) Die Gemeinde zeigt im Richtplan die öffentlichen Gewässer auf und bezeichnet jene Bereiche, in denen der Gewässerabstand bis auf 5.00 m herabgesetzt werden kann.
- 3) Ausserhalb der Bauzone ist eine Herabsetzung des Gewässerabstands unzulässig.
- 4) Die Abstände werden vom oberen Böschungsrand aus gemessen. Lässt sich der Böschungsrand oder dessen Verlauf nicht ausreichend bestimmen, wird dieser von der Baubehörde und der zuständigen Amtsstelle festgelegt.
- 5) Sind in den Gewässerkarten eingedolte Gewässer bezeichnet, ist von diesen ein Mindestabstand von 5.00 m, gemessen ab Achse Rohrleitung, einzuhalten.
- 6) Die Terrain- und Gartengestaltung zwischen Bauwerk und Gewässer ist derart vorzunehmen, dass der Gewässerunterhalt nicht behindert wird.
- 7) Die Baubehörde kann bei öffentlichen Bauten und Anlagen sowie bei Revitalisierungsmassnahmen und naturnahen Gestaltungen unter Berücksichtigung der Voraussetzungen nach Abs. 6 Ausnahmen zulassen, wenn die Standortgebundenheit der bewilligungspflichtigen Baute nachgewiesen wird.

- 1) Vorsprünge bis zu 1.30 m in den Gewässerabstand sind erlaubt, wenn deren Fläche 1/5 der zugehörigen Fassadenfläche nicht übersteigt. Dies gilt ebenfalls für den reduzierten Gewässerabstand gemäss Abs. 2.
- 2) Die im Gesetz beschriebenen Richtpläne sind noch nicht weit verbreitet. Nach heutigem Kenntnisstand besitzen ausschliesslich die Gemeinden Triesen und Schaan solche Richtpläne. Ansonsten orientieren sich die Abstände nach den bereits vor ca. 20 Jahren genehmigten Gewässerabstandsrichtkarten, die die rechtlich erforderlichen Abstände für bestimmte Gewässerabschnitte dokumentieren. Von diesen Abständen kann nicht abgewichen werden, auch nicht mittels Ausnahmebeschüssen (siehe Bemerkungen zu Abs. 7). Eine Kundmachungspflicht für die Richtpläne besteht nicht.

Den Gesetzesmaterialien (BuA Nr. 2008/112 S. 10) ist zu entnehmen, dass im gesamten Regelungswerk "Umwelt und Raum" das Baugesetz ein Teilbereich ist. Sachenrecht, Gewässerschutzgesetz, Natur- und Landschaftschutzgesetz, Kulturpflege- und Denkmalschutzgesetz wirken bei der baugesetzlichen Umsetzung mit. Das Baugesetz soll daher möglichst gut auf diese flankierenden Gesetze abgestimmt sein.

Nach Art. 1 Abs. 1 lit. a Gewässerschutzgesetz bezweckt dieses Gesetz, die Gewässer vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen und deren nachhaltige Nutzung sicherzustellen.

Der Verwaltungsgerichtshof VGH hat in der Entscheidung zu VGH 2007/2 Erw. 17 unter Hinweis auf die ständige Rechtsprechung des österreichischen Verwaltungsgerichtshofs ausgeführt, dass eine Anlage alles ist, was durch die Hand des Menschen "angelegt", also errichtet wird. Zur fachgerechten Herstellung eines Schwimmbeckens braucht es jedenfalls bautechnische Kenntnisse der Statik und auch in Bezug auf die Fundamentierung des Beckens. Folglich handelt es sich bei einem Schwimmbekken um eine Anlage und nicht um eine Terrain- oder Gartengestaltung (VBK 2017/48). Deshalb dürfen Schwimmbecken, die bauliche Massnahmen erforderlich machen und im Boden eingegraben sind, nicht in den allenfalls per Richtkarte minimal zulässigen 5.00 m Gewässerabstand hineinragen.

- 3) Diese Vorschrift war notwendig und basiert auf einem älteren Regierungsbeschluss, da es faktisch nicht zu rechtfertigen ist, ausserhalb der Bauzone ein unter das beschriebene Mindestmass von 10.00 m reduzierten Abstand zuzulassen. In diesen Zonen ist im Regelfall genügend Platz, um diese Limite problemlos einhalten zu können.
- 4) Mit der zuständigen Amtsstelle ist das Amt für Bevölkerungsschutz gemeint. Das Fachamt legt allerdings die bestehenden Böschungsränder und Karten hierzu faktisch ohne Beizug der Baubehörde (Fachbereich Baurecht) fest. Die Vergangenheit hat jedoch gezeigt, dass sehr viele Grenzverläufe, an denen sich das Fachamt bei der Beurteilung orientiert hat, nicht mit den tatsächlichen Böschungsrändern übereinstimmen haben.  
Deshalb ist bei jedem Baugesuch der bestehende Böschungsränd exakt zu evaluieren und – insbesondere falls ein reduzierter Abstand in der Karte vorgesehen ist – zu überprüfen. Solche Baugesuche sind mit Einbezug des Amtes für Bevölkerungsschutz zu koordinieren.
- 5) Eine solche Bestimmung gab es im früheren Baugesetz nicht. Hingegen gibt es zahlreiche eingedolte Gewässer, die den Umständen entsprechend zu einem späteren Zeitpunkt geöffnet und renaturiert werden. Deshalb ist es wichtig, dass zu diesen Gewässern ein Mindestabstand vorgesehen ist. Die Richtpläne differenzieren deshalb auch bei den Abständen zwischen offenen und eingedolten Gewässern.
- 6) Die Umsetzung dieser Vorschrift gestaltet sich mitunter schwierig. Einerseits möchte jede Bauherrschaft möglichst nahe an das Gewässer bauen, ist andererseits aber auch auf eine "gut abgesicherte" Pufferzone für den privaten Gebrauch bedacht. Diese Zone soll dann im Extremfall die beschriebenen (und in der Bauzone üblichen) 5.00 m beinhalten. Dass damit der Wunsch nach baulichen Massnahmen zur Absiche-

rung einhergeht, liegt auf der Hand. In der Praxis kommt es immer wieder vor, dass solche Umgebungsgestaltungen, sei es in Form von festem Mauerwerk, dichten Einfriedungen und weiteren Kunstabauten den Gewässerunterhalt beeinträchtigen können.

Es ist oft schwierig, aus den einschlägigen Projektunterlagen im Zuge des Baugesuchsverfahrens die definitive Umgebungsgestaltung herauszulesen bzw. die Bauherrschaft oder den beauftragten Architekten zur Vorlage eines exakten Umgebungsgestaltungsplans anzuhalten. Die Baubehörde ist deshalb gut beraten, hier die entsprechenden Unterlagen frühzeitig einzufordern, um nachträgliche Probleme durch mangelhaften bzw. nicht mehr möglichen Unterhalt des Gewässerrandes vorzubeugen.

Je nach Eigentumsverhältnissen sind diesbezüglich die Gemeinde oder das Land einzubinden, anzuhören und in koordinierter Weise sachdienliche Abklärungen zu treffen.

- 7) Die Ausnahmeregelung ist restriktiv anzuwenden. Sie betrifft ausschliesslich öffentliche Bauten und Anlagen, wie beispielsweise Regenklärbecken oder Bauten ähnlicher Natur. Der jeweilige Antragsteller hat die Standortgebundenheit schlüssig nachzuweisen, eine Verpflichtung zur Ausnahmeerteilung besteht jedenfalls nicht, da es sich um eine Kann-Bestimmung handelt. Die Praxis zeigt jedoch keine Vollzugsprobleme.

#### Art. 51

##### *Waldabstand*

1) Der Mindestabstand von Bauten und Anlagen gegenüber dem Wald beträgt 12.00 m ab Stockgrenze. Der Waldabstand bemisst sich aufgrund der realen Situation horizontal als auch in vertikaler Projektion.

2) Sofern die Sicherheit und Belichtung gewährleistet sind und die angrenzende Bestockung durch die baulichen Massnahmen nicht beeinträchtigt wird, kann die Baubehörde einen bis auf 7.00 m verringerten Waldabstand bewilligen:

- a) wenn durch die Einhaltung des Mindestabstandes nach Abs. 1 die Möglichkeit der Überbauung eines Grundstücks ausgeschlossen würde;
  - b) zur Erschliessung von Baulücken im Bereich bereits bestehender Hochbauten, die den Mindestabstand nach Abs. 1 unterschreiten;
  - c) bei folgenden Bauten und Anlagen:
    1. unter Terrain liegenden Bauten und Anlagen;
    2. Kleinbauten wie Pergolen, Fahrradunterständen, Gerätehäuschen und Kleintierställen;
    3. Kleinanlagen wie Parkplätze, Spielplätze, erdverlegte Leitungen und Einfriedungen;
  - d) bei geringfügigen Terrainveränderungen.
- 3) Die Baubehörde kann einen bis zur Stockgrenze verringerten Waldabstand bewilligen:
- a) bei kleineren Erholungs- und Sportplätzen sowie sonstigen Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse wie erdverlegten und überirdischen Leistungen, Masten, Reservoirs und Bienenhäuschen;
  - b) zur Sanierung oder teilweisen Änderung von bestehenden Gebäuden, sofern deren Grundfläche durch die baulichen Massnahmen unverändert bleibt.
- 4) In der Bauzone dürfen folgende Bauten und Anlagen bis zur Stockgrenze erstellt werden:

- a) Kleinbauten nach Abs. 2 Bst. c mit einer Grundfläche bis 6.00 m<sup>2</sup>; die Baubehörde kann die temporäre Entfernung solcher Kleinbauten anordnen, wenn dies für die Einhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes erforderlich ist;
- b) Einfriedungen bis höchstens 2.00 m Höhe, sofern sie für die Einhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes partiell und temporär entfernt werden können.

5) Die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes müssen bei Verringerung des Waldabstandes nach Abs. 2 bis 4 jederzeit möglich sein.

#### Hinweis:

Die Abs. 2 bis 5 wurden neu gefasst und treten am 1. April 2017 in Rechtskraft. Sie entsprechen einer langjährigen Spruchpraxis der Baubehörde und wurden mit BuA 118/2016 und 156/2016 im Landtag ausführlich beraten und beschlossen.

#### Vorbemerkung:

Das Waldgesetz, LGBl. 1991 Nr. 42, hält am bisherigen dynamischen Waldbegriff fest. Wald kann somit überall entstehen bzw. sich ausbreiten, unabhängig von der Zonenzugehörigkeit oder Grundstücksbezeichnung der Fläche. Welche Landflächen als Wald ausgedehnt werden, wird in Art. 2 Abs. 1 und Abs. 2 Waldgesetz definiert. Der dynamische Waldbegriff gilt nicht in Bauzonen. Art. 2 Abs. 3 Waldgesetz bestimmt, dass Flächen, welche gemäss der Definition in Art. 2 Abs. 1 Waldgesetz unter den Begriff des Waldes fallen, dann kein Wald sind, wenn sie im Zonenplan der Gemeinde einer Bauzone zugeordnet werden. Allerdings sind die Gemeinden gemäss Art. 9 Waldgesetz befugt (und beauftragt), innerhalb der Bauzone den Wald verbindlich abzugrenzen. Diese Waldbestandspläne (siehe Bemerkungen zu Abs. 1) definieren somit, wo es Waldflächen gibt und wo nicht. Somit sind Wortlaut und Sinn von Art. 2 Abs. 3 und Art. 9 Waldgesetz klar und eindeutig: In den Bauzonen soll es keinen Wald (mehr) geben. Bestockungen innerhalb der Bauzone fallen nicht unter den Waldbegriff. Die Gemeinden haben deshalb in Koordination mit der zuständigen Fachabteilung des Landes bestehende Bestockungen verbindlich abgegrenzt und auszoniert (VBl 1994/47).

Als Waldgrenze gilt gemäss "Richtlinie für die Waldfeststellung" dabei stets die sogenannte Stockgrenze. Diese bildet die Verbindung von Stock zu Stock der äussersten Bäume, Sträucher und Wurzelstöcke. Diese einmal festgelegte Waldgrenze bleibt gemäss dem Waldgesetz ungeachtet des Einwuchs von Wald in der Bauzone bestehen.

- 1) Die Stockgrenzen werden vom Amt für Umwelt, Abt. Wald und Landschaft, festgelegt und in dafür speziellen Waldbestandsplänen dargestellt. Diese Pläne liegen landesweit vor. Die Bemessung selbst wurde ergänzend zur früheren Bestimmung des Art. 36 Abs. 4 insofern präzisiert, als sich der Waldabstand aufgrund der realen Situation horizontal als auch in der vertikalen Projektion ergibt. Zusätzlich bemisst sich der Waldabstand (Stockgrenze) rechtsgleich auch bei unterirdischen Bauteilen. Vorsprünge bis zu 1.30 m in den Waldabstand sind erlaubt, wenn deren Fläche 1/5 der zugehörigen Fassadenfläche nicht übersteigt.

- 2) Ausnahmebegehren zur Unterschreitung des Mindestwaldabstands werden relativ häufig gestellt. Dabei ist auch der Umstand zu berücksichtigen, dass der Mindestabstand von 12.00 m, verglichen mit österreichischen und Schweizer Gesetzesbestimmungen, bereits sehr gering ist. Bei hochstämmigen Bäumen ist schon bei Einhaltung des Mindestabstands von 12.00 m ein Zugeständnis, das aus sicherheitstechnischen Überlegungen heraus nicht schlüssig nachvollziehbar ist. Eine Verschärfung des Gesetzes war allerdings im Jahre 2008 nicht Gegenstand fachlicher und politischer Erwägungen.

Mit der Neufassung des Art. 51 Abs. 2 bis 5 wurde eine langjährige Spruchpraxis der Baubehörde in geltendes Recht umgesetzt. Es kam immer wieder vor, dass insbesondere die Pufferzone zwischen Waldrand (Stockgrenze) und einer geplanten Baute mit Kunstbauten (Mauern, Einfriedungen, Stützmauern, Sitzplätzen und ähnliche Anlagen) verbaut wurden, die die Waldbewirtschaftung zum Teil erschwerten. Der Gesetzgeber hat somit mit den neuen rechtlichen Grundlagen Klarheit geschaffen, was im Gegensatz zur früheren Bestimmung alles im zitierten Bereich zulässig ist und welche Bauten und Anlagen sogar bis zur Stockgrenze heranreichen dürfen. Es wird ergänzend auf die Ausführungen des oben beschriebenen Berichts und Antrags hingewiesen.

## 2) bis 5)

Spruchpraxis zu dieser präziseren rechtlichen Festlegung betreffend die Zulässigkeit von verringerten Waldabständen gibt es naturgemäss noch keine, allerdings sind die Bestimmungen so eng gefasst, dass aus der Sicht der Baubehörde faktisch abschliessende Klarheit hierüber geschaffen worden ist und die Spielräume – sofern vorhanden – sehr stark eingegrenzt worden sind. Wichtig ist der Hinweis darauf, dass ausschliesslich in der Bauzone Kleinbauten und Einfriedungen bis an die Stockgrenze erstellt werden dürfen und eine solche Regelung ausserhalb der Bauzone von dieser Liberalisierung ausdrücklich ausgenommen ist. Gerade die Fälle ausserhalb der Bauzone haben die Vollzugsbehörde in der Vergangenheit betreffend die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes häufig beschäftigt.

Wenn keine andere Möglichkeit besteht, ist eine Gebäudezufahrt innerhalb des Waldabstands zulässig. Voraussetzung bleibt, dass die Waldbewirtschaftung dadurch nicht beeinträchtigt wird. Autoabstellplätze in diesem Bereich sind allerdings nicht statthaft.

### Art. 52

#### *Strassenabstand, Ausfahrten*

1) Soweit keine Baulinien oder projektierte Strassenführungen festgelegt sind, beträgt der Mindestabstand von Bauten und Anlagen, gemessen ab Grundstücksgrenze, gegenüber:

- a) Landstrassen: 4.50 m;

- b) Gemeindestrassen: 4.00 m;
- c) Geh- bzw. Radwegen: 3.00 m.

2) In Überbauungs- und Gestaltungsplänen sowie in Spezialbauvorschriften können Abweichungen von den Strassenabständen festgelegt werden. Im öffentlichen Interesse, wie insbesondere zur Strassenraumgestaltung oder zur Einhaltung von Baufluchten, kann im Einzelfall ein bestimmter Strassenabstand vorgeschrieben werden. Auskragende Bauteile bis zu ein Fünftel der Fassadenfläche dürfen bis zu 1.30 m in die Strassen- und Wegabstände nach Abs. 1 hineinragen. Bei der Festlegung von Baulinien kann die Gemeinde bestimmen, ob Auskragungen über die Baulinie hinaus zulässig sind. Sie dürfen jedoch in keinem Fall ins Lichtraumprofil hineinragen und die Grundstücksgrenze überschreiten.

3) Einfriedungen an öffentlichen Strassen mit Trottoir dürfen bis zu einer Höhe von 1.25 m an der Grundstücksgrenze erstellt werden. Einfriedungen von mehr als 1.25 m Höhe haben einen Mindestgrenzabstand aufzuweisen, der dem Mehrmass entspricht. Bei Strassen ohne Trottoir ist ein Mindestabstand von 0.25 m einzuhalten.

4) Stützmauern an öffentlichen Strassen dürfen bis zu einer Höhe von 1.25 m an der Grundstücksgrenze erstellt werden. Stützmauern von mehr als 1.25 m Höhe haben einen Mindestgrenzabstand aufzuweisen, der dem Mehrmass entspricht. Die Gemeinden können im Rahmen ihrer Bauordnungen Abweichungen festlegen.

5) Die Baubehörde kann in Abwägung privater und öffentlicher Interessen Abweichungen von den Mindestabständen nach Abs. 1, 3 und 4 zulassen, insbesondere wenn dies aus topographischen oder ortsplanerischen Gründen angezeigt oder im Interesse der Verkehrssicherheit, des Lärmschutzes oder des Schutzes des Landschafts- und Ortsbildes begründet ist.

6) Nicht bewilligungs- und anzeigepflichtige Kleinbauten sowie Schwimmbäder haben einen Mindestabstand von 2.00 m aufzuweisen.

- 1) Mit der Neufassung des Baugesetzes hat die Baubehörde gegenüber der bisherigen Bestimmung mehr Spielraum auf der Grundlage der Umsetzung ortsplanerischer Ziele. Aufgenommen wurde auch ergänzend ein Abstand zu Fuss- und Radwegen, der 3.00 m betragen muss.

## 2), 5)

Diese Absätze beinhalten grundlegende Anforderungen, falls Abweichungen (Ausnahmen) vom vorgegebenen Mindestabstand gemäss den Abs. 1, 3 und 4 erteilt werden. Abweichungen bzw. Ausnahmen vom Strassenabstand kommen relativ häufig vor. Die Gründe sind vielschichtig. Wie in der Gesetzesbestimmung angeführt, betreffen sie den Einzelfall. Mit der Bestimmung, dass dies unter der Prämisse der Strassenraumgestaltung geschieht – insbesondere die Verringerung des Abstands – hat der Gesetzgeber bewusst keine abschliessende Aufzählung der Gründe angeführt. Das öffentliche Interesse ist vorrangig zu behandeln.

Die Einhaltung der Strassenabstände beinhaltet eine wesentliche ortsbauliche Komponente. Durch die Definition von Strassenfluchten, deren synchrone Ausgestaltung gewünscht ist, ergibt sich ein meist auch so angestregtes Dorf- bzw. Strassenbild. Deshalb ist es nicht opportun, ohne nachvollziehbare und ausreichende Begründung Ausnahmen von der Einhaltung des Mindeststrassenabstands zu erteilen. Im Regelfall trifft dies in verdichteten Zonen bzw. Kernzonen oder Dorfkernzonen zu, wo es ausdrücklich erwünscht ist, dass eine bauliche Verengung der Strassenführung durch das Näherrücken der Bauten an den Strassenrand eine identitätsstiftende ortsbauliche Wirkung erzeugt. Gleichermassen kann die Baubehörde auch einen solchen Minderabstand vorschreiben, was in Einzelfällen schon vorgekommen ist.

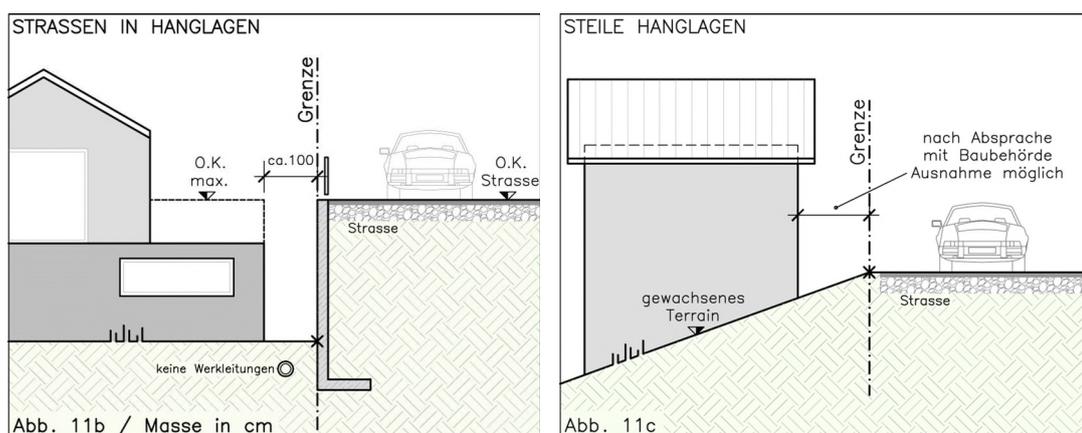
Die Reduktion des Mindeststrassenabstands bei Gemeindestrassen erfolgt in der Regel im Einvernehmen mit der jeweiligen Gemeinde. Eine rechtliche Verpflichtung

des Einvernehmens besteht indes nicht. Die Baubehörde ist befugt, reduzierte Abstände auch autonom zu bewilligen, auch (kommt selten vor) dann, wenn die Gemeinde nicht einverstanden ist.

Zuständig ist deshalb für die Erteilung von Ausnahmen betreffend reduzierter Strassenabstände, unabhängig ob dies Landes- oder Gemeindestrassen sind, ausschliesslich die Baubehörde. Minderabstände zu öffentlichen Strassen erfordern keine Dienstbarkeiten, also auch keine Näherbaurechte vertraglicher Natur. Es genügt die Ausnahme durch die Baubehörde. Deshalb hat sich bei der Zuerkennung einer Ausnahme zu einer Gemeindestrasse auch der Gemeinderat als Eigentümer der Strasse nicht mit solchen Fällen zu befassen. Das war eines der Kernziele der neuen Baugesetzgebung 2008, die Doppelspurigkeiten aller Art ausräumte. Oberste Prämisse dieser Vorschrift ist, dass es eben nur eine Zuständigkeit geben soll.

Das oben beschriebene Einvernehmen ist dergestalt im praktischen Vollzug umzusetzen, als die Baubehörde einer solchen Ausnahme zu einer Gemeindestrasse dann nicht zustimmt / zustimmen kann, wenn die Gemeinde prioritäre Gründe gegen ein solches Begehren geltend machen kann. Es wäre beispielsweise dann der Fall, wenn die Strasse noch nicht voll ausgebaut und die Werkleitungsführung noch nicht abgeschlossen ist. Die Baubehörde wägt jedenfalls sehr sorgfältig ab, ob die Ausnahme im Sinne des Abs. 3 des Gesetzes zulässig / gerechtfertigt ist oder nicht.

In der Praxis werden im Regelfall Bauteile, die unter Terrain liegen (Hinweis: ist nicht gleichzusetzen mit unterirdischen Bauteilen, die bis zu 1.25 m bzw. 3.00 m aus dem Gelände herausragen dürfen), abweichend mit deutlich unter das Mindestlimit reduzierten Strassenabständen genehmigt, zumal sie optisch nicht in Erscheinung treten und insbesondere bei ausgebauten Strassen in Hanglagen der optimaleren Grundrissgestaltung in Untergeschossen verhelfen.



Dem ursprünglich von den Gemeinden geforderten Einvernehmen bei Abweichungen vom unterirdischen Strassenabstand dieser Art konnte das ABI im Rahmen der Erarbeitung des Berichts und Antrags zur Revision des Baugesetzes deshalb nicht zustimmen, da dies wiederum ein duales System zweier Zuständigkeiten schafft, was politisch, rechtlich und faktisch nicht erwünscht war. Falls es gut argumentierte und

nachvollziehbare Gründe für die Nicht-Erteilung des unterirdischen Strassenabstands seitens der Gemeinde gibt, ist es vor allem auch unter dem Blickwinkel der guten Zusammenarbeit der Bauverwaltungen und der Baubehörde nicht opportun, diesen per Ausnahmebeschluss zu genehmigen.

Ist für einen noch nicht bebauten Strassenzug generell ein reduzierter Strassenabstand gewünscht, so ist das Überbauungsplanverfahren das richtige, per Gesetz vorgesehene Mittel, um diesen Zweck zu erfüllen. In der Praxis können sich die Gemeinden jedoch wenig bis gar nicht dafür "begeistern", da dies einen gewissen Aufwand sowie einen erhöhten Diskussionsbedarf zur Folge haben kann. Das ABI ist der Auffassung, dass trotz allem dieser Ansatz vorzuziehen ist, zumal die Zuerkennung verminderter Strassenabstände bzw. Baulinien im Rahmen eines Überbauungsplans sowohl die Rechtssicherheit, als auch die Behörden- und Eigentümerverbindlichkeit erhöht/garantiert.

Auch Abweichungen von den gesetzlichen Strassenabständen im Rahmen von Spezialbauvorschriften werden von den Gemeinden nicht forciert. Obwohl der Erlass einer solchen Vorschrift ebenfalls eine eigentumsrechtliche Wirkung entfaltet und das Verfahren selbst den Umständen entsprechend einfacher abgewickelt werden kann, sind die Gemeinden wenig bis gar nicht daran interessiert.

### 3), 4)

Diese Absätze wurden im Jahr 2016 mit der Revision des Baugesetzes angepasst und neu gefasst. Stützmauern auf Privatgrundstücken waren mit der Anwendung der ehemaligen "Drittel-Regel" gegenüber Stützmauern an öffentlichen Strassen privilegiert. Zudem war die Höhe der Einfriedungen und Stützmauern mit 1.25 m rechtlich fixiert und liess keinen erweiterten Spielraum zu. Die Baubehörde konnte lediglich in Abwägung privater und öffentlicher Interessen abweichende Regelungen für den Mindestabstand zulassen, wenn dies ortsplanerisch, im Interesse der Verkehrssicherheit, des Lärmschutzes oder des Schutzes des Landschafts- und Ortsbildes begründet war. Es war deshalb angezeigt, dass die „Mehrmasse-Regel“ bei Strassenabständen und Ausfahrten analog den Abständen und den Höhen von Einfriedungen und Stützmauern auf Privatgrundstücken rechtlich Eingang findet. Somit gleicht sich die neue Normierung jenen Vorgaben für unterirdische Bauten und Anlagen, die ein künstlich aufgeschüttetes Gelände mittels Stützmauern sichern, an. Es soll sichergestellt werden, dass Stützmauern, die mit Erdreich oder ähnlichem Material hinterfüllt werden, einen etwa analogen Grenzabstand einhalten müssen, wie sonstige Bauteile. Dies ist auch damit begründbar, da solche Mauern im Regelfall die gleiche optische Wirkung aus der Sicht des Nachbarn erzeugen, wie beispielsweise eingeschossig ausgeführte Anbauten.

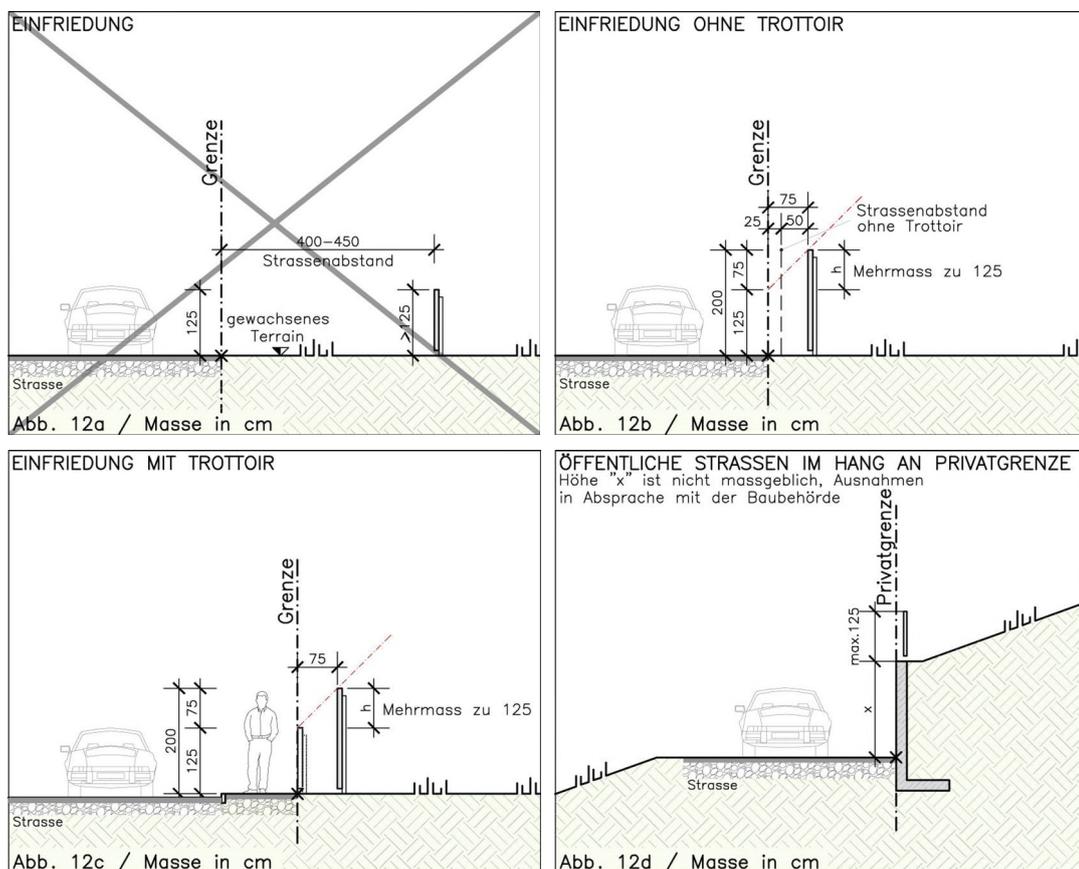
Ausnahmen bzw. Abweichungen sind insbesondere dann zulässig, wenn topographische oder ortsplanerische Verhältnisse dies erfordern. Das ist meistens nur bei steile-

ren Hanglagen der Fall, wobei bergseitig Stützmauern, unabhängig ihrer Höhe, an der Grenze erstellt werden dürfen.

**Hinweis:**

Die Gemeinden sind im Rahmen ihrer Bauordnungen befugt, Abweichungen zu den Regelungen betreffend Abs. 4 (Stützmauern) festzulegen. Für Einfriedungen besteht diese Legitimation nicht.

Unter Hinweis auf Art. 60 Abs. 2 des Gesetzes haben Lebhäge auch gegenüber dem öffentlichen Grund einen Pflanzabstand von mind. 0.50 m nachzuweisen. Dieser Abstand bemisst sich von Mitte Wurzelwerk (Stockgrenze).



- 6) Diese Vorschrift ist so aufzufassen, dass ausschliesslich Kleinbauten bis max. 6.00 m<sup>2</sup> und 3.00 m Höhe bis zu 2.00 m an die Strassengrenze herangebaut werden dürfen. Mit der Formulierung dieses Absatzes ist nicht gemeint, dass anzeigepflichtige Bauten hierunter zu subsummieren sind, die gemäss Art. 73 Baugesetz eine Grösse von bis zu 25 m<sup>2</sup> Grundrissfläche aufweisen dürfen. Hier gab es in der Vergangenheit Missverständnisse, die nunmehr mit dieser Vorgabe klargestellt wurden. Bauten von 6.01 m<sup>2</sup> bis 25.00 m<sup>2</sup> müssen deshalb auch den Mindeststrassenabstand gemäss Abs. 1 einhalten, für grössere bewilligungspflichtige Bauten gilt dies ohnehin.

Erleichterungen hat der Gesetzgeber 2016 auch in Bezug auf Schwimmbäder eingeführt, die lediglich noch einen Abstand von 2.00 m zur Strasse aufweisen müssen. Auf eine Grössenbeschränkung dieser Schwimmbäder wurde bewusst verzichtet, da die Zulässigkeit dieses verminderten Abstands nicht in Abhängigkeit zur Beckengrösse gestellt werden kann und solche Anlagen ohnehin im Boden eingelassene Gewerke sind.

#### Art. 53

##### *Abstände gegenüber der Staatsgrenze und Eisenbahntrassen*

Der Mindestabstand von Bauten und Anlagen beträgt gegenüber:

- a) der Staatsgrenze: 10.00 m;
- b) der Eisenbahntrasse: 12.00 m, gemessen ab der Gleismitte.

Ist ein Mindestabstand gemäss Buchstabe a) zur Staatsgrenze notwendig, muss das Ministerium für Infrastruktur und Umwelt sowie Sport eingebunden werden. Es handelt sich um eine staatsvertragsrechtliche Angelegenheit, die verfahrensrechtlich ergänzend durch die Regierung abgewickelt werden muss.

- a) Bei Grundstücken im direkten Nahbereich zur Staatsgrenze ist auch der Staatsvertrag zwischen dem Fürstentum Liechtenstein und der Republik Österreich zur Feststellung der Staatsgrenze und Erhaltung der Grenzzeichen (Grenzvertrag), LGBl. 1960 Nr. 19, einzuhalten. Gemäss Art. 3 dieses Vertrages können die zuständigen Behörden der Vertragsstaaten im gegenseitigen Einvernehmen, wenn er durch die Erkennbarkeit die Staatsgrenze nicht behindert wird, Ausnahmen von der beschriebenen Bestimmung betreffend die Einhaltung des Mindestabstandes von 10.00 m zulassen. Das ist allerdings an ein eher aufwändiges Verfahrensprozedere geknüpft. Kann der Mindestabstand eingehalten werden, gibt es keine Möglichkeit der Ausnahme. Sollte dies allerdings anhand eines konkreten Bauansuchens im Raum stehen, haben dies die jeweils zuständigen Mitglieder der Delegation der österreichisch-liechtensteinischen Grenzkommission gutzuheissen. Das Verfahrensprozedere selbst ist durch die Baubehörde zu koordinieren.
- b) Ausnahmen von der Einhaltung des Mindestabstandes zur Eisenbahntrasse kommen immer wieder vor. Es ist dabei zu beachten, dass die Österreichischen Bundesbahnen ÖBB ihr generelles Einverständnis hierzu schriftlich geben müssen. Dieser Abstand ist auch im geltenden Eisenbahngesetz geregelt. Zuständig ist jeweils das ABl als Baubehörde oder im konkreten Fall als zuständige Behörde betreffend das Eisenbahngesetz, die Anliegen sind jeweils sorgfältig zu prüfen.  
Rechtlich beachtlich ist der Umstand, dass bei einer Baute, die im Anzeigeverfahren freigegeben werden kann, ebenfalls die ÖBB antragsgemäss schriftlich zu begrüssen sind, obwohl in diesem Verfahren keine eigentliche Verständigung der Nachbarschaft

zu erfolgen hat. Jedenfalls ist ohne Einverständnis des Eisenbahnträgers keine Ausnahme möglich.

## 6. Gebäudehöhe

Art. 54

### *Messung der Gebäudehöhe*

1) Als Basis für die Ermittlung der Gebäudehöhe gilt der gewachsene Terrainverlauf. Die Gebäudehöhe wird vom tiefsten Punkt des gewachsenen bzw. abgegrabenen Terrainverlaufs bis zum höchsten Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der Dacheindeckung bestimmt. Bei Flachdächern wird bis zur Oberkante der Brüstung bzw. des Geländers gemessen.

2) Bei Pultdächern mit einem Neigungswinkel von mind. 10 % (5.7° Neigungswinkel) wird die Firsthöhe als Gebäudehöhe gemessen. In Hanglagen ist talseitig ein maximaler Höhenzuschlag von 1.50 m firstseitig zur zulässigen Gebäudehöhe statthaft.

3) Die gemessene Gebäudehöhe darf bei keinem Gebäudeteil das zulässige Mass überschreiten. Die Erhöhung der Dachkonstruktion bei einer energetischen Sanierung (Art. 47 Abs. 7 Bst. c) wird bei der Ermittlung der Gebäudehöhe nicht berücksichtigt. Bei der Schnittlinie der Fassade mit der Dachfläche gilt das Aussenmass. Alle Höhenmasse werden lotrecht gemessen.

4) Technisch notwendige Aufbauten, wie insbesondere Aufzugsanlagen, Stiegenhäuser, Kamine und technische Installationsräume, werden bei der Ermittlung der Gebäudehöhe nicht berücksichtigt, sofern sie eine Höhe von 3.50 m nicht überschreiten und fassadenbündig angeordnet sind.

5) Dach- und Attikageschosse, die eine Höhe von 3.50 m nicht überschreiten, sind an den jeweiligen Fassadenecken im Winkelprofil von 45° Neigung rückzuversetzen. Sie dürfen nutzungsbezogen in Abhängigkeit von der Lage der Hauptausrichtung unter Berücksichtigung des Abs. 4 bis höchstens 2/3 und auf der gegenüberliegenden Seite bis höchstens 1/3 der zugehörigen Fassadenlänge angeordnet sein.

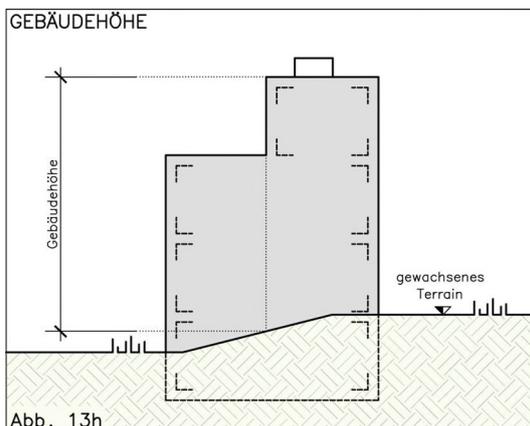
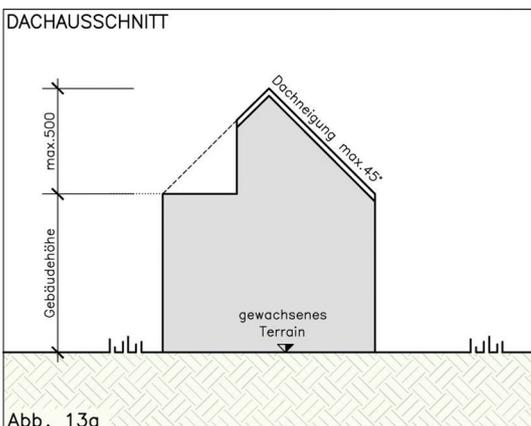
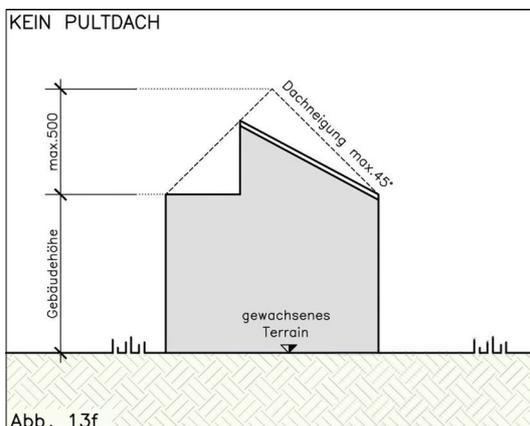
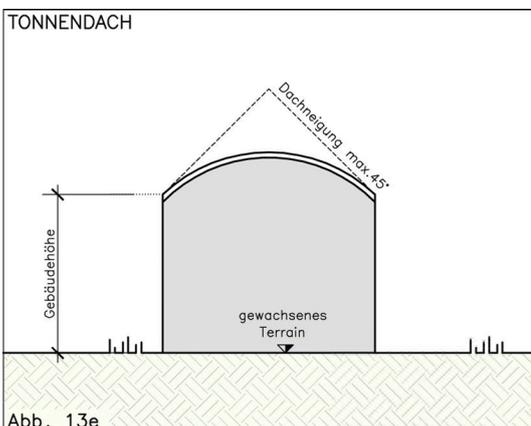
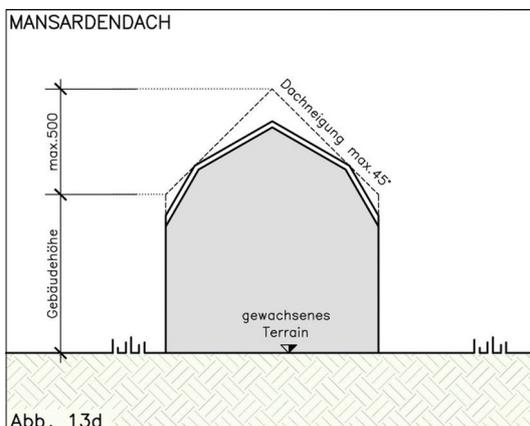
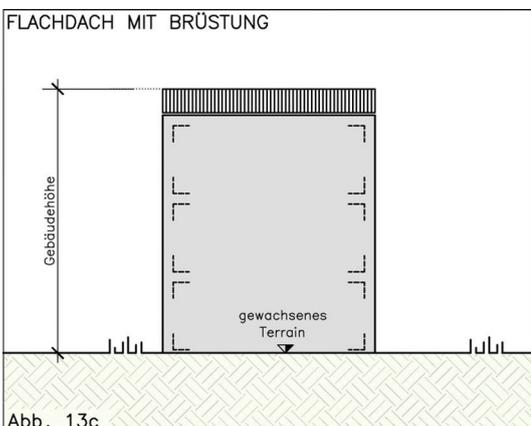
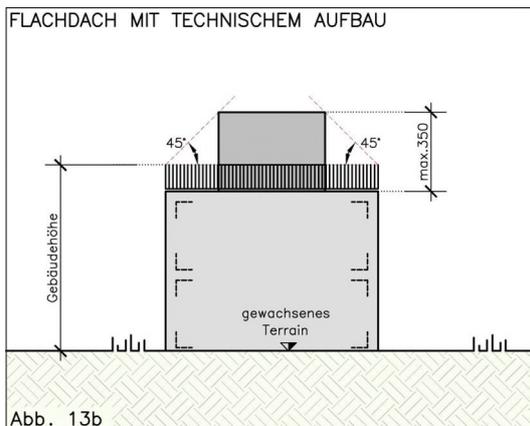
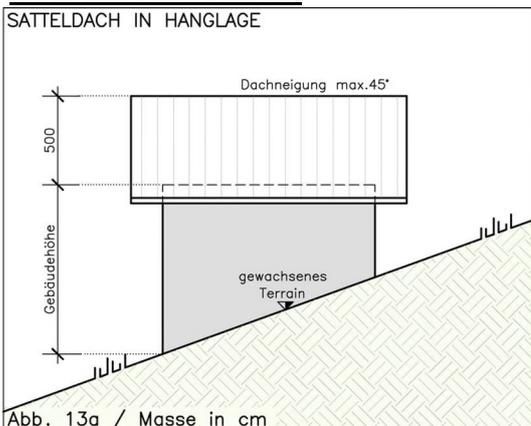
- 1) Die Gebäudehöhe ist bewusst nicht in den Begriffsbestimmungen definiert. Sie wird oft unterschiedlich interpretiert, daher wird mit dieser Bestimmung die Messung vereinheitlicht. Massgeblich ist dabei immer der gewachsene Terrainverlauf (siehe auch Bemerkungen zu Art. 55).

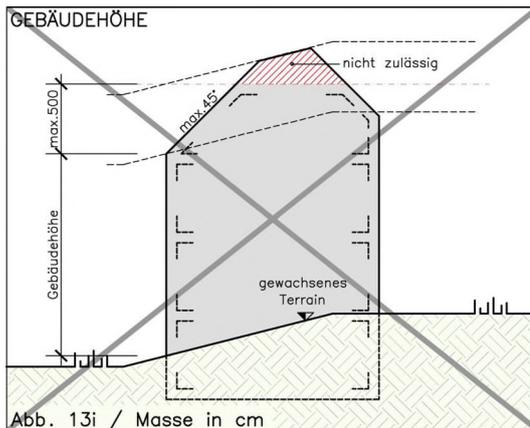
Bei höhenversetzten Grundrissen in Hanglage wird parallel zur Hangneigung gemessen. Wichtig in diesem Zusammenhang ist die Bestimmung des Art. 19 der Bauverordnung (Gebäudehöhe), auf dessen Bemerkungen und Skizzen ausdrücklich verwiesen wird.

### Hinweis:

Die Messung der Gebäudehöhe auf der Grundlage des Baugesetzes stimmt nicht mit der Messung der Gesamthöhe in Bezug auf die Brandschutzvorschriften überein, die Auswirkungen auf die Umsetzung feuerpolizeilicher Vorgaben hat. Die Gesamthöhe nach der Brandschutzrichtlinie "Begriffe und Definitionen" richtet sich nach den Baubegriffen Schweizer Prägung. Danach bestimmt sich die Gesamthöhe nach dem grössten Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgeblichen Terrain. Die höch-

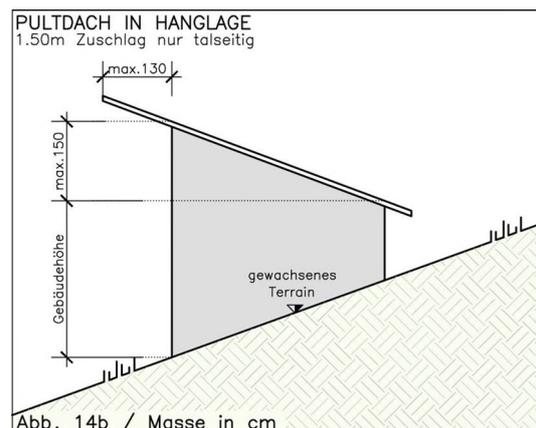
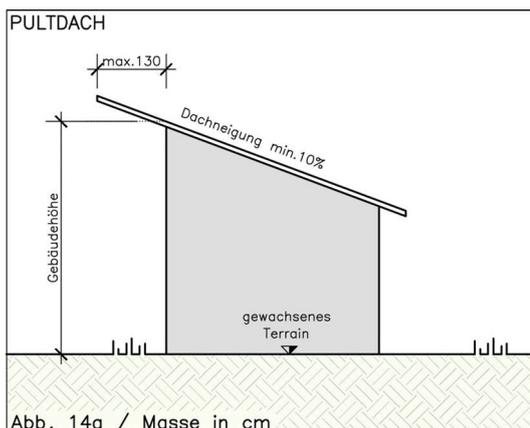
ten Punkte der Dachkonstruktion sind bei Giebeldächern die Firsthöhe, bei Flachdächern der Dachrand.

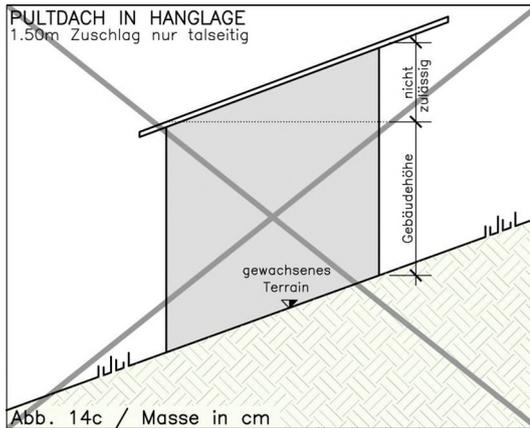




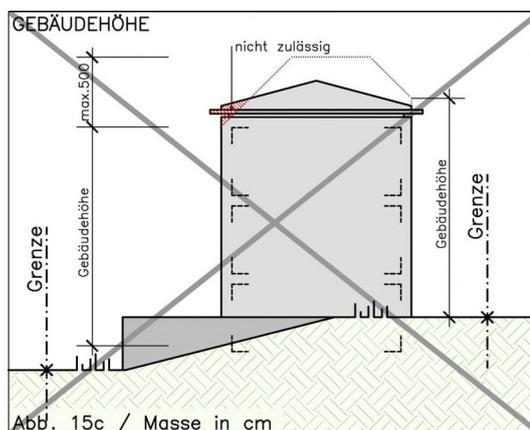
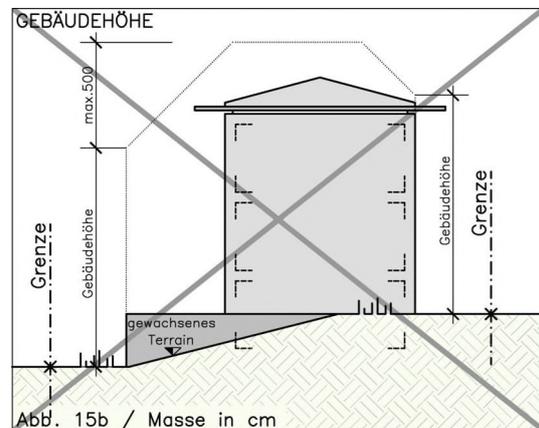
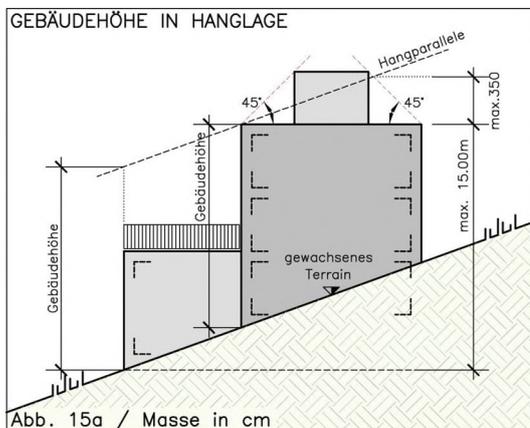
- 2) Pultdächer sind in ihrer Neigung nicht definiert. Der Übergang von einem Flachdach in ein Pultdach kann fließend sein. Mit der Revision des Baugesetzes wurde deshalb ein Mindestneigungswinkel von 10 % (5.7° festgelegt). Der Höhenzuschlag ist ausschliesslich talseitig zulässig.

Die Ausbildung von Dachterrassen ergab in der Vergangenheit unterschiedliche Interpretationsspielräume. Wird beispielsweise direkt beim First eine lotrechte Wand gezogen, die einen Schnittpunkt mit der Horizontalen zur Trauflinie bildet, hat das Dach die Form eines Pultdaches. Allerdings wird die Höhe in diesem Fall trotzdem nicht beim First bemessen, sondern es handelt sich dabei um ein "halbes Giebedach" bzw. in Einzelfällen um ein asymmetrisches Giebedach. Die Tiefe der Terrasse darf demnach bis zum First in der lotrechten Bemessungslinie reichen. Auf die Einschränkungen einer Längenlimite für Dachaufbauten und -einschnitte in den einschlägigen Gemeindebauordnungen wird ausdrücklich hingewiesen (siehe Skizze 13f).





- 3) Mitunter ist es schwierig, die Gebäudehöhe bei rückversetzten Grundrissen je Geschoss und verschiedenen zueinander laufenden Hangneigungen zu bestimmen. In solchen Fällen ist ein Höhenlinienplan notwendig. Gesucht wird der massgebliche Schnittpunkt zum ehemaligen Terrain, indem von der Traufkante resp. Brüstungskante eines Flachdachs (Terrassenausbildung) die lotrechte Linie nach unten projiziert wird und mit der ehemaligen Höhenlinie einen Schnittpunkt bildet. An dieser Stelle ist die maximal zulässige Gebäudehöhe (in der Regel nach der Gemeindebauordnung) einzuhalten bzw. nachzuweisen. Das ist deshalb von Bedeutung, da die Aussenkanten keinen erkennbaren Schnittpunkt aufgrund des Rückversatzes mit dem umliegenden Gelände bilden (können).



- 4) Mit der Revision 2016 wurde dieser Absatz in der Form präzisiert, als Bauteile dieser Art auch fassadenbündig angeordnet sein müssen. Diese Vorschrift hängt kausal mit Abs. 5 zusammen, der die liberalere Lösung von Flachdachausbildungen, bezogen auf die massgebliche Bemessung der Gebäudehöhe, vorsieht. Auch diese Bestimmung ist restriktiv auszulegen. Bei der Gestaltung der beschriebenen Stiegenhäuser ist darauf zu achten, dass diese beispielsweise nicht eine gesamte Gebäudebreite bzw. –länge einnehmen, längere Erschliessungszonen beinhalten etc. Bei der Ausbildung solcher Stiegenhäuser – auch mit integrierten Aufzugsschächten – ist ausschliesslich die Mindestnorm umzusetzen. Eine Längserschliessung via Treppe erfordert mehr Platz und mehr Länge. Die zusätzliche Anordnung beispielsweise eines sehr grosszügigen Vorraums und anschliessend noch eines Liftschachtes ist missbräuchlich im Sinne dieser Vorschrift. Die Baubehörde ist gehalten, hier eine strenge Auslegepraxis zu vollziehen, um allfälligen Missbräuchen vorzubeugen. Eine ganze Fassadenbreite ist nicht zulässig.
- 5) In der ursprünglichen Fassung des Gesetzes 2008 unterlag die Ausbildung des Dachgeschosses hinsichtlich der Messung der Gebäudehöhe gewissen Einschränkungen. Die Rückversetzung des Dachprofils mit 45° Neigung und einer Höhe von max. 3.50 m verursachte eine gewisse "Diskriminierung" im Vergleich zum ortsüblichen Giebeldach. Die Messweise bei Flachdächern bis zur Oberkante der Brüstung bzw. des Geländers galt seit dem Jahre 1985. Ergänzend begegnete man früheren Auslegungsproblemen mit der Definition einer sogenannten Dachnorm nach dem Vorbild der ursprünglichen Bestimmung des Art. 19 Baugesetz, welcher mit der Neufassung nicht mehr Eingang in die geltenden Rechtsbestimmungen gefunden hat und aus Gründen einer gestalterischen Wirkung auf das Ortsbild den Gemeinden zur Regelung in den Bauordnungen empfohlen wurde.

Ortsbaulich war die Rückversetzung des Dachgeschosses kaum begründbar. Je nach Gestaltung und Architektur waren bestimmte Grundrisse im obersten Geschoss erschwert umzusetzen bzw. gar nicht erst möglich. Zudem wurde die gestalterische Wirkung eingeschränkt.

Auf Initiative der Liechtensteinischen Ingenieur- und Architektenvereinigung lia wurde deshalb eine Liberalisierung dieser Bestimmung in der Form eingeführt, als das Attikageschoss / Dachgeschoss in bestimmten Bereichen des Grundrisses auf derselben Ebene liegen darf wie der darunterliegende Baukörper. Damit sollte eine eindeutige Beziehung zum Hauptbaukörper hergestellt werden. Das Dachgeschoss kann deshalb entsprechend erhöht werden. Davon ausgenommen sind die Eckpunkte, wo jeweils ein Rücksprung im 45°-Winkel eingehalten werden muss. Auf der Hauptausrichtung zugeordneten Seite darf das Dachgeschoss auf einer Länge von max. 2/3 der Fassade fassadenbündig erhöht werden. Auf der gegenüberliegenden Längsseite darf dieses Geschoss auf eine Länge von max. 1/3 der Fassade fassadenbündig erhöht werden, ohne dass dies bei der Bemessung der Gebäudehöhe zu berücksichtigen ist.

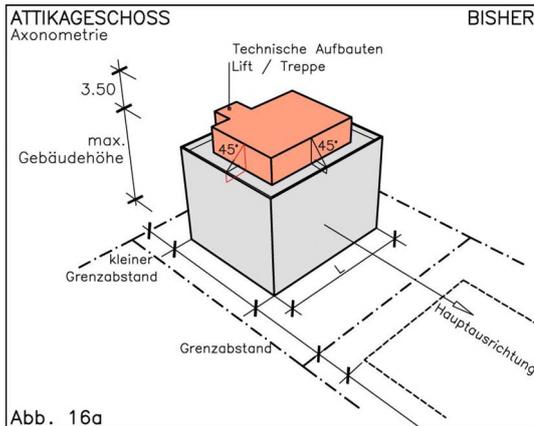


Abb. 16a

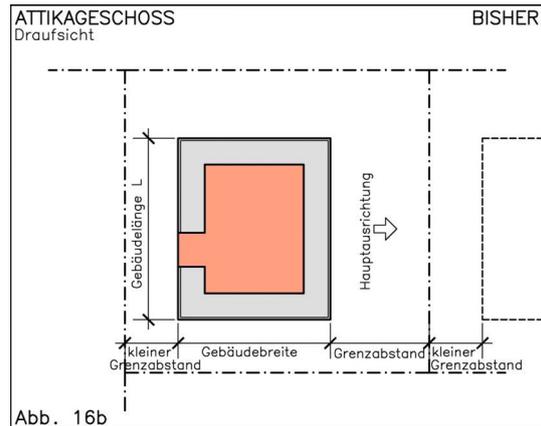


Abb. 16b

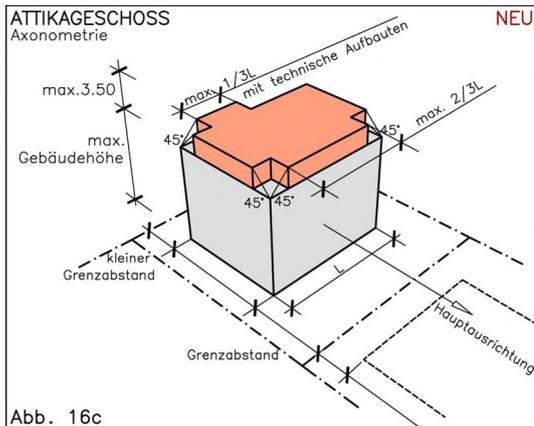


Abb. 16c

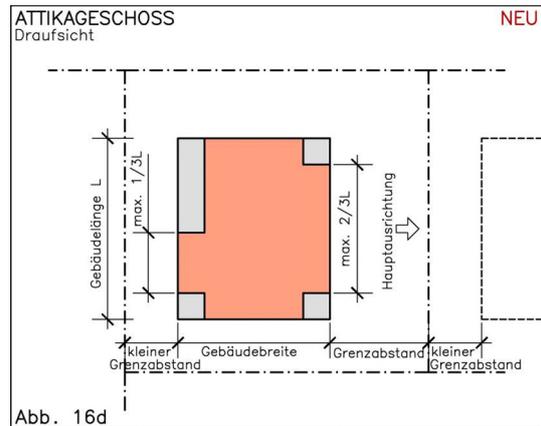


Abb. 16d

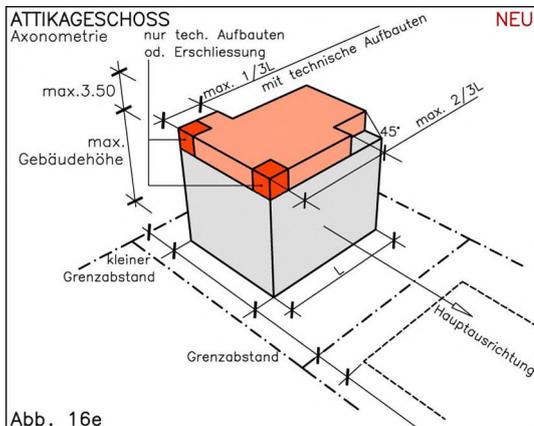


Abb. 16e

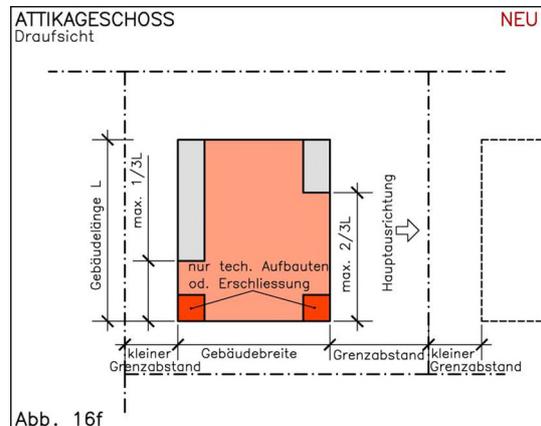


Abb. 16f

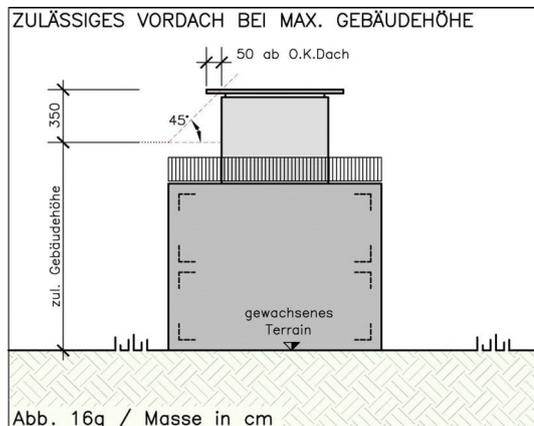


Abb. 16g / Masse in cm

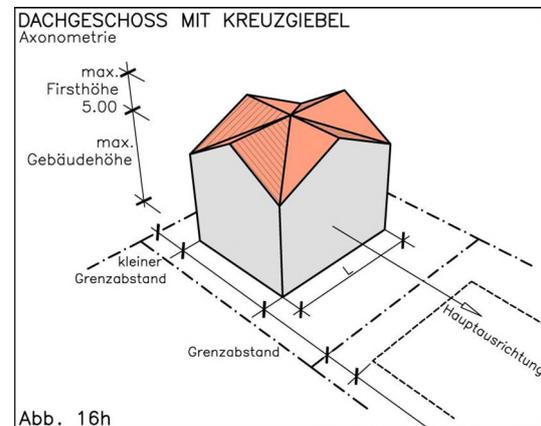


Abb. 16h

Hinweis:

Mit der Einschränkung, dass auf der gegenüberliegenden Seite der Hauptausrichtung einer Baute das Dachgeschoss auf dieser Seite maximal 1/3 der zugehörigen Fassadenlänge angeordnet sein darf, wird auch den Ausführungen zu Abs. 4 – restriktive Einschränkung der Ausbildung (Länge bzw. Breite) von Stiegenhäusern – zusätzlich Rechnung getragen.

Die Begrenzung von maximal 1/3 der zugeordneten Gebäudelänge betrifft auch technische Aufbauten im Sinne von Abs. 4. Um eine Erschliessung eines Dach- bzw. Attikageschosses an einer Gebäudeecke zu gewährleisten, ist es jedoch möglich, dass für dieses Spezifikum der Rücksprung von der Längsfassade nicht notwendig ist, da Abs. 4 eine solche Restriktion nicht vorschreibt. Somit bezieht sich der Rücksprung gemäss Abs. 5 inkl. der maximal zulässigen Länge von einem Drittel auf technische Aufbauten und erweiterte Nutzungen insgesamt.

Abs. 5 nimmt bewusst Bezug auf Abs. 4. Die Längenbeschränkung in der Hauptausrichtung ist fixer Bestandteil dieser neuen Grundlage und deren praktische Auslegung. Ist die Hauptausrichtung klar auf der schmalen Seite (Breitseite) eines Objektes zugeordnet, so sind zumindest die Grundrisstrukturen so vorzusehen, dass auf der Längsseite eine "Sekundär-Hauptausrichtung" zu erkennen ist. Dies kann in Form von einer erweiterten Anordnung von Fenstern etc. sein.

Ein Längensplitting aufgrund einer Hanglage ist nicht zulässig. Überschreitet ein Dach- bzw. Attikageschoss nur für eine bestimmte Länge die höchstzulässige Gebäudehöhe, ist trotzdem die Gesamtlänge des Dach- bzw. Attikageschosses massgeblich zur Anwendung dieser Rechtsbestimmung.

## Art. 55

*Messung der Gebäudehöhe bei Geländeänderungen*

Wurde der gewachsene Terrainverlauf durch Aufschüttungen oder Abgrabungen verändert, lässt die Baubehörde diesen durch Fachleute bestmöglich ermitteln.

Aufgrund einer Ende der 90er Jahre - damals richtungsweisenden - Entscheidung der Verwaltungsbeschwerdeinstanz VBI, wonach aufgeschüttetes Terrain niemals als gewachsenes Gelände zu taxieren ist, hat der Gesetzgeber reagiert und zumindest diese absolute Formulierung mit Art. 55 abgeschwächt.

Es kommt vor allem in Hanglagen vor, dass das ursprüngliche Terrain, wie es die Natur geschaffen hat, nicht mehr evaluiert werden kann. Die Gründe hierfür sind vielschichtig. In der Praxis kommt es häufig vor, dass ein ganzes Quartier bebaut worden ist und die Umgebungsgestaltung durch Massenausgleiche, Böschungen, Böschungssicherungen, Geländegestaltungen, usw. so verändert worden ist, dass sich (auch von einem noch nicht bebauten Grundstück) nicht immer exakt herauslesen lässt, wie der ursprüngliche Geländeverlauf ausgesehen hat.

Strittige Geländeverläufe sind vielfach auch Gegenstand nachbarrechtlicher Auseinandersetzungen. Insbesondere an Hanglagen verlangt die Baubehörde deshalb sogenannte Höhenlinienpläne, die dann – falls der ursprüngliche Geländeverlauf auch daraus nicht schlüssig zu entnehmen ist – nochmals zu überprüfen sind. Dies machen in der Regel Bau-, Geomatik- oder Vermessungsingenieure. Unter Zuhilfenahme alter Höhenlinienpläne, Luftaufnahmen usw. wird dann im Konsens der Geländeverlauf festgelegt. Dies ist auch deshalb von Wichtigkeit, damit sich nicht ein Grundstücksbesitzer durch die Aufschüttung zu einem späteren Zeitpunkt Vorteile verschaffen kann, indem er von einem höheren Standpunkt aus die massgebliche Gebäudehöhenberechnung anstellen darf. Die Praxis des Beizugs externer Fachleute hat sich zwischenzeitlich bewährt. Es kommt im Regelfall auch nicht vor, dass das Gelände durch natürliche Verschiebungen verändert wird.

#### Art. 56

##### *Firshöhe*

1) Die Firshöhe darf die Gebäudehöhe um höchstens 5.00 m übersteigen, sofern spezielle Bau- und Zonenvorschriften oder Überbauungs- und Gestaltungspläne nichts anderes festlegen. Als Bezugspunkt für die Firshöhe gilt die tatsächliche Gebäudehöhe im jeweiligen Schnitt.

2) Bei Steildächern mit mehr als 45° Dachneigung gilt die Firshöhe als Gebäudehöhe.

3) Bei Pultdächern gilt firstseitig eine Vordachbegrenzung auf höchstens 1.30 m.

4) Bei Bauten und Anlagen, die von der Regelbauweise abweichen, gilt vorbehaltlich der zulässigen Dachaufbauten die Gebäudehöhe als Firshöhe. Ausgenommen hiervon sind technische Aufbauten im Sinne von Art. 54 Abs. 4.

**1)** Eine andere Festlegung der Firshöhe in speziellen Bau- und Zonenvorschriften sowie Überbauungs- oder Gestaltungsplänen kam bislang faktisch (bis auf das Landtagsgebäude) nicht vor. Wichtig ist, dass die reale, umzusetzende Gebäudehöhe als massgeblicher Bezugspunkt gilt, da ansonsten überdimensional hohe Giebeldächer die Folge wären.

**Hinweis:** siehe auch Skizzen zu Art. 54.

**2)** Mit der Revision des Baugesetzes wurde die Messweise für Pultdächer gestrichen. Falls es ein Pultdach mit einem bestimmten Neigungswinkel ist, wird ohnehin gemäss Art. 54 Abs. 2 die Firshöhe als Gebäudehöhe gemessen.

**3)** Dies gilt unabhängig der Firstrichtung (hangaufwärts oder hangabwärts).

**4)** Das gilt – wie im Absatz bestimmt – ausschliesslich für Bauten, die nicht in der Regelbauweise nach Art. 40 ausgeführt werden. Entweder es liegt ihnen ein Überbauungs- oder Gestaltungsplan zugrunde oder sie werden in einer Zone realisiert, die von den Bestimmungen und Limiten der Regelbauweise ausgenommen sind – beispielsweise in Industrie- und Gewerbezone. Der Gesetzgeber wollte damit vermeiden, dass bei

solchen Bauten (die in der Regel mit Flachdächern konzipiert sind) auch noch ein Giebeldach mit maximal 5.00 m Firsthöhe möglich ist. Dies würde auch das Ortsbild einer solchen Zone nachhaltig beeinflussen, was nicht erwünscht ist.

## 7. Gestaltung

### Art. 57

#### *Gestaltung*

1) Die Gemeinde legt die Grundzüge der Ortsbild-, Siedlungs- und Architekturgestaltung im Rahmen ihrer Ortsplanung fest.

2) Bauten und Anlagen sind architektonisch gut zu gestalten und haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.

3) Im Einflussbereich von registrierten Kulturgütern sind bewilligungs- und anzeigepflichtige Bauvorhaben möglichst frühzeitig mit der zuständigen Behörde zu koordinieren. Die Baubehörde holt die Stellungnahme der zuständigen Behörde ein. Ist durch die geplante Baute und Anlage oder Massnahme eine Beeinträchtigung des Naturdenkmals oder eines Kulturgutes zu erwarten, hat die Baubehörde das Bauvorhaben abzulehnen oder mit Auflagen zu bewilligen.

4) Farbe, Ausmass und Standorte von Aussenantennen einschliesslich Parabolantennen sind unabhängig von ihrem Ausmass so zu wählen, dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Die Baubehörde kann bei Neubauten, wesentlichen Umbauten oder Erweiterungen innerhalb der Bauzone den Anschluss an Gemeinschaftsantennen vorschreiben. Die Gemeinde kann im Rahmen der Ortsplanung anschlusspflichtige Gebiete bestimmen. Bei registrierten Kulturgütern ist das Anbringen von solchen Anlagen nicht zulässig.

5) Bei Wohnüberbauungen sind in der Regel geeignete Flächen und Ausstattungen zum Spielen und Aufenthalt der Nutzer vorzusehen und in der Umgebungsgestaltung nachzuweisen.

6) Die zuständige Bewilligungsbehörde hat vor der Erteilung einer Bewilligung für Werbeanlagen nach der Strassensignalisationsgesetzgebung die betreffende Gemeinde zur Verträglichkeit mit dem Orts- und Landschaftsbild anzuhören.

**1)** Die Gemeinden haben im Rahmen ihrer Ortsplanung die Grundzüge der Gestaltung festzulegen, da das Ortsbild, seine Wahrung sowie dessen Entwicklung und Erhaltung im ureigensten Interesse und Autonomiebereich der Gemeinden liegen. Die Baubehörde selbst hat nur eine rechtlich eingeschränkte Mitsprachebefugnis und in dieser Beziehung faktisch kein Durchgriffsrecht.

Den Gemeinden Liechtensteins kommt schon ableitend von der Verfassung ein eigener Wirkungskreis (Gemeindeautonomie) zu (Art. 110 LV). Der Gesetzgeber bestimmt im Gemeindegesetz ausdrücklich, dass insbesondere auch die Ortsplanung in den eigenen Wirkungskreis der Gemeinden fällt (Art. 12 Abs. 2 lit. i GemG). Der Schutz des Landschafts- und Ortsbildes fällt primär gemäss steter Rechtsprechung unter die Ortsplanung im Sinne von Art. 12 Abs. 2 lit. i GemG (VGH 2008/23, VGH 2008/158, VGH 2013/56, VGH 2011/37, VGH 2014/010). Somit erlässt nicht der Landesgesetzgeber, sondern die Gemeinde generell-abstrakte Ordnungen zu den Aufgabenbereichen, die in den eigenen Wirkungskreis der Gemeinde fallen, so auch deren Ortsplanung, unter welche auch die Gestaltung fällt.

Die Gemeindebauordnungen enthalten teils sehr umfangreiche Vorgaben zur Gestaltung des Ortsbilds. Das heisst in der Umsetzung, dass sich die Bauherrschaft und der Architekt im Regelfall vorab um die konkret definierten Bestimmungen der jeweiligen Bauordnung kümmern und in Einzelfällen – beispielsweise in Zonen mit Spezialbauvorschriften, Kernzonen oder Dorfkernzonen – im Rahmen eines Vorprojekts die gestalterischen Elemente durch die Gemeinde prüfen lassen müssen. Die Gemeinden bemühen dazu im Einzelfall spezielle Ortsplanungskommissionen, die über das geplante Bauvorhaben befinden (hat zwar rechtlich keine Relevanz, ist trotzdem wichtig und für ein erfolgreiches Projekt zu beachten) und mitunter frühzeitig auch die Abt. Denkmalpflege beim Amt für Kultur.

Das von der Gemeinde im eigenen Wirkungskreis ausgeübte Ermessen kann gemäss Art. 116 Abs. 2 Gemeindegesetz auch vom Verwaltungsgerichtshof nur im Falle einer Rechtsverletzung, d.h. im Falle eines Ermessensmissbrauchs (Ermessensüberschreitung) korrigiert werden. Lehnt der Gemeinderat beispielsweise aus Gründen des Orts- und Landschaftsbilds ein Bauansuchen ab, handelt es sich primär um keinen Ermessensmissbrauch und keine Ermessensüberschreitung, falls dies auch ausreichend begründet wird. Diese Kompetenz kommt im baurechtlichen Verfahren auch dem Gemeindevorsteher / Bürgermeister zu.

- 2) Die Formulierung wurde bewusst positiv gewählt. Die Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild war auch im alten Baugesetz so festgeschrieben, die gute architektonische Gestaltung ist neu hinzugekommen. Allgemeine Gestaltungsrichtlinien können nicht immer mit klaren rechtlichen Vorgaben, Fakten und Richtlinien bestimmt werden. Für die Gestaltung soll ein gewisser Ermessensspielraum bestehen bleiben, obwohl diese nicht in Eigentums Garantien irgendwelcher Art eingreift.

Nicht nur die Baute selbst hat auf das Ortsbild Bedacht zu nehmen, sondern auch deren Abbruch.: Der im Gesetz verankerte Orts- und Landschaftsbildschutz umfasst nicht nur zu errichtende Bauten und Anlagen bzw. Bauvorhaben, sondern auch den Abbruch von Bauten und Anlagen, denn auch der Abbruch von Bauten und Anlagen kann das Orts- und Landschaftsbild nachhaltig beeinträchtigen (VBI 1991/7, VGH 2006/33). Gegen Ende der 1980er Jahre gab die Denkmalschutzkommission der Fürstlichen Regierung für jede Gemeinde sogenannte Ortsbildinventare heraus. Sie bezeichneten die erhaltens- und schutzwürdigen (bzw. die in der Gesamtform erhaltenswerten und die wertvoll zu erhaltenden) Objekte, hatten verwaltungsanweisenden Charakter und konnten somit als behördenverbindliche Instrumente wertvolle Hilfe bei der Beurteilung von prägenden Bauten bieten, falls ein Abbruch geplant war. Etliche Gemeinden haben ihre Ortsbildinventare zwischenzeitlich aktualisiert. Grundsätzlich sind beim Abbruch einer Baute die öffentlichen Interessen am Erhalt des bestehenden Ortsbilds mit den privaten Interessen der direkt Betroffenen abzuwägen (siehe auch Bemerkungen zu Abs. 3).

- 3) In der Vergangenheit stand immer wieder die Frage im Raum, ob die Baubehörde ein Abbruchgesuch einer Baute, die im Ortsbildinventar als in der Gesamtform erhaltenswert taxiert ist, ablehnen kann. Dies hat der Verwaltungsgerichtshof verneint. Die Gründe sind aus den nachstehenden Bemerkungen zu entnehmen: Denkmalschutz ist ein Teilaspekt des Orts- und Landschaftsbildes, weshalb denkmalschutzrechtliche Überlegungen im Sinne des Art. 57 Abs. 3 Baugesetz gleichwohl bei der Errichtung wie auch beim Abbruch von Bauten und Anlagen zu berücksichtigen sind. Geht es bei der Errichtung von Bauten und Anlagen um die Frage, ob dadurch bestehende Denkmäler beeinträchtigt werden (z.B. durch eingeschränkte bzw. verdeckte Sicht auf das Denkmal), geht es beim Abbruch von Bauten und Anlagen in der Regel darum, ob die abzubrechende Baute oder Anlage allenfalls unter den Denkmalschutz fällt und daher aus diesem Grunde nicht abgebrochen werden darf.

In Zusammenhang mit dem ab 1.1.2017 in Kraft tretenden Gesetz vom 9. Juni 2016 über den Schutz, die Erhaltung und die Pflege von Kulturgütern (Kulturgütergesetz, KGG; LGBl. 2016 Nr. 270) werden Kulturgüter von nationaler Bedeutung künftig durch das Amt für Kultur registriert. Einerseits dient das Kulturgüterregister der wissenschaftlichen Erfassung jener Kulturgüter, welche die Eintragungsvoraussetzungen erfüllen, und andererseits Informationszwecken im Hinblick auf die Pflege und den Schutz dieser Kulturgüter. Gleichzeitig ist die Registrierung eines Kulturguts grundlegende Voraussetzung für die Unterschutzstellung und damit für die Anwendbarkeit der umfangreichen Palette an Fördermassnahmen zu Gunsten des Eigentümers. Die Registrierung und Dokumentation des Kulturguts stellt die zentrale Grundlage für zweckentsprechende und verhältnismässige Pflege- und Schutzmassnahmen dar. Sowohl für den Eigentümer als auch für das Amt für Kultur und die Allgemeinheit ist es wichtig, über das kulturelle Erbe so weitreichende Kenntnisse wie möglich zu haben, und zwar unabhängig davon, ob darüber hinaus besondere Schutzmassnahmen notwendig sind oder nicht. Schliesslich gibt es auch zahlreiche Kulturgüter, deren Bedeutung eine formelle Unterschutzstellung nicht rechtfertigt und für die es daher genügt, eine ausreichende Dokumentation zu erstellen.

Wenn also gemäss Art. 78 Baugesetz (Koordinationsverfahren) im Zusammenhang mit Art. 59 der Bauverordnung – Anhang 4 – das Amt für Kultur im Rahmen der Abwicklung eines Baugesuchs durch die Baubehörde zur Stellungnahme anzuhören sind, so ist dies dahingehend zu verstehen, dass dem Amt die Möglichkeit eingeräumt werden soll, darüber zu befinden, ob sie für ein für den Abbruch vorgesehenes Objekt, unabhängig davon, ob dies gemäss Art. 31 Kulturgütergesetz registriert oder nicht-registriert ist, die Unterschutzstellung beantragen will. Wenn eine Unterschutzstellung des für den Abbruch vorgesehenen Objekts nicht erfolgt, kann dies nicht anders verstanden werden, als dass die Abt. Denkmalpflege beim Amt für Kultur gegen den Abbruch keine Einwendungen hat, also keine öffentlichen Interessen gegen den Abbruch bestehen. Unter denkmalschützerischen Gesichtspunkten kann ein Abbruch damit nur dann verhindert werden, wenn das für den Abbruch vorgesehene Objekt gemäss Art. 40 ff. Kulturgütergesetz registriert und unter Schutz gestellt wird.

Die Verweigerung des Abbruchs einer Liegenschaft ist zwar für den jeweiligen Einzelfall zu beurteilen, gesetzlich gesehen jedoch dem Primat der definitiven Unterschutzstellung unterworfen. Vollzugsrechtlich haben es die Baubehörden in Kooperation mit dem Amt für Kultur vom gesetzmässigen Standpunkt aus grundsätzlich schwer, eine Baute gegen den Willen der Eigentümerschaft zu erhalten bzw. den Abbruch derer zu verweigern.

Das neue Kulturgütergesetz baut darauf auf, dass Eigentümer und Behörden sich als Partner in allen Belangen des Schutzes, der Erhaltung und der Pflege der Kulturgüter verstehen und grundsätzlich einvernehmliche Lösungen anstreben. Das Gesetz baut dementsprechend auf dem Zusammenarbeitsprinzip auf. Dies bedeutet, dass nach Möglichkeit alle nach dem Kulturgütergesetz erforderlichen Massnahmen einvernehmlich geregelt werden, und zwar mittels öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen dem Eigentümer und dem Land. Im Vergleich dazu kannte das Denkmalschutzgesetz nur die Umsetzung von Massnahmen durch Verfügung der Regierung. Vielleicht lassen sich künftig Abbruchbegehren durch die neuen Möglichkeiten von Vertragsregelungen zusammen mit dem Amt für Kultur dahingehend vermeiden, indem neue Wege zum Erhalt wichtiger Kulturgüter gefunden werden. Bei vorsorglichen Massnahmen, bei Registrierung und bei Unterschutzstellung von unbeweglichen Kulturgütern können die erforderlichen Massnahmen natürlich auch weiterhin behördlich verfügt werden. Sofern es in diesem Sinne das öffentliche Interesse an der Erhaltung eines Kulturguts verlangt, kann dasselbe einvernehmlich oder zwangsweise unter Schutz gestellt werden.

Die Durchgriffsrechte des Amtes für Kultur bleiben damit nach wie vor gewahrt, allerdings ist in dieser Hinsicht immer Bedacht auf die Eigentumsgarantie zu nehmen. Hier legen die Verwaltungsgerichte auch strenge Massstäbe an. Insbesondere ist auch die bestehende Bausubstanz von erheblicher Bedeutung, wenn es um die Unterschutzstellung bzw. den von der Eigentümerschaft gewünschten Abbruch einer Baute geht. Bei einem Antrag auf Unterschutzstellung hat sich das Amt für Kultur sachdienliche Kenntnisse insofern anzueignen, als Abklärungen zum Zustand des Hauses und der Bausubstanz vorzunehmen sind und aufgrund dieser Abklärungen dann zu entscheiden ist, ob die Unterschutzstellung und die Sanierung unter Berücksichtigung der Kosten und Interessen der Eigentümerschaft verhältnismässig sind (VGH 2011/121).

Mit der Unterschutzstellung einer Baute gemäss einschlägiger Bestimmungen des Kulturgütergesetzes wird jedenfalls erheblich in das Eigentumsrecht eingegriffen. Dies geht einher mit dem Verbot des Abbruchs irgendeiner Art. Der angestrebte Zweck gemäss den gesetzlichen Vorgaben muss verstärkt im öffentlichen Interesse liegen, und zudem muss der Grundsatz der Verhältnismässigkeit gewahrt bleiben. Dies bedeutet, dass die Eigentumsbeschränkung zur Erreichung des angestrebten Ziels geeignet und erforderlich sein muss und der verfolgte Zweck in einem vernünf-

tigen Verhältnis zu den notwendigen Freiheitsbeschränkungen zu stehen hat (RA 2011/2112-5512.0341).

Für den Erhalt älterer Bauten hat sich die Verwaltungsbeschwerdeinstanz insofern geäußert, dass es rechtlich nicht angehen kann, dass das schützenswerte Ortsbild dadurch geschädigt wird, dass ein zum schützenswerten Ortsbild gehörendes Gebäude nicht mehr unterhalten wird. Es geht insbesondere nicht an, dass die Verweigerung der Abbruchbewilligung dadurch umgangen wird, dass ein Gebäude jahrelang nicht mehr unterhalten wird bis es einzustürzen droht. Ein solches Verhalten eines Eigentümers kann nicht dazu führen, dass im Laufe der Zeit seine Interessen gewichtiger werden, nur deshalb, weil wegen seiner unterlassenen Gebäudeunterhaltungspflichten die Renovationskosten ansteigen.

Die Materie ist vielschichtig, komplex und es fehlen primär Allgemeingrundsätze zum Vollzug. Da die Baubehörde sich immer wieder mit dem Abbruch älterer Bauten befasst, im Rahmen des Koordinationsgebots die Abteilung Denkmalpflege beim Amt für Kultur anzuhören ist und letztendlich alle Stellen eine vertiefte und sorgfältige Prüfung betreffend die Substanz des Gebäudes, dem möglichen schutzwürdigen Charakter usw. ausreichend zu prüfen haben, wird es immer wieder langwierige Verfahren geben. Zusammenfassend bleibt die rechtliche Vorgabe bestehen, dass ein Abbruch einer solchen Liegenschaft nur dann definitiv zu verweigern ist, wenn die betreffende Baute formell unter Schutz gestellt worden ist. Nur sehr rudimentär bleibt die Rechtsprechung der VBI anzuwenden, wenn tatsächlich nachgewiesen werden kann, dass eine grössere Baulücke in einem geschlossenen Strassenzug durch den Abbruch entstehen würde, die Bausubstanz als solche als ausreichend bzw. gut qualifiziert werden kann und dem Erhalt des Ortsbilds an dieser Stelle auch seitens der Gemeinde hohes Gewicht attestiert wird. Die Baubehörde selbst ist in der Regel ausschliesslich vollzugsrechtlich integriert. Fachlich-materielle Ansätze nimmt im Regelfall das Amt für Kultur im Koordinationsverfahren wahr.

- 4) Bis auf den letzten Satz dieses Absatzes wird diese Bestimmung kaum gelebt. Sie wird (wahrscheinlich) bei der nächsten Revision kritisch hinterleuchtet und möglicherweise gestrichen.  
Es ist aber darauf hinzuweisen, dass gemäss Art. 35 des Kulturgütergesetzes das Anbringen von Aufschriften, Reklameeinrichtungen, Antennen, Parabolspiegeln sowie Solar- und Photovoltaik-Anlagen oder ähnlichen Anlagen an registrierten Kulturgütern grundsätzlich bewilligungspflichtig ist und dem Amt für Kultur mindestens 14 Tage im Voraus gemeldet werden muss.
- 5) Dieser Absatz leistet Vorschub für die Ausführungsbestimmungen des Art. 29 der Bauverordnung. Vor der Neufassung des Gesetzes waren die Spielplätze faktisch nicht geregelt und nur bei Mehrfamilienhäusern und Gruppenbauten vorgeschrieben.

- 6) Dient als Grundlage für die Genehmigung von Werbe- bzw. Reklameanlagen. Herrschte früher eine Doppelzuständigkeit – Werbeanlagen waren gemäss dem ursprünglichen Art. 71 Baugesetz bewilligungspflichtig, wenn sie nicht unter die Strassensignalisationsverordnung gefallen waren (war schwierig abzugrenzen) – so ist nun das Amt für Bau und Infrastruktur, Abt. Tiefbau, zuständig. Die Gemeinde hat ein explizit verankertes Mitspracherecht und die Möglichkeit, die Ablehnung des Gesuchs zu beantragen, sofern gewichtige Gründe gegen das Aufstellen dieser Werbeanlage aus der Sicht des Orts- und Landschaftsbildes geltend gemacht werden können. Zwar ist das ABI an diese Stellungnahme primär nicht gebunden (siehe auch Ausführungen zu Art. 78), im Sinne des guten Einvernehmens sollte jedoch der Konsens gefunden werden. Dem Gesetzgeber war hierbei wichtig, dass es bei der einen klassischen Zuständigkeit bleibt, die einen Eckpfeiler des neuen Gesetzes darstellt. Es gilt aus bei registrierten Kulturgütern auch hier die bereits unter 4) formulierte Bewilligungspflicht.

#### Art. 58

##### *Fahrradabstellplätze*

Bei Neubauten, ausgenommen Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern bis fünf Wohnungen, sind möglichst ebenerdig geeignete und überdachte Abstellplätze für Fahrräder unter Berücksichtigung der zukünftigen geplanten Verwendung des Gebäudes und der dabei durchschnittlich benötigten Fahrradabstellplätze in ausreichender Anzahl vorzusehen. In Berggebieten kann die Baubehörde Ausnahmen von diesen Vorschriften gewähren.

Die Integration dieser Rechtsbestimmung war den Intentionen des Liechtensteinischen Verkehrsclubs VCL geschuldet. Zudem haben zum damaligen Zeitpunkt einige Abgeordnete im Landtag das Vorhaben aktiv unterstützt, Vollzugsprobleme sind bislang nicht bekannt. Da Art. 30 der Bauverordnung in der Regel pro Wohneinheit bei Mehrfamilienhäusern einen Fahrradabstellplatz vorschreibt, wird auch einem allgemeinen Erfordernis Genüge getan, das unbestritten ist. Die meisten Mehrfamilienhäuser haben sogar separat ausgeschiedene Veloräume, zumal diese nicht zur massgeblichen Bruttogeschossfläche anzurechnen sind.

#### Art. 59

##### *Inventare und Register*

Die Baubehörde berücksichtigt bei der Beurteilung anzeige- und bewilligungspflichtiger Bauten und Anlagen die relevanten Inventare und Register, insbesondere betreffend den Natur- und Landschaftsschutz, den Ortsbildschutz und die Kulturgüter. Im Weiteren koordiniert die Baubehörde die Baugesuche bezüglich des archäologischen Perimeters und erlässt die hierzu erforderlichen Auflagen.

Es wird unterschieden zwischen Inventaren, die keine spezielle gesetzliche Grundlage haben – wie beispielsweise das Ortsbildinventar, das Inventar der Naturvorrangflächen, der archäologische Perimeter – und solchen, denen im Regelfall mittels Verordnung

Rechtscharakter verliehen wurde. Zu Letzteren gehören bestimmte Landschaftsschutz- und Naturschutzgebiete. Hierzu zählen einige speziell geschützte Flächen im Ruggeller und Schellenberger Riet, der Gemeinden Triesen, Mauren und Gamprin (bspw. VO Nr. 32/1978 zum Schutze des "Ruggeller Rietes").

Betreffend die Verbindlichkeit einschlägiger Ortsbildinventare wird auf den Kommentar zu Art. 57 verwiesen. Mit dem Inkrafttreten des neuen Kulturgütergesetzes per 1. Januar 2017 wurde eine ausreichende Rechtsgrundlage über die Pflege, den Schutz und die Erhaltung der Kulturgüter geschaffen. Aufgrund dieser Rechtsbestimmung ist die Baubehörde allerdings gehalten, die noch vorhandenen Inventare in gebührendem Masse zu berücksichtigen. Im Vollzug bedeutet dies, dass die Abteilungen Denkmalpflege und Archäologie im Rahmen des Koordinationsverfahrens zur Stellungnahme eingebunden werden, wenn ein Objekt / Areal von diesen Inventaren bzw. Registern betroffen ist.

Bei unter Schutz gestellten Kulturgütern ist ohnehin eine frühzeitige Koordination mit der Fachabteilung Denkmalpflege des Amtes für Kultur vorzunehmen (Art. 57 Abs. 3).

Im Vollzug gestaltet sich die Auflagenerteilung mit speziellen Bedingungen im Rahmen des Baugesuchsverfahrens und dem Erlass des Baubescheids unproblematisch. Die Abteilung Archäologie beim Amt für Kultur erhält schon mit Eingang des Baugesuchs eine Kopie des Deckblatts "Baugesuch". Somit ist auch der frühzeitige Kontakt mit der Bauherrschaft und den beauftragten Unternehmen sichergestellt. Schwieriger gestaltet sich der Vollzug bei der Thematik inventarisierter Objekte, die nicht spezifisch unter Denkmalschutz stehen (siehe auch Anmerkungen zu Art. 57 Abs. 3). Es bleibt deshalb bei der Prämisse, den Einzelfall aus dieser Sicht zu beurteilen. Das neue Kulturgüterregister, welches auf Grundlage des nun geltenden Kulturgütergesetzes erarbeitet wird, wird künftig indes Abhilfe schaffen.

Die Dokumentation der Kulturgüter war im alten Recht unbefriedigend gelöst. So bestehen nebeneinander verschiedenste Verzeichnisse und Inventare mit jeweils unterschiedlichen Eintragungsvoraussetzungen und -wirkungen. Dies verhindert einen klaren Überblick über die in Liechtenstein vorhandenen Kulturgüter sowie deren Schutzzumfang. Mit einem zentralen Kulturgüterregister gemäss Art. 31ff des Kulturgütergesetzes kann diesem unbefriedigenden Zustand abgeholfen werden. Das Kulturgüterregister dient damit der Dokumentation des gesamten Bestandes an eintragungsfähigen Kulturgütern in Liechtenstein sowie der Information der Behörden und – soweit zulässig – auch der Information von Privatpersonen. Das Kulturgüterregister muss somit unterschiedlichen Zielen gerecht werden: Einerseits der wissenschaftlichen Erfassung jener Kulturgüter, welche die Eintragungsvoraussetzungen erfüllen, und andererseits Informationszwecken im Hinblick auf die Pflege und den Schutz dieser Kulturgüter. Gleichzeitig ist die Registrierung eines Kulturguts grundlegende Voraussetzung für die Unterschutzstellung und damit für die Anwendbarkeit der umfangreichen Palette an Fördermassnahmen zu Gunsten des Eigentümers. Die Registrierung und Dokumentation des Kulturguts stellt die zentrale Grundlage für zweckentsprechende und verhältnismässige Pflege- und Schutzmassnahmen dar. Sowohl für den Eigentümer als auch für das Amt für Kultur und die Allgemeinheit ist es

wichtig, über das kulturelle Erbe so weitreichende Kenntnisse wie möglich zu haben, und zwar unabhängig davon, ob darüber hinaus besondere Schutzmassnahmen notwendig sind oder nicht. Schliesslich gibt es auch zahlreiche Kulturgüter, deren Bedeutung eine formelle Unterschutzstellung nicht rechtfertigt und für die es daher genügt, eine ausreichende Dokumentation zu erstellen. In das Kulturgüterregister werden insbesondere alle Kulturgüter aufgenommen, die zum kulturellen Erbe Liechtensteins gehören, von nationaler Bedeutung sind und sich in Liechtenstein befinden. Die Baubehörde wird demnach bei der Beurteilung anzeige- und bewilligungspflichtiger Bauten und Anlagen künftig auch das Kulturgüterregister zu berücksichtigen haben.

#### Art. 60

##### *Bepflanzung*

1) Im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Gestaltung von Strassenräumen und Quartieren kann die Baubehörde eine angemessene Bepflanzung des Grundstücks vorschreiben. Ebenfalls kann sie detaillierte Umgebungspläne verlangen und im öffentlichen Interesse die Art der Bepflanzung vorschreiben.

2) Hecken müssen gegenüber privaten Grundstücken und dem öffentlichen Grund einen Pflanzabstand von mindestens 0.50 m aufweisen. Gemessen wird ab der Stockgrenze der Bepflanzung.

3) Eine hochstämmige Bepflanzung entlang von Strassen kann nach Zustimmung des betroffenen Strassenerhalters den sachenrechtlichen Mindestabstand unterschreiten, sofern die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.

**1)** Die Begrünung eines Quartiers oder von Siedlungen ist ein wichtiger Teil der Ökologie, des öffentlichen und privaten Raumes, der Siedlungsgestaltung und der Qualität des Wohnumfeldes. Deshalb hat der Gesetzgeber (im Gegensatz zu früheren Gesetzesbestimmungen) die Möglichkeit geschaffen, je nach Quartier, Art und Intensität der geplanten Überbauung eine entsprechende Bepflanzung durch die Baubehörde vorschreiben zu können. Die ehemalige Grundlage des Art. 53 hatte diesbezüglich nur rudimentäre Ansätze und reichte nicht aus.

Diese Bestimmung wird nicht restriktiv ausgelegt bzw. angewandt. Zudem handelt es sich um eine "Kann-Bestimmung". In der Regel ist auch das Einvernehmen mit der Gemeinde Voraussetzung. Da die Bepflanzung ein wichtiger Grundpfeiler der Gestaltung eines Ortsbilds darstellt, schreiben eher die Gemeinden – wenn notwendig – detaillierte Auflagen im Rahmen des Baugesuchverfahrens vor.

Schwierigkeiten treten einzelfallbezogen im Vollzug dann auf, wenn die Bepflanzung nicht der verfügbaren Vorgabe entspricht. Da die Baubehörde das gesamte baurechtliche Spektrum – auch jenes der Gemeindebauordnungen – zu vollziehen hat, kann der Missstand nur durch eine entsprechende Wiederherstellungsverfügung korrigiert werden. Das kommt aber faktisch nicht vor.

**2)** Der Abstand ist deshalb von Belang, weil die Hecke zum Zeitpunkt der Bepflanzung noch keine Breitenwirkung entfaltet. Somit ist zumindest die inskünftige vertikale Schnittlinie definiert.

Werden Hecken entlang von Gemeindestrassen ohne Trottoir gepflanzt, so haben sie einen Abstand von 0.75 m aufzuweisen. Die Vorschrift des Art. 52 Abs. 3 (Strassenabstand, Ausfahrten) ist ergänzend zu berücksichtigen und der Abstand kumulativ zusammenzufassen.

- 3) Zulässige Abstände von hochstämmigen Bepflanzungen / Bäumen sind auch zivilrechtlich in Art. 84 und 85 Sachenrecht, LGBl. Nr. 4/1923, geregelt. Diese Bepflanzungen geben oft Anlass zu Diskussionen und Auseinandersetzungen, insbesondere zwischen Nachbarn.

Gemäss Art. 85 Sachenrecht dürfen hochstämmige Bäume, die nicht zu den Obstbäumen gehören, sowie Nussbäume nicht näher als 6.00 m, andere Obstbäume nicht näher als 4.00 m, Zwerg- und Geländerbäume und Sträucher nicht näher als 50 cm und Reben nicht näher als 30 cm an die Grenze gepflanzt werden. Ein Einspracherecht gegen zu nahes Pflanzen von Bäumen erlischt nach fünf Jahren von der Bepflanzung an gerechnet.

Geht man davon aus, dass auch zum Pflanzzeitpunkt hochstämmige Bäume eine "bescheidene" Höhe einnehmen, so sind die fünf Jahre betreffend der Einsprachemöglichkeit relativ rasch vergangen, ohne dass sich ein solcher Baum in Sachen Entzug von Licht und Sonne nachteilig auf die Nachbarschaft auswirkt. Die Baubehörde ist in allfällige Streitverfahren nicht involviert, wird aber immer wieder angefragt bzw. um Rat gebeten.

Viele derzeit in Verwendung stehende Bäume bzw. Holzarten gehören nicht zu den aufgezeigten Hochstämmern. Deshalb ist vorab eine botanische Abklärung von Nöten, da verschiedene, teilweise exotische Straucharten relativ hoch werden können, in die Breite wachsen und trotzdem nicht als hochstämmige Bäume im Sinne des Sachenrechts gelten. Die Nachbarschaft ist bei der Bepflanzung solcher Gehölze bzw. Bäume gut beraten, entsprechende Erkundigungen einzuholen.

Mit diesem Absatz wollte der Gesetzgeber bewusst die Möglichkeit schaffen, vom Mindestabstand entlang von Strassen abzuweichen, da die beschriebenen 6.00 m bzw. 4.00 m nach Sachenrecht deutlich zu weit gefasst sind. Der Abstand von Bepflanzungen aller Art schützt auch die Werkleitungen. Die Problematik "aggressiven Wurzelwerks" verschiedener Pflanz- oder Baumarten ist vorab zu klären. Schäden hieraus sind nicht von vornherein auszuschliessen und verursachen zu einem späteren Zeitpunkt der öffentlichen Hand hohe und nicht selbstverschuldete Kosten.

## 8. Abstellplätze und Parkraumbewirtschaftung

Art. 61

### *Abstellplätze für Motorfahrzeuge*

1) Bei Neubauten, baulichen Veränderungen oder Zweckänderungen hat der Bauherr vorbehaltlich Abs. 4 die für die Nutzung und den Betrieb erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge auf dem Grundstück zu erstellen. Können die erforderlichen Abstellflächen auf eigenem Grund nicht oder nur teilweise erstellt werden, kann die Bauherrschaft an Stelle dessen einen Nachweis erbringen über:

- a) eine grundbücherlich sichergestellte Nutzungsmöglichkeit solcher Abstellflächen auf einem Nachbargrundstück;
- b) die Beteiligung an öffentlichen Parkierungsanlagen.

2) Die Abstellplätze sind bodensparend, verkehrssicher und funktional anzuordnen. Die Baubehörde kann grundstücksübergreifend gemeinsame Zufahrten und Parkierungsanlagen vorschreiben.

3) Die Regierung legt mit Verordnung die Anzahl und das Mindestausmass der zu erstellenden Abstellplätze fest. Die Gemeinden können in ortsplanerisch begründeten Fällen abweichende Vorschriften in die Bauordnung oder in Spezialbauvorschriften aufnehmen.

4) Die Baubehörde kann nach Rücksprache mit den Gemeinden bei grösseren Dienstleistungs-, Industrie- und Gewerbebauten sowie bei privaten und öffentlichen Bauten mit grossem Publikumsverkehr eine reduzierte Anzahl von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge vorschreiben, wenn die Bauherrschaft in der Regel ein ganzheitliches Mobilitätssystem mit dem Ziel der Reduktion des motorisierten Individualverkehrs nachweist. Wird im Rahmen einer Gesamtbetrachtung durch die Baubehörde festgestellt, dass eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr besteht, kann die Baubehörde eine Reduktion der Abstellplätze vorschreiben und ein Mobilitätskonzept verlangen.

- 1)** Diese Bestimmung ist Grundlage für die allgemeinen Parkierungsvorschriften. Anzahl, Ausmass und Grösse der zu erstellenden Abstellflächen werden – wie bisher – mittels Verordnung festgelegt (Abs. 3).

Im Prinzip sind die benötigten Parkplätze auf dem eigenen Grund sicherzustellen. Ist dies nachweislich nicht möglich, hat der Gesetzgeber Voraussetzungen geschaffen, Abweichungen hiervon zu prüfen und zu genehmigen.

- a)** Diese Bestimmung macht im Vollzug kaum Schwierigkeiten. Solche treten erst dann auf, wenn der Nachweis nicht auf einem direkt angrenzenden Nachbargrundstück erbracht werden kann. Wie der Wortlaut schon aussagt, handelt es sich bei einem Nachbargrundstück um ein tatsächlich direkt angrenzendes Grundstück. Ein solches kann nicht über der Strasse oder in dritter Bautiefe oder in grösserer Entfernung zum konkreten Projekt liegen, da ansonsten dem Missbrauch und der Willkür Tür und Tor geöffnet wären. Die rechtliche Vorgabe ist restriktiv anzuwenden. Auch die u.U. vorherrschende Zufälligkeit, dass die betreffende Bauherrschaft noch in weiter Entfernung ein Grundstück besitzt, kann nicht als Argument herhalten, dass man dann auf besagter Parzelle dem rechtlichen Erfordernis des Nachweises notwendiger Abstellplätze für Motorfahrzeuge nachkommt.

Hinweis: Die grundbücherliche Sicherstellung ist im Normalfall stets einzufordern. Muss aufgrund dieses Nachweises auf dem betreffenden Nachbargrundstück beispielsweise eine Garage errichtet werden, so ist auf die gleichzeitige Bearbeitung der notwendigen Baugesuche zu achten.

Abweichungen von der grundbücherlichen Sicherstellung sind nur dann möglich, wenn es eine grössere Anzahl oberirdischer Abstellplätze betrifft und im Kontext mit der Errichtung einer publikumsintensiven Nutzung steht (beispielsweise Diskothek).

- b) Wird im Land nicht allortnen umgesetzt. Im Regelfall ausschliesslich in der Gemeinde Vaduz sowie für das Quartier Malbun in Triesenberg. Verfügt eine Gemeinde über keine öffentliche Parkierungsanlage, kommt diese Vorschrift gar nicht zur Anwendung.
- 2) Der Gesetzgeber wollte mit dieser Bestimmung sicherstellen, dass Direkterschliessungen bei Garagen und Parkierungsflächen verboten sind und im Regelfall gemeinsame Zufahrten geplant und umgesetzt werden. Insbesondere eine hohe Anzahl an Einzelzufahrten an stark frequentierten Landstrassen behindert den Verkehrsfluss (speziell zu Stosszeiten) erheblich. Siehe auch Kommentar zu Art. 37 (3) der BauV.
- 3) Bildet die Grundlage für die einschlägigen Verordnungsbestimmungen – Art. 33 bis 37. Die Gemeinden selbst machen von der Möglichkeit, anderslautende bzw. abweichende Vorschriften in die jeweilige Bauordnung aufzunehmen, kaum Gebrauch. Umgesetzt haben es für Teilbereiche des Ortsquartiers die Gemeinden Schaan, Triesenberg (Malbun) und Vaduz. Anderslautende Vorgaben im Rahmen von Überbauungs- und Gestaltungsplänen sind möglich, haben mit dieser Gesetzesbestimmung allerdings keinen Zusammenhang.
- 4) Dieser Absatz verfolgt das Ziel, den Individualverkehr ansatzweise zu reduzieren. Voraussetzung ist ein ganzheitliches Mobilitätssystem, wobei es sich ausdrücklich um eine "Kann-Bestimmung" handelt.  
Die beschriebenen Systeme kommen in der Regel ausschliesslich bei grösseren Gewerbe- bzw. Dienstleistungsbauten zur Anwendung. Sie funktionieren im Normalfall nur dann, wenn es sich um einen einzelnen arbeitsplatzintensiven Betrieb bzw. Arbeitgeber handelt. Werden in einem solchen Gebäude eine grössere Anzahl an Einzelmietern untergebracht, funktioniert ein Mobilitätssystem-/konzept faktisch nicht mehr. Zwar kann man begleitende Massnahmen im Sinne von Art. 35 Abs. 1 Bst. a) bis e) BauV verlangen, dies setzt aber voraus, dass in der Praxis nur ein sehr geringer Anteil direkt betroffener Unternehmen/Betriebe davon Nutzen ziehen. Eine Reduktion aufgrund der guten Verkehrsanbindung im Rahmen der Gesamtbetrachtung wird in einem solchen Fall auch umgesetzt. Als Faustregel gilt, dass von der Sollanzahl an nachgewiesenen PW-Abstellplätzen maximal 20 - 25 % in die Reduktion einberechnet werden dürfen. Weniger Parkplätze funktionieren in der Praxis nicht, der sehr hohe Motorisierungsgrad und die nicht immer flexible und gute Anbindung an andere Verkehrssysteme tun ein Übriges dazu, dass man vom eigentlichen Soll gemäss Anhang I zur BauV nicht mehr abweichen sollte.  
Im Praxisfall wird ein solches System faktisch nur auf der Grundlage von Überbauungs- oder Gestaltungsplänen und bei sehr grossen Industriebauten umgesetzt. Eine gegen den Willen des Betreibers auferlegte Reduktion macht in der Umsetzung auch wenig Sinn, da es (leider) immer noch mit der Arbeitsplatzattraktivität zusammenhängt, wenn der Arbeitgeber dem Arbeitnehmer einen Abstellplatz für sein Motor-

fahrzeug anbieten kann. Deshalb ist es mitunter im Vollzug schwierig, die den Realgegebenheiten folgende Balance zu finden. Auch die Abgeltung für nicht erstellte Parkplätze kann nicht alles regeln, insbesondere nicht den nachgewiesenen Bedarf seitens des Antragstellers.

#### Art. 62

##### *Abgeltung von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge*

Die Gemeinde kann Eigentümer von Grundstücken, die durch öffentliche Parkieranlagen einen Mehrwert erhalten, mit einem angemessenen Beitrag belasten.

Diese Bestimmung dient als Grundlage für die Einhebung von Abgeltungsentschädigungen einzelner Gemeinden. Umgesetzt wird dies mit einschlägigen Bedingungen in der Baubewilligung, die Berechnung erfolgt aufgrund eines nach Zürcher Modell beispielhaften Kostenindex. Ist eine solche Bedingung in Rechtskraft erwachsen, leitet sich bei einer allfälligen Verweigerung der Zahlung dieser Abgeltung der entsprechende Exekutionstitel ab. Wichtig bei der Umsetzung dieser Bestimmung sind die klaren Formulierungen betreffend die Anzahl und der hieraus sich ergebenden Abgeltung in der Begründung der zitierten Bedingung der Baubewilligung. Vollzugsprobleme gibt es diesbezüglich kaum. Wichtig ist aber die rechtzeitige Einbindung der Bauherrschaft bzw. des beauftragten Architekten, um die Sach- und Rechtslage zu einem frühen Zeitpunkt zu kommunizieren.

#### Art. 63

##### *Parkraumbewirtschaftung*

1) Die Baubehörde kann auf der Grundlage der Ortsplanung sowie von verkehrs-, energie- und umweltpolitischen Konzepten im Einvernehmen mit der jeweiligen Gemeinde die Parkraumbewirtschaftung vorschreiben.

2) Die Baubehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde die Parkraumbewirtschaftung für bestehende Parkieranlagen mit mehr als 100 Abstellplätzen für Motorfahrzeuge unter Setzung einer angemessenen Frist verfügen, sofern dies aus Gründen der Ortsplanung oder aus Gründen der Umwelt- und Verkehrspolitik erforderlich ist.

**1)** Das Fürstentum Liechtenstein hat eine hohe Dichte an Motorfahrzeugen (750 Autos/1'000 EW – Quelle: Atlas Werdenberg/Liechtenstein, 2012). Durch den starken Zupendlerverkehr verschärft sich punktuell die Situation. Die Verkehrsführungen sind insbesondere zur rush hour massiv belastet, teils sogar überlastet. Mit dieser Bestimmung wird zumindest die Möglichkeit geschaffen, dass eine gewisse Steuerung des Verkehrsvolumens erreicht werden kann. Sie fehlte in der ursprünglichen Gesetzgebung. Die öffentlichen Parkplätze werden lediglich von einigen Gemeinden bewirtschaftet. Auch das Land Liechtenstein als Arbeitgeber verordnete mit dem betrieblichen Mobilitätsmanagement (BMM) die Bewirtschaftung der Parkierungsflächen. Ob der gewünschte Lenkungseffekt in der erhofften Intensität eingetreten ist, ist zumin-

dest diskussionswürdig. Faktum ist, dass Liechtenstein durch seine Siedlungsstruktur und die disperse Struktur von Arbeits- und Wohnplätzen ein Land mit ausgeprägtem Individualverkehr ist.

- 2) Die Grössenordnung von 100 Parkplätzen wurde aus Gründen der Verhältnismässigkeit gesetzlich verankert. Darunter fallen ausschliesslich Parkplätze der öffentlichen Hand, des Gewerbes, der Industrie oder der Dienstleistung. Abstellflächen für Wohnobjekte sind faktisch nicht betroffen. Auch hier handelt es sich um eine "Kann-Bestimmung", umgesetzt wurde diese Vorschrift bislang noch nicht. Der Gesetzgeber wollte aber bewusst ein Zeichen setzen, dass auch im Nachgang zu einem bereits bewilligten und bestehenden Objekt, das mehr als 100 Parkplätze aufweist, zumindest eine vollzugsrechtliche Massnahme geschaffen wird, die gewisse Lenkungseffekte erzielen kann.

## 9. Sicherheit, Gesundheit und Umweltschutz

### Art. 64

#### *Bautechnische Erfordernisse*

1) Bauten und Anlagen müssen entsprechend ihrer Verwendung nach den Regeln der technischen Wissenschaften und Baukunst so ausgeführt und betrieben werden, dass sie insbesondere den Erfordernissen der mechanischen Festigkeit und Standsicherheit, der Erdbebensicherheit, des Brandschutzes, der Hygiene, der Gesundheit, des Umweltschutzes, der Nutzungssicherheit, des Schallschutzes, der Bauökologie, der Energieeinsparung und des Wärmeschutzes entsprechen. Sie sind so anzulegen und zu unterhalten, dass ihre Benutzer und diejenigen von benachbarten Grundstücken sowie von Strassen nicht gefährdet werden.

2) Baumaterialien und Bauweisen dürfen keine Gefährdung für die Gesundheit von Mensch und Tier darstellen. Bauweise, Unterhalt der Bauten und Anlagen sowie Deponie der Baumaterialien dürfen die Umwelt nicht gefährden.

3) Im Zuge des Baubewilligungsverfahrens legen die zuständigen Stellen für in Naturgefahrenzonen geplante Bauvorhaben die erforderlichen bautechnischen Schutzmassnahmen fest. Sind bestehende Bauten und Anlagen durch Naturgefahren gefährdet, kann die Baubehörde nach Rücksprache mit den zuständigen Amtsstellen die zur Sicherheit des Bauwerks und zum Schutz der Personen notwendigen Massnahmen verfügen.

4) Bauten und Anlagen haben eine sparsame und umweltgerechte Energieverwendung zu gewährleisten.

5) Die Regierung regelt das Nähere über die bautechnischen Erfordernisse und die dazugehörigen Ausnahmen mit Verordnung.

- 1) Diese Gesetzesbestimmung lehnt sich in den Grundzügen an den ehemaligen Art. 50 (Bautechnische Anforderungen) des alten Baugesetzes an. Ergänzend wurden die grundlegenden Erfordernisse konkretisiert. Im übertragenen Sinne bildet dieser Absatz auch die Grundlage und Gewähr für die betroffene Nachbarschaft dafür, dass der Baugesuchswerber sein Projekt nach den Regeln der Baukunst ausführen lässt. In diesem Zusammenhang wird immer wieder darauf verwiesen, dass damit alle nach bestem Wissen und Gewissen auszuführenden Arbeiten im Rahmen der Errichtung eines Objektes zu subsumieren sind. Diese Vorschrift geht allerdings bewusst inhaltlich nicht in die fachtechnische Tiefe. Die allgemeinen Regeln der Baukunst schliessen

die Umsetzung sämtlicher damit im Zusammenhang stehenden Normen, technischen Richtlinien, Regeln der Technik usw. mit ein.

Diese Bestimmung ist von Belang im Zusammenhang mit Änderungen der Nutzungsart oder Zweckbestimmung. Der Verwaltungsgerichtshof hat in einem richtungweisenden Urteil festgestellt, dass unter Hinweis auf Art. 64 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 67 Abs. 1 und 3 des Baugesetzes eine einmal für eine gewerbliche Nutzung erteilte Baubewilligung nur für diese konkrete Nutzung gültig ist, das heisst, dass eine andere gewerbliche Nutzung im Sinne von Art. 72 lit. b) bewilligungspflichtig ist. Ansonsten könnte die Einhaltung der in Art. 64 Abs. 1 i.V.m. Art. 67 Abs. 1 und 3 BauG enthaltenen Vorgaben nicht geprüft werden. Mit jeder anderen Art von Gewerbe können im Sinne von Art. 64 Abs. 1 BauG andere Erfordernisse der mechanischen Festigkeit und Standsicherheit, der Erdbebensicherheit, des Brandschutzes, der Hygiene, der Gesundheit, des Umweltschutzes, der Nutzungssicherheit, des Schallschutzes, der Bauökologie, der Energieeinsparung und des Wärmeschutzes erforderlich sein. Wenn die Baubehörde diese Erfordernisse für eine konkrete Gewerbenutzung bereits im ursprünglichen Baubewilligungsverfahren nach Art. 72 lit. a BauG zu prüfen hat, muss dies auch für den Fall der Änderung der Nutzungsart nach Art. 72 lit. b) BauG gelten (VGH 2014/081).

Weiters hält der VGH fest, dass es für den Eigentümer einer Liegenschaft zwar durchaus schwierig sei zu erkennen, ob Veränderungen im Sinne von Art. 64 Abs. 1 BauG oder Art. 67 BauG zu erwarten sind, allerdings bestünde bei solchen Abgrenzungsfragen die Pflicht, bei der zuständigen Baubehörde nachzufragen, ob die Einholung einer Baubewilligung im konkreten Fall erforderlich ist. Somit hat der VGH einer auf den ersten Blick generell abstrakten Gesetzesregelung auch das notwendige Gewicht eingeräumt. Es geht hier in erster Linie nicht um den Nachbarschaftsschutz gemäss Art. 67 BauG, sondern um die grundlegenden Anforderungen, deren Einhaltung in der Bringschuld der Bauherrschaft / des beauftragten Architekten / Fachplaners ist.

Die Bestimmung dient auch als Basis für einschlägige Ausführungsbestimmungen der Bauverordnung gemäss Abs. 5 (Art. 38 – 49 BauV).

- 2) Ist ebenfalls als Allgemein-Abschnitt zu verstehen. Nicht geklärt ist die Frage, ob eine mögliche Erkrankung des Besitzers/Mieters einer Liegenschaft aufgrund der Verwendung gesundheitsgefährdender Baumaterialien auf der Basis dieser Bestimmung eingeklagt werden kann. Es kommt hin und wieder vor, dass eine unsachgemässe Umsetzung – beispielsweise Schimmelpilzbildung – gesundheitsgefährdende Folgen zeitigen kann. Dabei könnte unter Umständen diese gesetzliche Grundlage hilfreich sein, um im Zivilverfahren zu argumentieren. Allerdings bleiben erhebliche Vorbehalte hinsichtlich eines möglichen Klagserfolgs bestehen. Solche Fälle sind im konkreten Anlassfall vor den ordentlichen Gerichten im Rahmen eines Zivilprozesses geltend zu machen.
- 3) Die Baubehörde hört in jenem Fall, in welchem eine geplante Baute in der blauen Gefahrenzone liegt, das Amt für Bevölkerungsschutz an und übernimmt die in der

Stellungnahme vorbereiteten Auflagen in den Baubescheid. Das Verfahren ist gut eingespielt. Liegt ein Baugesuch in der Gefahrenzone Blau / Blau+ "tiefgründige Rutschung", so ist vorab als Basis ein geotechnisches bzw. geologisches Gutachten beizubringen. Auch im Rahmen dieses Gutachtens werden bereits Vorschläge zur bautechnischen Umsetzung gemacht, die Eingang in den Baubescheid finden. Auf das einschlägige Formular im Rahmen der Baueingabe sowie den Anmerkungen zu Art. 78 des Gesetzes wird speziell verwiesen.

Der zweite Teil dieses Absatzes ist noch nicht zum Vollzug gelangt. Ein Bedarf besteht offensichtlich nicht. Sollte dies jedoch einmal der Fall sein, ist die beschriebene Rechtsvorlage wichtig.

- 4) Entspricht in den Grundzügen den Intentionen der Energieverordnung. Die knapp gehaltene Formulierung war beabsichtigt.

Hinweis:

Art. 64 Baugesetz normiert die für Bauten und Anlagen geltenden bautechnischen Erfordernisse dem Grunde nach und sieht vor, dass die Regierung das Nähere mit Verordnung regelt. Die einschlägig relevanten Durchführungsbestimmungen betreffend die Energieeffizienz von Gebäuden sind in der Energieverordnung, LGBI. 2007 Nr. 222, enthalten. Die Anordnung von (strengeren) Energiestandards durch die Gemeinden tangiert sohin den Regelungsbereich dieses Artikels bzw. der Energieverordnung. Es handelt sich hierbei nicht um eine Angelegenheit des eigenen Wirkungskreises der Gemeinde, namentlich nicht um eine Aufgabe im Bereich der Ortsplanung. Es liegt somit keine Regelungskompetenz der Gemeinden für den Erlass derartiger Vorschriften vor.

Es gab vereinzelt Tendenzen, dass die Gemeinden strengere Energievorschriften in die Regelung in ihre Bauordnung einfließen lassen wollten. Rechtlich ist das unzulässig. Bauordnungen haben keine baurechtlichen Vorschriften in eigener Sache zu enthalten, sondern sich auf Nutzungs- bzw. Gestaltungsvorschriften im Sinne der Ortsplanung zu beschränken. Grundsätzlich haben Bauordnungen konkret zu enthalten: Zonenvorschriften, Grünflächen- und Ausnützungsziffern, spezielle gemeindespezifische Gestaltungsvorschriften, Bestimmungen zur Bauweise, Vorschriften zur Bepflanzung und Umgebungsgestaltung. Siehe diesbezüglich auch die Ausführungen zu Art. 11.

Art. 65

*Bauprodukte*

Es dürfen nur solche Bauprodukte, Bauteile und Bauweisen Verwendung finden, die den Anforderungen dieses Gesetzes und den internationalen Verpflichtungen entsprechen.

Das Fürstentum Liechtenstein hat keine eigene Bauproduktegesetzgebung. Im Rahmen des EWR und des Zollvertrags mit der Schweiz herrscht Parallelfähigkeit: die Schweiz hat grösstenteils die Bestimmungen der Europäischen Union übernommen. Ein Hinweis allgemeiner Natur in der Baugesetzgebung war deshalb notwendig. Die Vorschrift ist als Basis für die Umsetzung der Bauprodukterichtlinie, die europäische technische Spezifikationen vorgibt, von Belang. Diese Vorgabe ergibt sich im Wesentlichen auch aus der Vereinbarung über die Regelung der Verwendbarkeit von Bauprodukten.

#### Art. 66

##### *Beschneigungsanlagen*

1) Beschneigungsanlagen sind nur für Teile der Skigebiete Malbun und Steg zulässig. Strom- und Wasserleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

2) Übersteigt die beschneite Fläche im Skigebiet Malbun ein Mass von 5 ha, im Skigebiet Steg ein Mass von 2 ha, ist die Prüfung betreffend die Umweltverträglichkeit notwendig. **Hinweis: Wurde mit 1.4.2017 aufgehoben.**

3) Grundlage für die Erteilung einer Baubewilligung für den Einsatz von Beschneigungsanlagen ist nach Möglichkeit ein gemeinsames Gesuch aller Skilift- oder Loipenbetreiber des Skigebietes. Bei Vorliegen eines Gesuchs lediglich eines Skilift- oder Loipenbetreibers hat dieser den Nachweis zu erbringen, dass der Einsatz von Beschneigungsanlagen mit den anderen Skilift- und Loipenbetreibern koordiniert worden ist. Bei etappierter Ausführung ist ein Gesamtkonzept vorzulegen. Die Raum- und Zonenverträglichkeit ist zu gewährleisten.

4) Der Einsatz von Beschneigungsanlagen ist auf die Schnee- und Kälteperiode zwischen dem 1. November und dem 1. März begrenzt. Aus dem Betrieb der Anlage darf keine übermässige oder nach dem Ortsgebrauch nicht zumutbare Lärmeinwirkung auf Nachbarn resultieren. Chemische und biologische Zusätze sind verboten. Der Betrieb der Beschneigungsanlage darf die Ökologie und den Wasserhaushalt insbesondere im Hinblick auf die Wasserversorgung nicht beeinträchtigen. Die einzelnen Betreiber der Beschneigungsanlagen haben jährlich eine Energie- und Wasserbilanz zu erstellen und der Regierung zwecks Veröffentlichung vorzulegen.

- 1) Wie bis anhin bleibt es bei der Beschränkung von Beschneigungsanlagen für Teile des Skigebiets Malbun und Steg. Die ursprüngliche Absicht einzelner Personenkreise, Beschneigungsanlagen auch für temporäre Zwecke – beispielsweise Langlaufsprits etc. – im Talgebiet einsetzen zu dürfen, scheiterte an der fachlichen und politischen Diskussion.
- 2) Mit 1.4.2017 aufgehoben.
- 4) Die gesetzlich vorgegebenen Fristen geben hin und wieder Anlass zur Diskussion. Insbesondere der 15. März wird gerne als zu einschränkend seitens der Betreiber empfunden. Da sich insgesamt die Jahreszeiten, der natürliche Schneefall sowie die Winterperiode allgemein in einem relativ schwer kalkulierbaren Zyklus befinden, muss abgewartet werden, ob sich die Verschiebung der Kälteperioden oder die allgemeine Tendenz zur Erwärmung in der gegenwärtigen Art und Weise fortsetzt. Dass mit dem 15. November ein sehr frühes Datum zur Möglichkeit der Beschneigung festgesetzt worden ist, mag der Realität auch nur mehr bedingt Folge leisten. Mit 1.4.2017 sind die Fristen neu mit 1. November und 1. März in Rechtskraft gesetzt worden.

Der letzte Satz dieser Bestimmung legt die Verpflichtung fest, dass die Betreiber eine jährliche Energie- und Wasserbilanz zu erstellen und der Regierung vorzulegen haben. Diesem Erfordernis wurde nicht in jedem Jahr konsequent nachgelebt. Die Baubehörde ist Koordinationsstelle, das Amt für Umwelt überprüft diese Berichte und die Regierung nimmt sie zur Kenntnis. Die Vorlage erfolgt im Allgemeinen nur, wenn die Berichte konkret eingefordert werden.

#### Art. 67

##### *Immissionen*

1) Die Art und Zulässigkeit von Betrieben wird durch die Bauordnung festgelegt. Vorbehaltlich weitergehender Bestimmungen im Sinne der Umweltschutzgesetzgebung sind bei Gesuchen für die Errichtung und Veränderung von Bauten, die Immissionen auf die Nachbarschaft erwarten lassen, die Angaben über Art und Umfang des Betriebs, des Warenumschlags und der Lagerung von Gütern aller Art der Baubehörde mit dem Baugesuch mitzuteilen.

2) Sind der Zweck und die exakte Nutzungsart zum Zeitpunkt der Einreichung des Baugesuchs noch nicht im gesamten Umfang bekannt, kann die Baubehörde unter Berücksichtigung zonenrechtlicher Bestimmungen die spätere Beibringung dieser Nachweise zulassen.

3) Bauten und Anlagen, ortsfeste Maschinen oder sonstige ortsfeste technische Einrichtungen dürfen keinen Verwendungszweck haben, der eine das ortsübliche Ausmass übersteigende Belästigung oder eine Gefährdung der Nachbarn erwarten lässt. Ob eine Belästigung das ortsübliche Ausmass übersteigt, ist unter Berücksichtigung der Zonen- und Nutzungsplanung am Standort des Bauvorhabens zu beurteilen.

4) Als übermässige Einwirkung im Sinne dieses Artikels gelten insbesondere Rauch, Russ, Dampf, Gerüche, Gas, Lärm, Erschütterungen, Strahlen und störende Lichteinwirkung, welche das ortsübliche Mass übersteigen und den einschlägigen Bestimmungen widersprechen.

**1)** Mit dem ersten Satz hat der Gesetzgeber bewusst auf die Bestimmungen der jeweiligen Bauordnungsvorschrift verwiesen. Gemäss Art. 11 Abs. 2 Bst. b) regelt eine Bauordnung insbesondere auch die Art und das Mass der Nutzung. Es handelt sich dabei um einen klassischen Autonomiebereich der Gemeinden, der mit der Verpflichtung zur Erstellung von Bauordnungen und Zonenplänen einhergeht.

Die Bauordnungen haben auch Vorschriften zu Immissionen bzw. der zulässigen Empfindlichkeitsstufe zu beinhalten. Es wird unterschieden zwischen der Empfindlichkeitsstufe II bis zur Stufe IV. Letztere ist ausschliesslich in stark lärmbelasteten Gebieten in der Industrie- und Gewerbezone zulässig. Da Immissionen im Normalfall mit Lärmbelastungen assoziiert werden, genügt es, wenn die Vorschriften auf Gemeindeebene die jeweiligen Empfindlichkeitsstufen nach der Umweltgesetzgebung beinhalten.

Viele Aspekte sind zum Zeitpunkt der Baueingabe auch noch nicht bekannt (siehe Ausführungen zu Abs. 2). Durch das Koordinationsgebot ist jedenfalls der Einbezug aller damit betrauter und direkt betroffener Amts- und Fachstellen sichergestellt. Da die einschlägigen Bestimmungen der Umweltgesetzgebung auch eine nachträgliche Überprüfung sachbezogener Planungswerte ermöglichen, ist zwar zum Zeitpunkt der Baueingabe die Art des Betriebes relevant. Massnahmen, die hieraus abzuleiten sind, können jedoch im Einzelfall auch noch zu einem späteren Zeitpunkt durch das Amt

für Umwelt verfügt werden. Das ist auch aus der Sicht der Nachbarschaft von Bedeutung.

Grundsätzlich gilt, dass in Fällen, in denen verschiedene materielle Vorschriften zur Anwendung gelangen, insbesondere wenn mit deren Anwendung mehrere Behörden betraut sind, sicherzustellen ist, dass die Rechtsanwendung inhaltlich aufeinander abgestimmt und widerspruchsfrei erfolgt (StGH 2006/63). Diesem Prinzip folgend sind unter Umständen Interessensabwägungen vorzunehmen. Sowohl die Einhaltung der Bestimmungen des Umweltschutzgesetzes, konkret jener Verordnungen, die Immissionen einschränken bzw. regeln, wie auch die Einhaltung der Bauvorschriften liegt im ureigensten öffentlichen Interesse, wobei ausdrücklich keine Prioritätenabwägung erfolgen darf. Die beschriebene Interessensabwägung kann den Umständen entsprechend zur Anwendung kommen (müssen), wenn beispielsweise die Errichtung einer Lärmschutzwand zwar vor den Auswirkungen schädlicher Lärmimmissionen schützt, jedoch das Orts- und Landschaftsbild nachhaltig beeinträchtigen würde.

In der Praxis kommt es zwischenzeitlich eher selten vor, dass erhöhte bzw. verstärkte Auswirkungen durch den nachfolgenden Betrieb zu erwarten sind bzw. geltend gemacht werden. Diese rechtliche Grundlage zielt auf den Schutz der Nachbarschaft ab und nicht auf die Benutzer selbst. Wird beispielsweise eine lärmintensive Nutzung in ein Gebäude integriert, die in dieser Zone auch zulässig, aber bautechnisch nicht nach dem Stand der Technik ausgeführt worden ist, und die übrigen Nutzer der Liegenschaft beispielsweise durch die Übertragung von Trittschall betroffen sind, so ist diese Angelegenheit auf dem zivilrechtlichen Wege zu regeln bzw. einzuklagen. Wird nutzungsbezogen nach den allgemein gültigen Normen und Regeln der Baukunst gebaut, sind solche "Unzulänglichkeiten" jedenfalls beherrschbar.

- 2) Es kommt hin und wieder vor, dass die genaue Zweckbestimmung einzelner Räumlichkeiten nicht bekannt ist. Das hängt in der Regel von inskünftigen Mietverhältnissen ab. Mit dieser Vorschrift ist allerdings mit Bedacht umzugehen, insbesondere in Wohnzonen oder Mischzonen (Wohnen und Gewerbe). Schliesslich haben die Nachbarn ein Recht zu wissen, mit welcher Nutzung sie es inskünftig in direkter Nähe zu tun haben. Deshalb lässt es die Baubehörde auch nicht zu, dass bei Bauansuchen in diesen Zonen die Art der Nutzung bzw. Zweckbestimmung unbekannt bleibt. Hierauf können die Behörden bzw. die Nachbarschaft faktisch ausschliesslich zum Zeitpunkt vor der Erteilung der Baubewilligung entsprechend reagieren und – falls notwendig – sachbezogene Auflagen verfügen. Diese regide Praxis hat sich bewährt.
- 3) Zur Beurteilung der Frage, ob durch das Bauvorhaben das ortsübliche Ausmass an Belästigungen überschritten wird oder nicht, ist auch die am Standort des Bauvorhabens bestehende Zone massgebend, was durch den letzten Satz klargestellt wird. Ist demnach durch den Zonenplan eine bestimmte Kategorie festgelegt, so sind die Emissionen, die sich im Rahmen des in einer solchen Zone üblichen Ausmasses hal-

ten, als zumutbar anzusehen und zwar auch dann, wenn sie zum Beispiel das Ausmass der in der unmittelbaren Nähe eines anderen Gebäudes feststellbaren Emissionen übersteigen. Zum Beispiel wird daher bei einem Gebäude im Wohngebiet, das ausschliesslich für Wohnzwecke verwendet wird, keine das ortsübliche Ausmass übersteigende Beeinträchtigung der Nachbarn zu erwarten sein.

Ist beispielsweise der Immissionsgrenzwert einer Umfahrungsstrasse bereits überschritten, darf durch die Mehrbeanspruchung infolge des Betriebs einer neuen ortsfesten Anlage keine wahrnehmbar stärkere Lärmimmission erzeugt werden. Eine Zunahme der täglichen Verkehrsmenge von unter 10 % erzeugt dabei keine wahrnehmbar stärkere Lärmimmission (StGH 2010/57).

Bei Vorliegen einer sanierungsbedürftigen Verkehrsanlage gemäss den einschlägigen Bestimmungen der Lärmschutzverordnung kann im Hinblick auf die Immissionen vom Baugesuchsteller nur verlangt werden, dass er die Planungswerte einhält und den Auflagen gemäss Vorsorgeprinzip entspricht.

Hinweis 1: Der Einwand betreffend die mögliche Überschreitung des ortsüblichen Ausmasses von Immissionen ist einer der drei zulässigen Einsprachegründe gemäss Art. 77 Abs. 2 des Gesetzes. Auf die sachbezogenen Anmerkungen wird speziell verwiesen.

Hinweis 2: Bei Bauansuchen für Betriebe, die Immissionen gemäss Abs. 4 dieser Bestimmung erwarten lassen, ist der Perimeter der zu verständigenden Nachbarn gemäss Art. 77 dieses Baugesetzes entsprechend zu erweitern. Die Regelung dient nicht nur dem Schutz des Nachbarn, dessen Grundstück unmittelbar an das Baugrundstück angrenzt, sondern dem Schutz aller Nachbarn, deren Grundstücke in einem solchen räumlichen Nahverhältnis zum Baugrundstück liegen, dass mit Immissionen (Belästigungen oder Gefährdungen) im Sinne dieser Vorschrift zu rechnen ist.

Hinweis 3: Bei Bauansuchen, die eine erhöhte Lärmbelastung erwarten lassen, kann die Baubehörde vor der Erteilung der Baubewilligung ein Lärmgutachten verlangen (siehe auch Art. 54 BauV).

Sollte sich im Rahmen der Überprüfung von Immissionen im Zusammenhang mit der Errichtung eines Betriebes im Nachgang herausstellen, dass die zulässigen Werte bzw. Empfindlichkeitsstufen überschritten werden, so erlaubt es das bestehende Umweltrecht, auch zu einem späteren Zeitpunkt erforderliche Massnahmen zwecks Einhaltung der zulässigen Grenzwerte zu verfügen. Nach Möglichkeit sollte dieser Weg nicht beschritten werden müssen und danach getrachtet werden, schlüssige und nachvollziehbare Angaben zu einem Baugesuch für die Beurteilung der Kennwerte zu haben. Umgesetzt wird dies beispielsweise auch bei Gesuchen für Luftwärmepumpen, die den einschlägigen Lärnmachweis bereits zum Zeitpunkt der Eingabe vorlegen müssen.

Hinweis 4.: Betreffend lufthygienerechtlicher Mindestabstände von Tierhaltungsanlagen wird auf die FAT-Richtlinie (Forschungsanstalt Tänikon der Schweiz) verwiesen. Diese Richtlinie wird innerhalb als auch ausserhalb der Bauzonen zur Beurteilung massgeblicher Geruchsimmissionen durch Tierhaltungsanlagen herangezogen. Die FAT-Richtlinien haben keinen Gesetzescharakter, stellen indes eine Verwaltungsordnung dar, weil sie allgemeine Dienstanweisungen generell abstrakter Natur enthalten. Das Fürstentum Liechtenstein selbst hat keine einschlägigen gesetzlichen noch anderweitigen Grundlagen.

Konfliktpotential ergibt sich immer wieder bei der Tierhaltung innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes in den Bauzonen, sei es landwirtschaftlicher Natur oder wenn die Tierhaltung eine hobbymässige betrifft. Abklärungen, inwieweit eine solche Tierhaltung für private oder gewerbliche Zwecke generell möglich ist, sind vorgängig mit dem Amt für Umwelt vorzunehmen. Eine Tierhaltung bis zu maximal fünf Pferden beispielsweise gilt noch als hobbymässig, mehrere Tiere sind nicht mehr unter diesem Begriff zu subsumieren. Auch eine Hundezucht innerhalb des Baugebietes ist problematisch bzw. unter Umständen nicht zulässig. Die Schweiz kennt hier klare Richtlinien und Abgrenzungen, deshalb sind auch die sachbezogenen Abklärungen auf der Basis der einschlägigen Umweltschutzgesetzgebung vorab notwendig.

#### Art. 68

##### *Behindertengerechte Bauten und Anlagen*

Bauten und Anlagen, die in den Geltungsbereich des Behindertengleichstellungsgesetzes fallen, haben dessen Anforderungen zu entsprechen.

Im Rahmen des Baugesuchverfahrens wird der Liechtensteinische Behindertenverband LBV um Stellungnahme ersucht. Dessen einschlägigen Expertisen und Auflagen werden in den Baubescheid (baurechtliche Auflagen) übernommen. Auf die spezifischen Besonderheiten, insbesondere was eine öffentlich zugängliche Baute ist, was behindertengerecht anpassbar sein muss, etc. wird an dieser Stelle nicht eingegangen. Diesbezüglich wird nachstehend auf die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen des Behindertengleichstellungsgesetzes (BGIG), LGBI. 2006/243, dessen Verordnung, LGBI. 2006/287 sowie den Bericht und Antrag Nr. 15/2006 – soweit relevant – dezidiert eingegangen.

Die Verordnung über die Gleichstellung von Menschen mit Behinderungen (Behindertengleichstellungsverordnung) enthält Bestimmungen über die Barrierefreiheit von öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen und auch die Anpassbarkeit von Wohnanlagen und geförderten Wohnbauten. Es gilt grundsätzlich die Norm SIA 500 "Hindernisfreie Bauten". Die Anpassbarkeit bei Wohnanlagen ist gemäss Art. 13 des Gesetzes ab sechs oder mehr Wohneinheiten notwendig. Dabei wird bei einer Gruppenüberbauung nicht auf das Einzelobjekt abgestellt, sondern die gesamte Wohnanzahl aller Gebäude, die in diesem Rahmen errichtet werden sollen.

Öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen sind solche, zu denen grundsätzlich jeder Zugang hat, sofern bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind. Dies betrifft beispielsweise Geschäfte, Restaurants, Hotels, Museen, Kinos, Bibliotheken und Sportstadien, aber auch sämtliche von Land und Gemeinden erstellten, öffentlich zugänglichen Bauten. Des Weiteren gilt das Gesetz auch für Bauten und Anlagen, die nur einem bestimmten Personenkreis offenstehen, der in einem besonderen Rechtsverhältnis zu Gemeinwesen oder Dienstleistungsanbietern steht, welche in der Baute oder Anlage tätig sind. Darunter sind insbesondere Schulen zu verstehen. Ergänzend umfasst das Gesetz auch Bauten und Anlagen, in denen Dienstleistungsanbieter persönliche Dienstleistungen erbringen, die ein besonderes Vertrauensverhältnis voraussetzen. Das sind beispielsweise Ärzte oder Anwälte.

#### Hinweis:

Imbissstände geringer Grösser und Kioskbauten gelten nach ständiger Spruchpraxis nicht als öffentlich zugängliche Gebäude.

Insbesondere bei bestehenden Bauten, die umgenutzt werden sollen, gab es immer wieder Probleme mit der Abgrenzung. Ein konkreter Rechtsfall, der eine Physiotherapie-Einrichtung betraf, hat diesbezüglich Klarheit geschaffen. Wichtig ist dabei, dass gemäss Art. 5 Abs. 1 des BGIG niemand aufgrund einer Behinderung unmittelbar oder mittelbar diskriminiert werden darf. Dies gilt in sämtlichen gestalteten Lebensbereichen (Art. 2 Abs. 1 BGIG).

Beispielsweise sind Physiotherapiepraxen als öffentlich zugängliche Bauten zu qualifizieren (ebenso wie Therapie-, Medizinal- und allgemeine Gesundheitseinrichtungen).

Bei Umbauten und Umnutzungen altrechtlicher Bauten kann die Baubehörde im Einzelfall Ausnahmen von der Barrierefreiheit gestatten. Wichtig dabei ist, dass die vorgesehene Nutzung bereits seit längerem Bestand hat. Ist beispielsweise die Umnutzung von einer Wohnung in eine Physiotherapie- oder Arztpraxis geplant, besteht diese Ausnahmemöglichkeit im Sinne von Art. 12 Abs. 2 und 7 BGIG nicht mehr (VGH 2014/044). Es liegt bei Nichtausführung der öffentlichen Zugangsmöglichkeit und aller damit verbundener Massnahmen somit eine mittelbare Diskriminierung vor. Eine mittelbare Diskriminierung aufgrund gestalteter Lebensbereiche wird dann anzunehmen sein, wenn aufgrund von baulichen Barrieren Menschen mit Behinderungen Verbrauchergeschäfte nicht eingehen können oder ihnen der Zugang zu oder die Versorgung mit Dienstleistungen, die der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen, nicht offen steht. Bauliche Barrieren liegen beispielsweise vor, wenn aufgrund von Stufen, zu geringen Türbreiten oder nicht barrierefrei zugänglichen Sanitäreinrichtungen mobilitätsbehinderte Menschen sich an die Öffentlichkeit richtende Angebote nicht oder nur mit besonderer Erschwernis wahrnehmen können.

Die Ausnahmemöglichkeit von Art. 7 BGIG bedeutet, dass nur ausnahmsweise von der Pflicht, öffentlich zugängliche Bauten barrierefrei zu gestalten, abgewichen werden darf. Im Normalfall muss barrierefrei gebaut werden. Bei Neubauten, welche öffentlich

zugänglich sind, ist dies selbstverständlich. Es gilt aber auch dann, wenn eine bestehende Baute, die bisher nicht öffentlich zugänglich war, wie z.B. eine Wohnung, in eine öffentlich zugängliche Baute umgenutzt und umgebaut wird. Mit der Umnutzung und dem Umbau beabsichtigt die Bauherrschaft in aller Regel, ihre bisherige Baute besser nutzen und verwerten zu können und damit einen wirtschaftlichen Vorteil zu erzielen. Man geht dabei von einem sogenannten "Normalfall" aus. Bei der Umnutzung in eine gemäss BGLG öffentlich-rechtliche Einheit, Institution oder Nutzung von einer bisher nicht dieser Kategorie zugehörigen Nutzung ist von einem Neubau im Sinne von Art. 6 Abs. 2 BGLG auszugehen (VGH 2014/044). Wie hoch die Mehrkosten für ein barrierefreies gegenüber einem nicht barrierefreien Errichten einer Neubaute sind, ist rechtlich irrelevant, solange diese Mehrkosten nicht exorbitant sind. Eine Analyse ist seitens der Bauherrschaft vorab zu erbringen, um zumindest dem Verhältnismässigkeitsprinzip im Prüfstadium gerecht zu werden. Vorrang hat jedoch die bestimmte Lebensführung der Menschen mit Behinderung.

Mit dieser Rechtsprechung hat der Verwaltungsgerichtshof klare Grenzen betreffend die Anwendung allfälliger Ausnahmebestimmungen zum Behindertengleichstellungsgesetz gezogen. Anfallende Kosten für den Umbau einer solchen Nutzung einer bisher anderen Zweckbestimmung zugeführten Räumlichkeit / Baute sind deshalb sekundär. Für die Baubehörde erleichtert dies den Vollzug. Sie ist auch letztverantwortlich für die Umsetzung der im BGLG verankerten Bestimmung betreffend den Schutz vor Diskriminierung von Menschen mit Behinderung im Bereich des Bauens und Wohnens.

Der Liechtensteiner Behinderten-Verband prüft im Einzelfall, ob Ausnahmen von der Umsetzung der Barrierefreiheit möglich sind oder nicht. Hierzu hat sich eine Praxis entwickelt. Es wird dabei bewertet, wie hoch der Versicherungswert des Gebäudes ist, wie hoch die gemäss allfälliger vorgeschriebener Auflagen sich daraus ergebenden Kosten sind und ob das Gebäude aufgrund seiner Nutzung, Lage und Grösse von eher geringer Bedeutung ist, wenn es um die Teilhabe am gesellschaftlichen Leben geht, ob für Menschen mit oder ohne Behinderung. Dies sind keineswegs Bauten öffentlichen Rechts wie Schulen, Kindergärten, Spitäler und teilweise auch Amtsstellen. Das können einzelne kleinräumliche Gaststuben, Physiotherapieräume und ähnliches sein. Eine pauschale Beurteilung ist allerdings nicht zulässig, es ist stets der Konsens mit dem Verband herzustellen, ob eine Ausnahme von der Errichtung von Massnahmen zur Barrierefreiheit möglich ist.

Der Verband hat die beabsichtigten Massnahmen einer beantragten Zweckänderung oder eines Umbaus kritisch zu prüfen und die Aufwendungen für die Anpassung gegebenenfalls als unverhältnismässig einzustufen. Das ABI folgt in der Regel dieser Vorgabe und erteilt die entsprechende Ausnahme.

## Art. 69

*Erdbebensicherheit*

1) Bauten und Anlagen haben den Anforderungen der Erdbebensicherheit gemäss den einschlägigen Rechtsnormen zu entsprechen. Bei gefährdeten Bauten und Anlagen werden Berechnungsnachweise verlangt.

2) Der Prüfbericht der gefährdeten Bauten und Anlagen ist der Baubehörde zur Kontrolle vorzulegen. Kommt der Eigentümer der Überprüfungspflicht nicht nach, kann die Baubehörde auf Kosten des Eigentümers die Überprüfung durch einen von der Regierung bestellten Fachingenieur (Prüfingenieur) veranlassen.

3) Genügt eine gefährdete Baute und Anlage den Anforderungen der Erdbebensicherheit nicht, verfügt die Baubehörde unter Beachtung des Grundsatzes der Verhältnismässigkeit die erforderlichen Massnahmen. Kommt der Bauherr dieser Verfügung nicht nach, kann die Baubehörde auf Kosten des Eigentümers die notwendigen Massnahmen anordnen.

- 1)** Ausnahmen von dieser Vorschrift sind gemäss Art. 39 Abs. 2 der Bauverordnung dann möglich, wenn:
- a) der erhaltens- oder schützenswerte Charakter einer Baute oder Anlage beeinträchtigt würde; oder
  - b) die bauliche Massnahme als nicht personengefährdend einzustufen ist;
  - c) die bauliche Massnahme und die damit zusammenhängenden Aufwendungen nachweislich unverhältnismässig wären .

Ergänzend wird auf Anhang 2 der Bauverordnung verwiesen, der die Kriterien für die Beurteilung gefährdeter Bauten und Anlagen, insbesondere auf der Basis der einschlägigen Merkmale – Bauwerksklasse II und Bauwerksklasse III – regelt.

In der Praxis werden kaum Bauten geplant und realisiert, die der Bauwerksklasse III entsprechen müssen. Die bautechnische Ausführung / Umsetzung von solchen Bauten selbst ist aufwändig, insbesondere aus dem Blickwinkel der baustatischen Voraussetzungen. Ergänzend wird auf die Hinweise zu Art. 39 der Bauverordnung verwiesen.

Nachweise der erdbebensicheren Ausführung einer Baute bzw. Anlage werden, unabhängig davon, ob der BWK II oder BWK III zugeordnet, nach einem bewährten System seit dem 1. April 2003 im Rahmen der Vorlage der Baugesuchsunterlagen erbracht. Dabei ist nicht nur auf den Gefährdungsgrad selbst abzustellen, sondern bei Neubauten generell ein solcher Nachweis gemäss bewährtem System beizubringen. Die Praxis hierzu hat sich sehr gut eingespielt. Es gibt kaum Baugesuche, die diesen Nachweis nicht schon beigelegt haben. Gründe hierfür können sein: Der Bauingenieur ist noch nicht bestimmt, es braucht noch einen hinzugezogenen Spezialisten für die Ausführung (kommt bei komplexen Baugruben vor), usw.

Liegt eine der drei Kennzahlen über dem (nach Vorlage und in Abstimmung mit den Bauingenieuren des Landes) zugeordneten Wert vor, ist ein Prüfverfahren notwendig.

Die Grenzwerte betragen:

Kennzahl für direkte Gefährdung	GZ > 4
Kennzahl für die Einsturzwahrscheinlichkeit	WZ > 9
Risikokennzahl	RKZ > 30

Wenn ein Prüfverfahren zur Anwendung kommt, ist einer der vier von der Regierung bestellten Prüfsachverständigen beizuziehen. Das macht der Bauherr / Architekt selbst, die Baubehörde gibt diesbezüglich keine Empfehlungen ab. Der Prüfsachverständige selbst kontrolliert die einschlägigen Berechnungen und bestätigt die Richtigkeit der Angaben. Die Bestätigung kann elektronisch oder schriftlich erfolgen.

Abklärungen, ob eine Baute erdbebensicher zu planen und daraus folgende Massnahmen umzusetzen sind, ergeben sich im Regelfall bei Umbauten. Die Baubehörde verfügt dabei über einen gewissen Ermessensspielraum. Kleinere Umbauten, die auch die Tragstruktur selbst weder beeinträchtigen noch im Bestand zu verändern vermögen, sind vom Nachweis der erdbebensicheren Planung nicht betroffen. Wird hingegen ein grösserer Umbau geplant, so ist auch die nachträgliche erdbebensichere Planung und Ertüchtigung des Tragwerks notwendig. Es ist darauf zu achten, dass die Grenzen nicht zu weit und nicht zu eng gesetzt werden. Der Einzelfall ist zu prüfen. Es kann ein Nachweis notwendig werden, der bestätigt, dass die bestehende Tragstruktur nicht betroffen ist. Das macht der beauftragte Bauingenieur und nach dessen Ausführungen entscheidet die Baubehörde. Jedenfalls ist die Verhältnismässigkeit der Aufwendungen zu prüfen (Art. 39 Abs. 2 Bst. c) BauV).

- 2) Diese Bestimmung hängt mit Art. 101 Abs. 2 (Übergangsbestimmungen) des Gesetzes zusammen. Demnach sind Eigentümer von gefährdeten Bauten und Anlagen zur Überprüfung und zur Gewährleistung der Erdbebensicherheit binnen einer Frist von 10 Jahren ab Inkrafttreten dieses Gesetzes verpflichtet. Sie sind frühzeitig nach Inkraftsetzung dieses Gesetzes hierüber zu verständigen.

Eine eigentliche Strategie zur Umsetzung dieser Vorschrift besteht nicht. Die Gemeinden sowie das Land selbst haben Bauten, die als gefährdet einzustufen sind, überprüfen zu lassen. Konsequenzen aus der Nichteinhaltung der Übergangsfrist können zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abgeschätzt werden. Vor allem die beschriebene Verständigungsfrist gemäss letztem Satz des Art. 101 Abs. 3 wird noch betreffend der Art der Umsetzung zu diskutieren sein.

Die beschriebenen Prüfberichte selbst werden der Baubehörde faktisch nicht vorgelegt. Es ist deshalb auch nicht bekannt, in welcher Grössenordnung solche Prüfberichte überhaupt erstellt worden sind.

- 3) Wurde bislang nicht umgesetzt. Die wenigen Fälle, die bekannt sind, haben die Eigentümerschaft selbst bewogen, die erforderlichen und vom Bauingenieur empfohlenen Massnahmen umzusetzen. In der Regel handelt es sich um sogenannte "Ertüchti-

gungsmassnahmen", die eine deutliche Verbesserung der erdbebensicheren Tragwerksstruktur beinhaltet. Eine vollständige Erfüllung einschlägiger Tragwerksnormen vermögen sie nicht nachzuweisen. Das ist auch nicht primär zielführend, da bei solchen Massnahmen die Verhältnismässigkeit im Regelfall nicht mehr gewahrt wäre. Als Beispiele hierfür seien manche Kirchenbauten im Land sowie das AHV-Gebäude inkl. Bibliothek genannt. Bei Letzterem können die Ertüchtigungsmassnahmen auch optisch wahrgenommen werden.

## Art. 70

### *Sicherung bei Höhendifferenzen*

1) Bei natürlich oder künstlich geschaffenen Höhendifferenzen hat der Eigentümer des höher gelegenen Grundstücks das Erdreich auf seinem Grundstück durch eine Mauer oder eine Böschung derart zu sichern, dass das tiefer liegende Grundstück nicht gefährdet und eine gefahrlose Nutzung des Grundstücks gewährleistet ist.

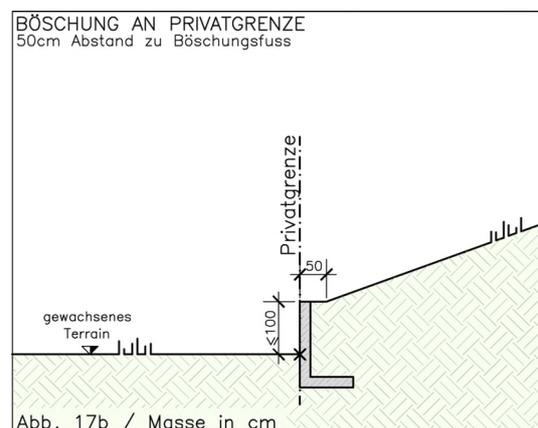
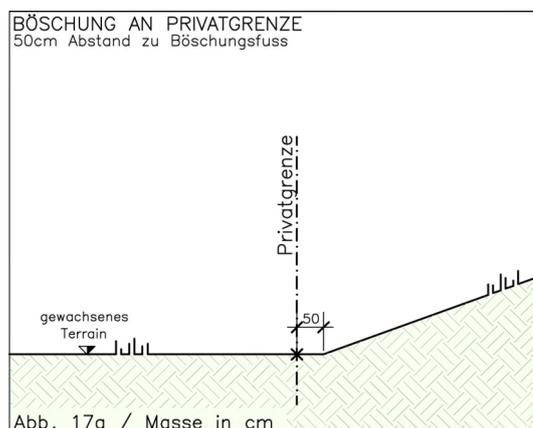
2) Werden auf einem tiefer liegenden Grundstück Abgrabungen an der Grenze vorgenommen, so hat dessen Eigentümer das Erdreich des höher gelegenen Grundstücks in gleicher Weise zu schützen und die entsprechenden Absturzsicherungen zu veranlassen.

3) Bei Böschungen und Abgrabungen ist von der Nachbargrenze ein Abstand von 0.50 m von der Böschungskante einzuhalten.

### 1) und 2)

Entspricht dem ehemaligen Art. 49 Baugesetz. Vollzugsrechtliche Probleme sind nicht bekannt, höchstens dann, wenn die Böschung relativ steil ausfällt und als absturzgefährdete Stelle zu qualifizieren ist, die eine Absturzsicherung benötigt und dadurch die gesetzliche Maximalthöhe nicht mehr einhält. Es ist deshalb darauf zu achten, dass die Böschungen nicht nur standfest sind, sondern auch maximale Neigungswinkel beschreiben dürfen (45°), die dann eben keine Sicherung gegen das Abstürzen benötigt. Steilere Böschungen sind nicht mehr als standfest zu betrachten.

3) Der Abstand gilt auch dann, wenn eine Stützmauer in Form von Bruchsteinen oder ähnlichem an der Grenze errichtet wird und – bei Einhaltung der Maximallimite von 1.25 m direkt an der Grenze – eine Böschung ausgeführt wird.



## 10. Wiederaufbau

### Art. 71

#### Wiederaufbau

1) Bauten und Anlagen, die durch Brand oder andere Elementarereignisse zerstört oder aus freien Stücken abgebrochen werden, dürfen, soweit die Mindeststrassenabstände eingehalten werden, ohne Rücksicht auf die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände in ihrer früheren Ausdehnung wieder aufgebaut werden. Der Ersatzbau hat dem zerstörten Gebäude hinsichtlich Art, Umfang, Lage und Kubatur oberirdisch zu entsprechen, sofern nicht durch eine Abweichung eine bauliche Verbesserung des bisherigen Zustandes herbeigeführt wird.

2) Auf der Grundlage von ortsplanerischen Entwicklungskonzepten, Nutzungsordnungen oder Spezialbauvorschriften kann in besonders berücksichtigungswürdigen Fällen die Baubehörde abweichende Bauvolumen zulassen oder vorschreiben.

3) Das Wiederaufbaurecht schliesst auch zonengerechte Umbauten und Zweckänderungen ein.

4) Wird der Wiederaufbau verweigert, so ist der Eigentümer vorbehaltlich Abs. 6 angemessen zu entschädigen. Bei der Bemessung der Entschädigung sind andere Wiederaufbaumöglichkeiten und deren Vorteile im Vergleich zum früheren Zustand angemessen zu berücksichtigen. Entschädigungspflichtig ist bei Landstrassen das Land und bei Gemeindestrassen die Gemeinde.

5) Das Wiederaufbaurecht erlischt, wenn innerhalb von fünf Jahren nach Eintritt des Elementarereignisses oder nach Beginn der Abbrucharbeiten kein Baugesuch betreffend den Wiederaufbau eingereicht wird.

6) Ein Wiederaufbau ist in Zonen mit Bauverbot, insbesondere in roten Gefahrenzonen oder in Freihaltezonen nicht zulässig. Zulässig sind lediglich Renovationsarbeiten im Rahmen des Besitzstands und der Wiederaufbau öffentlicher standortgebundener Bauten und Anlagen.

**1)** Die Grundlage für das aus der Sicht der Eigentümerschaft "milde Recht" wurde mit der Totalrevision 2008 schon modifiziert.

Das Recht des Wiederaufbaus gilt unabhängig seiner Ursache, in Frage kommen die Einwirkung eines Elementarereignisses oder wenn eine Baute oder Anlage aus freien Stücken abgebrochen und wieder aufgebaut werden soll.

Rechtmässig erstellte Bauten stehen unter dem Schutz der Besitzstandsgarantie. Deren Schutz endet, wenn die Baute zerstört wird. Die Eigentumsgarantie sichert ein schützenswertes Vertrauen, nämlich die Erwartung, dass Bestand und Nutzung vorhandener, rechtmässig geschaffener Sachwerte trotz abweichenden neuen Vorschriften grundsätzlich fortbestehen können. Auf die Besitzstandsgarantie selbst kann man sich nur dann berufen, wenn der Wert der baulichen Investition durch periodischen Unterhalt und zeitgemässe Erneuerungen aufrechterhalten wird. Ein Verzicht auf die Besitzstandsgarantie ist jedenfalls auch dann anzunehmen, wenn der Eigentümer ein Gebäude ganz verfallen lässt (Erich Zimmerlin. a.a.O.ad § 224 Rz. 4d).

Bei der Besitzstandsgarantie geht es grundsätzlich um Gebäude, die im Zeitpunkt ihrer Realisierung in Übereinstimmung mit dem damals geltenden Recht und insbesondere mit der damals geltenden Nutzungsordnung erstellt wurden. Ändert das Recht und insbesondere die zulässige Nutzung für das Grundstück, auf dem sich das Gebäude befindet, kann dieses unter Umständen der neuen Bau- und Zonenordnung widersprechen. Der Eigentümer (oder Rechtsnachfolger) kommt in

einem solchen Fall in den Genuss der Besitzstandsgarantie, welche sich aus der Eigentumsгарantie und dem Rückwirkungsverbot oder auch den Grundsätzen der Verhältnismässigkeit und der Rechtssicherheit ergibt. Danach darf er sein Gebäude nicht nur stehen lassen, sondern es auch unterhalten und erneuern. Vorbehalten bleiben neue zwingende Vorschriften, die durch ein gewichtiges öffentliches Interesse gerechtfertigt und verhältnismässig sind (vgl. Praxiskommentar zum RPG Aemisegger, Moor, Ruch und Tschannen, Art. 21, S.S. 694 f.). Die Besitzstandsgarantie ist grundsätzlich nur auf Bauten anwendbar, die seinerzeit in Übereinstimmung mit dem materiellen Recht erstellt oder geändert wurden, durch die nachträgliche Änderung von Erlassen oder Plänen jedoch zonenwidrig geworden sind.

Für die liechtensteinische Rechtsordnung ist analog zu dieser im schweizerischen Recht gezogenen seitlichen Grenze (1. Juli 1972) die Frage zu stellen, wann nach einer rechtskonformen Errichtung einer Baute oder Anlage durch eine nachträgliche Änderung der anwendbaren Rechtsgrundlagen (Nutzungsordnung) die Baute oder Anlage zu einer zonenwidrigen Baute oder Anlage geworden ist. Es ist daher im Anlassfall festzustellen, wann etwa die massgeblichen geänderten Rechtsgrundlagen in Kraft getreten sind resp. erste Nutzungsordnungen in Form von Zonenplänen erlassen wurden.

In den Genuss der Besitzstandsgarantie kommen damit auch Eigentümer einer Baute oder Anlage, die im Zeitpunkt ihrer Errichtung den geltenden Normen widersprach, jedoch aufgrund des Zeitablaufs bzw. aufgrund der eingetretenen Verjährung (20 Jahre seit Errichtung) gemäss gesetzlicher Anordnung nunmehr als legale Baute zu behandeln ist (siehe weitere Bemerkungen zu Art. 95 BauG).

Das beschriebene Besitzstandsrecht wird im Falle des Wiederaufbaus ausschliesslich durch die Überprüfung des massgeblichen Strassenabstands beschnitten. Das hat den Grund darin, dass es im übergeordneten öffentlichen Interesse liegt sowie im Zuge der Strassenausbauten und dem damit verbundenen Weichen von den in den Strassenraum ragenden Altbauten früherer Jahre Umstände geben kann, die den Wiederaufbau am selben Ort nicht vertretbar erscheinen lassen. In der Praxis ist das noch nicht vorgekommen. Hingegen sind bestehende Minderabstände zu öffentlichen Gewässern und Waldrändern nicht beachtlich, da deren Einhaltung auch nicht explizit in diesem Zusammenhang gesetzlich verankert ist.

Es gibt immer wieder Härtefälle, die im Einzelfall zu beurteilen sind. Beispielhaft ist ein Wohngebäude in der Landwirtschaftszone, das nicht mehr Teil der Bewirtschaftung durch einen anerkannten Landwirtschaftsbetrieb ist. Wird dieses durch ein Elementarereignis (im Regelfall durch einen Vollbrand) zerstört, lässt die Baubehörde den Wiederaufbau zu, obwohl ein Ersatzbau in Form eines Wiederaufbaus den eigentlichen Zweck nicht mehr rechtfertigt. Das Bauen in der Landwirtschaftszone ist stets als Ausnahme zu sehen. Wird hingegen eine solche Liegenschaft freiwillig abgebrochen, kann man sich nicht auf das Wiederaufbaurecht ausserhalb der Bauzonen berufen.

Anlass zu Diskussionen gibt immer wieder die Vorgabe der früheren Ausdehnung. Diese wurde mit der Neufassung 2008 insofern gelockert, als in Anlehnung an Art. 22 der Bauverordnung auch zulässige Abweichungen zur baulichen Verbesserung des bisherigen Zustands möglich sein sollen (siehe auch Hinweise zum beschriebenen Artikel).

Auch die Errichtung von neuen unterirdischen Bauteilen und Räumlichkeiten schliesst das Wiederaufbaurecht mit ein, was vorher verboten war. Das führte zu gewissen Härtefällen, da insbesondere alte Ökonomiegebäude in den Kernzonen und Dorf-kernzonen einzelner Gemeinden, die mit zonenkonformer Nutzung zu Wohnbauten als Ersatzbau ausgeführt werden dürfen, keine unter Terrain liegenden Kellerräumlichkeiten errichten durften. Da mitunter die Grenzverläufe solcher Liegenschaften direkt an der Hauskante verliefen, blieb für die Unterbringung von Nebenräumen faktisch kaum mehr Platz. Deshalb wurde auch im letzten Teil dieses Absatzes die rechtliche Möglichkeit verankert, dass durch allfällige Abweichungen eine bauliche Verbesserung des bisherigen Zustands herbeigeführt werden darf. Das ist jedoch nur bis zu einem gewissen Grad ausreizbar, der Einzelfall ist sorgfältig zu prüfen. Es sind deshalb Gebäudestellung, Höhenlimiten, volumetrische Ausbildungen, etc. wichtig, weshalb der Ersatzbau zwar nicht zwingend im Aussehen, jedenfalls aber in den zitierten Voraussetzungen dem ehemaligen Objekt zu entsprechen hat.

- 2) Bislang nicht angewendetes Recht: die Bestimmung zielt eher auf das Vorsorgeprinzip ab.
- 3) Wichtiger Grundsatz des Wiederaufbaus, wird häufig angewandt. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass ein bislang im Rahmen der Besitzstandsgarantie nicht zonenkonform genutztes Gebäude im Falle des Wiederaufbaus nicht im "Automatismus" analog der bisherigen Zweckbestimmung genutzt werden darf. Das wäre nur dann möglich, wenn durch ein Elementarereignis das Gebäude zerstört würde (Härtefällen begegnet man unter Anwendung einer Ausnahmegewilligung nach Art. 3 BauG). Erfolgte ein freiwilliger Abbruch, ist beim Wiederaufbau jedenfalls die zonenkonforme Nutzung im öffentlichen Interesse vorrangig.
- 4) Wurde bislang nicht angewendet. Es geht bei dieser Bestimmung in erster Linie darum, dass in Bezug auf Abs. 1 die Eigentümerschaft bei zu geringem Strassenabstand das Gebäude nicht mehr an gleicher Stelle errichten darf. Voraussetzung bleibt, dass es nachweislich verunmöglicht würde, im Falle eines Wiederaufbaus beispielsweise einen Strassenzug ausreichend und den inskünftigen Gegebenheiten entsprechend auszubauen.
- 5) Die Frist war bereits Gegenstand der früheren Bestimmung. Eine Verlängerung ist im Gesetz nicht vorgesehen und auch nicht opportun. Mitunter kann es bei Abbrüchen

durch Naturereignisse zu Härtefällen kommen, was allerdings noch nie Ziel einschlägiger rechtlicher Abklärungen war.

- 6) Es wird auf den Kommentar zu Abs. 1 verwiesen. Der öffentlichen Hand wurde bewusst ein rechtlich stärkerer Status zuerkannt, da es sich um Anlagen handeln kann, die im erweiterten öffentlichen Interesse stehen und der Allgemeinheit dienen. Als „Zonen mit Bauverbot“ sind gemäss Ausführungen im Bericht und Antrag Nr. 95/2015 betreffend die Abänderung des Baugesetzes (S. 71) auch die sogenannten „Nicht-Bauzonen“ zu verstehen. Darunter fallen gemäss den entsprechenden Erläuterungen im BuA etwa die Landwirtschaftszone, das Übrige Gemeindegebiet, das Alpengbiet, forstwirtschaftliche Zonen etc. Dass das Wiederaufbaurecht einschränkend verstanden werden muss, lässt sich auch aus den Materialien zum Baugesetz ableiten. So etwa im Bericht und Antrag Nr. 112/2008, S. 112 f.: „Das Wiederaufbaurecht wird auf die Bauzone eingeschränkt. Die bisherige Bestimmung war diesbezüglich zu liberal.“

Somit kann zusammenfassend festgehalten werden, dass in den sogenannten Nicht-Bauzonen das Wiederaufbaurecht seitens der jeweiligen Eigentümerschaft nicht in Anspruch genommen werden kann. Es ist und bleibt auf die Bauzone beschränkt. Die Erteilung einer Ausnahmegewilligung gemäss Art. 3 BauG kann auf Antrag, insbesondere bei unzumutbaren Härtefällen, in der Folge des Art. 3 Abs. 3 Bst. b BauG (zum Beispiel im Zusammenhang mit der Existenzsicherung) geprüft werden.

## **B. Baubewilligungs- und Anzeigeverfahren**

### **1. Bewilligungs- und Anzeigepflicht**

Art. 72

#### *Bewilligungspflicht*

Einer Baubewilligung bedürfen:

- a) die Errichtung, die Veränderung und der Abbruch von Bauten und Anlagen;
- b) die Änderung der Nutzungsart oder Zweckbestimmung;
- c) die Errichtung von privaten Abstellplätzen für Motorfahrzeuge sowie von Mehrzweckplätzen aller Art;
- d) die Anlage und Veränderung von Lagerplätzen und Deponien aller Art, deren Betrieb, Bewirtschaftung und Aufbereitung des gelagerten Materials, soweit diese nicht nur vorübergehend im Zuge der Realisierung von Neu- und Umbauten errichtet werden, sowie der ober- und unterirdische Materialabbau;
- e) Terrainveränderungen innerhalb von Bauzonen, die höher oder tiefer als 0.40 m sind und eine Fläche von über 100 m<sup>2</sup> betreffen;
- f) die Errichtung von Sende- und Empfangsanlagen aller Art einschliesslich Satellitenempfangsanlagen mit einem Durchmesser von mehr als 0.80 m;
- g) die Errichtung und Abänderung von Privatstrassen und anderen privaten Tiefbauten;
- h) die Anlage von Campingplätzen sowie die Aufstellung von Wohnwagen und Mobilheimen ausserhalb der dafür genehmigten Plätze;
- i) die Errichtung und Abänderung von Anlagen der Haustechnik, wie Lüftungs-, Klima-, Kälte- und Energieerzeugungsanlagen mit einer thermischen Leistung über 3 kW und Lüftungsanlagen mit einem Volumenstrom über 2000 m<sup>3</sup>/h;

- k) die Errichtung von Beschneigungsanlagen einschliesslich der damit zusammenhängenden technischen, baulichen und geländewirksamen Massnahmen.
- a) Für das Wort "Anlagen" gibt es keine schlüssige Begriffsbestimmung. Da aber beispielsweise Sportanlagen, Swimming-Pools usw. unter die Bewilligungspflicht fallen sollen, hat der Gesetzgeber neben den Bauten (siehe Anmerkungen zur Begriffsbestimmung) auch die Anlagen der Genehmigungspflicht unterworfen. Der Begriff selbst ist nicht zu eng zu fassen, weitere Anlagen sind bei den übrigen bewilligungspflichtigen Massnahmen gemäss den weiteren Auflistungen dieses Artikels angeführt. Spielplätze als Anlagen und ähnliche Vorkehrungen sind nicht bewilligungspflichtig.
- b) Diese Bestimmung wurde im Gegensatz zur früheren Gesetzesgrundlage ergänzt und präzisiert. War bis zum Inkrafttreten des Baugesetzes am 1. Oktober 2009 die Einrichtung von Wohn-, Arbeits- und Gewerberäumen in bisher anderweitig benutzten Räumen bewilligungspflichtig, so wurde mit der jetzt gültigen Regelung eine bislang schwierig zu vollziehende Grauzone weitestgehend bereinigt. Die frühere Bestimmung deckte auch nicht alle Erfordernisse, die eine Bau- und Feuerpolizeibehörde als wichtige Grundlage für alle damit in Zusammenhang stehenden Vorkehrungen hätte wissen müssen, ab. Dabei geht es nicht nur darum, dass beispielsweise bei der Umnutzung eines Verkaufsgeschäfts unter anderem die Art des Verkaufsgutes eine Rolle spielt. Wichtig sind insbesondere jene Vorkehrungen, die Eigentümer / Mieter / Bevollmächtigte treffen wollen, um ein zumindest in Ansätzen anderes Gewerbe oder eine andere Dienstleistung in den betroffenen Räumlichkeiten unterzubringen. Grundsätzlich gelten nicht für jedes Gewerbe die gleichen Bedingungen. So ist beispielsweise ein Graphiker-Gewerbe nicht gleichzusetzen mit einem Schlossereibetrieb oder einer Schreinerei. Beides sind zwar gewerbescheinpflichtige Tätigkeiten, lösen aber aus bau- und feuerpolizeilicher Sicht unter Umständen andere Wirkungen und Vollzugsthematiken aus. Auch Parkierungs- und Erschliessungsfragen sind je nachdem verschieden betroffen bzw. zu prüfen.

Unter dem Begriff Nutzungsart ist ergänzend die nach Bauordnung und Zonenplan für ein Gemeindegebiet zulässige Nutzung von Grundstücken zu verstehen, also ob ein Grundstück z.B. zu Wohn-, zu Gewerbe- oder zu Wohn- und Gewerbebezwecken genutzt werden darf. D.h. wenn für eine Änderung der Nutzungsart im Sinne dieses Buchstabens eine Baubewilligung erforderlich ist, so ist beispielsweise eine Änderung von Wohnnutzung in Gewerbenutzung oder umgekehrt bewilligungspflichtig.

Es ist jeweils zu prüfen, ob von einem Gewerbe andere Einwirkungen zu erwarten sind als vom "alten Gewerbe". Das ergibt sich auch aus den jeweiligen Gemeindebauordnungen. Diese unterteilen Gewerbe in der Regel in nicht störende, mässig störende oder stark störende Gewerbe. Ohne die Pflicht zur Einholung einer Baubewilligung könnte zum Beispiel in einer für ein nicht störendes Gewerbe bewilligten Liegenschaft ohne weitere Prüfung die Nutzungsänderung in ein mässig störendes oder gar stark störendes Gewerbe erfolgen, was nicht zulässig ist. Sachbezogene Abklä-

rungen sind somit im Rahmen des Bauverfahrens zwingend (was auch aus der Sicht des Schutzes der Nachbarn geboten ist).

Somit ist im konkreten Fall zu prüfen, ob aufgrund der zu erwartenden Einwirkungen für die Umnutzung eines bereits bewilligten gewerblichen Betriebs / einer gewerblichen Räumlichkeit in der neuen Nutzungsart oder Zweckbestimmung eine Bewilligung einzuholen ist. Insbesondere, wenn die neue Nutzungsart erhöhte Emissionen erwarten lässt, wird diese Frage ausdrücklich bejaht (VGH 2014/081).

Art. 72 Bst. b ist im Wortlaut klar. Sobald eine Nutzungsart oder die Zweckbestimmung geändert werden soll, ist das entsprechende Baubewilligungsverfahren nach Art. 74 Baugesetz durchzuführen. Zweck dieser Bestimmung ist vor allem sicherzustellen, dass Bauten und Anlagen auch nach einer Änderung der Nutzungsart oder der Zweckbestimmung weiterhin entsprechend ihrer neuen Verwendung die massgeblichen bautechnischen Erfordernisse aufweisen und insbesondere nach den Regeln der technischen Wissenschaft und Baukunst ausgeführt und betrieben werden. Der Bezug auf Art. 64 Abs. 1 und Art. 67 Abs. 1 und 3 des Baugesetzes ist somit logisch (StGH 2014/137). Beispielsweise ist die Unterscheidung einer gewerblichen Nutzung als "Therapieraum" von der gewerblichen Nutzung einer "Kung-Fu-Schule" weder krass stossend noch eine sachlich nicht zu begründende Entscheidung. Unabhängig davon, ob die einschränkende Auslegung des Begriffs "Therapie" auf Massnahmen zur Behandlung und Heilung von Krankheiten und Verletzungen als zu eng zu verstehen ist oder nicht, kann der Betrieb einer Kung-Fu-Schule nicht unter den "Therapieraum" subsumiert werden; zumindest erweist sich eine solche Unterscheidung nicht als sachlich völlig unangemessen. Es ist daher nicht willkürlich, wenn diesbezüglich von einer Änderung der bisher bewilligten Nutzung (Therapie) zu einer neuen Nutzung (Kung-Fu-Schule, Kampfsportart) auszugehen ist. Letzteres ist eine sportliche Tätigkeit. Eine solche Änderung der Nutzungsart ist deshalb baurechtlich genehmigungspflichtig (StGH 2014/137).

Stellt die Baubehörde eine unzulässige und nicht bewilligte Nutzungsart oder Zweckbestimmung fest, hat sie die entsprechenden Massnahmen zu verfügen (siehe Anmerkungen zu Art. 94). Ohne dieses Verständnis von der Bewilligungspflicht geänderter Nutzungsarten oder Zweckbestimmung würde das Baugesetz keine Handhabe gegen gesetzwidrige Nutzungen von Bauten und Anlagen bieten. Der Gesetzgeber sieht damit sowohl eine Handhabe gegen gesetzwidriges Bauen, als auch gegen eine gesetzwidrige Nutzung von Bauten vor, zumal grundsätzlich beides bewilligungspflichtig ist (VGH 2014/081).

Abklärungen der Bewilligungspflicht betreffend die Änderung der Nutzungsart sind mitunter schwierig zu führen. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn es sich um Verkaufsgeschäfte mit erweiterter Struktur handelt. Die Art des Verkaufsguts ist in der Regel noch nicht Auslöser eines Genehmigungsverfahrens, wird aber zum Verkauf auch der Verzehr von Getränken und Speisen innerhalb des Verkaufsraums ermöglicht, sind die sachbezogenen Prüfungen vertiefend durchzuführen. Es geht in einem

solchen Fall darum, ob ein Restaurantbetrieb neben dem Verkauf integriert werden soll. Die Baubehörde geht bei solchen Sachverhalten davon aus, dass es sich bei Letzterem nur dann um die beschriebene Zweckbestimmung handelt, wenn neben dem Aufstellen von Tischen und Sitzgelegenheiten auch eine Küche vorhanden ist und die Getränke und Speisen bzw. Snacks ohne Selbstbedienung angeboten werden.

Probleme baurechtlicher Natur können solche Geschäfte auch insofern aufwerfen, als es zu überprüfen gilt, ob die Anzahl der Sitzplätze einen erweiterten Ansatz betreffend dem Nachweis von Soll-Parkplätzen mit sich zieht und ob allfällig erweiterte Betriebszeiten Auswirkungen auf die Nachbarschaft haben können. Die Eigentümerschaft bzw. der Betreiber hat deshalb exakte Grundlagen vorzulegen, um diese Angaben konkret prüfen zu können. Faktum ist, dass reine Verkaufsgeschäfte solcher Natur im Regelfall auch noch Möglichkeiten für die Kunden anbieten (dürfen), den Verzehr von Speisen und Getränken an Ort und Stelle konsumieren zu können. Das allein ist noch kein sachlich vertretbares Argument für den Umstand, dass es sich um einen Restaurantbetrieb handelt und demzufolge – falls zu einem früheren Zeitpunkt andere Waren verkauft worden sind – als Restaurantbetrieb zu gelten. Die Anzahl der angebotenen Sitzplätze ist jedoch auf ein vertretbares Minimum zu beschränken. Der Einzelfall ist zu prüfen.

Beispielsweise ist nach derzeitiger Rechtsprechung die temporäre Vermietung von Wohnräumen eines Wohnhauses zum Zwecke des Schlafens und Erholens mit dem Charakter eines Wohnhauses im Sinne eines bloss entgeltlichen Überlassens von Räumen die gleiche, wie bei einer dauerhaft vermieteten Wohnung. Somit wäre darin keine Änderung der Nutzungsart oder Zweckbestimmung zu erblicken (VBK 2017/15). Dies würde beispielsweise die Vermietung von Wohnräumen über die Plattform airbnb betreffen.

Hinweis: Im Regelfall ist für die temporäre Vermietung von Ferienwohnungen kein Baubewilligungsverfahren durchzuführen. Wäre entgegen dem Regelfall z.B. mit grösserem Verkehrsaufkommen oder erhöhten Immissionen zu rechnen, sei nach wie vor von Amtes wegen oder auf Anzeige hin sehr wohl ein Baubewilligungsverfahren durchzuführen. Wolle der Gesetzgeber spezifische rechtliche Vorgaben für diese Materie mit rechtlicher praktischer Relevanz schaffen (z.B. dem Vorbild des Kantons Basel-Stadt im Zusammenhang mit der Volksinitiative „Bezahlbares und Sicheres Wohnen für alle“ folgend), so sei dies dem Gesetzgeber vorbehalten. Übergangsregelungen wären dabei zwingend zu schaffen, um eine reibungslose Umsetzung des neuen Rechts zu gewährleisten. Sowohl eine historische Auslegung (keine besonderen Anforderungen seitens des Gesetzgebers an die Vermietung von Ferienwohnungen) als auch eine teleologische Auslegung von Art. 72 Bst. b BauG führen nach Auffassung des StGH dazu, die temporäre Vermietung von Ferienwohnungen nicht als eine im Bewilligungsverfahren auslösende Nutzungsänderung zu qualifizieren (StGH 2018/100). Hingegen ist die Vermietung von solchen Räumen, die als Wohnhaus / Wohnung bewilligt worden sind, zu Zwecken der Durchführung von Veranstaltungen, Abhaltung von Seminaren etc. sehr

wohl eine Nutzungsänderung im Sinne des einschlägigen Artikels, wofür ein baurechtliches Verfahren einzuleiten wäre (VBK 2017/15).

- c) Hier ist lediglich die Errichtung von privaten Abstellplätzen für Motorfahrzeuge sowie von Mehrzweckplätzen aller Art von einer baurechtlichen Bewilligungspflicht erfasst. Nicht dazu gehören öffentlichen Tiefbauten aller Art. Tiefbauten sind im Gegensatz zu Hochbauten diejenigen Bauwerke, deren prägende Eigenschaften sich weniger aus der Erscheinung eines eigenständigen Gebildes herleiten, als aus einem Eingriff in die natürliche Erdoberfläche. Typische Beispiele für Tiefbauten sind: Strassen, Bahnlinien und Plätze, Baugruben und Hangeinschnitte mit den dazu erforderlichen Sicherungen, Pisten, Zufahrtsrampen und Aufschüttungen, Dämme und Staumauern, Tunnels und Kavernen, Kanäle und Gewässerverbauungen sowie Brücken. Beispielsweise ist auch eine Interventionspiste entlang des Rheindamms als öffentliche Tiefbaute zu qualifizieren. Es herrscht keine Bewilligungspflicht nach dem Baugesetz, wobei für diesen Umstand nicht die Eigentümerstruktur, sondern der Zweck / die Nutzung der Baute / Anlage / Einrichtung ist. Es können durchaus öffentliche Tiefbauten betroffen sein, die eine private Trägerschaft als Eigentümer ausweist. Beispielsweise ist dies beim Hochwasserschutzdamm als öffentliche Tiefbaute entlang der Landstrasse Triesen-Balzers der Fall. Auch bei Parkplätzen, die von der Gemeinde für die Parkplatzbewirtschaftung genutzt werden, entfällt dann eine Bewilligung, wenn diese im Privatbesitz sind.

Somit sind öffentliche Parkplätze, Strassen usw. nicht von der Bewilligungspflicht erfasst. Nicht gänzlich geklärt ist der Umstand, ob solche Parkplätze nur auf Grundstücken errichtet werden dürfen, die der Gemeinde oder dem Land gehören, oder ob darunter auch Parkplätze auf Grundstücken eines privaten Eigentümer fallen, der diese Parkplätze der öffentlichen Hand zur Verfügung stellt. Das hat die Verwaltungsbeschwerdeinstanz in ihren Entscheidungen VBI 1998/13 und VBI 2002/126 offen gelassen, allerdings geht aus der Begründung zu einer Parkplatzanlage einer Gemeinde hervor, dass es von Bedeutung ist, wer letztendlich die Anlage betreibt. Somit könnte es vorkommen, dass ein privater Grundstücksbesitzer seine Parzelle der öffentlichen Hand zur Errichtung einer Parkplatzanlage gänzlich zur Verfügung stellt. Sollte dies dann nicht mehr der Fall sein, kann die Baubewilligung mit einer entsprechenden Bedingung zum Rückbau verfügt werden.

- d) Entgegen der früheren Bestimmung, wonach nur Deponien aller Art bewilligungspflichtig waren, wurde der Zusatz mit den "Lagerplätzen" neu eingeführt. Diese kommen eher vor und sind hinsichtlich des Warenumschlags, des auslösenden Verkehrs allgemein, der Art des Lagerguts, der Zonenkonformität usw. von grösserer Bedeutung. Lagerplätze sind unabhängig von ihrer Grösse genehmigen zu lassen. Da sie im Regelfall Emissionen durch verschiedenste Tätigkeiten verursachen (können), ist auch das Nachbarrecht in diesem Zusammenhang zwingend zu beachten.

- e) Die Bestimmung ist kumulativ zu verstehen. Entgegen der früheren Gesetzesgrundlage aus 2008 wurde mit der Abänderung vom 24. November 2011, LGBL 2012 Nr. 5, die Bewilligungspflicht in Abhängigkeit des Standorts in der Bauzone festgelegt. Das hatte die Ursache darin, dass grössere Terrainveränderungen, beispielsweise naturnahe Korrekturen von Bachläufen, Renaturierungen allgemeiner Art ausserhalb der Bauzone usw. nicht mehr der baugesetzlichen Genehmigungspflicht unterliegen. Solche Massnahmen ausserhalb der Bauzone müssen jedoch trotzdem auf Einhaltung weitergehender rechtlicher Bestimmungen, insbesondere jener des Naturschutzgesetzes, des Gesetzes zur Sicherung des landwirtschaftlich nutzbaren Bodens etc., geprüft werden.
- Aufschüttungen dieser Grössenordnung in der Bauzone kommen als "Allein-Massnahme" faktisch nicht mehr vor. Wenn doch, dann meistens im Zuge des Massenausgleichs beim Neubau.

Die Errichtung eines Biotops ausserhalb der Bauzone ist baurechtlich nicht von der Genehmigungspflicht erfasst. Lediglich das Gesetz zur Sicherung des landwirtschaftlich nutzbaren Bodens sowie das Eingriffsverfahren nach dem Naturschutzgesetz sind in diesem Zusammenhang vollzugsrechtlich zu beachten. Wird allerdings ein solches Biotop ohne die sachbezogenen Abklärungen errichtet, so hat die Baubehörde auf Antrag der Gemeinde die Wiederherstellung des ordnungsgemässen Zustands zu verfügen und durchzusetzen. Insbesondere deshalb, als es sich um eine im weiteren Sinne bauliche Massnahme handelt. Der Vollzug der Bauvorschriften liegt übergreifend gesamtheitlich bei der Baubehörde (siehe Anmerkungen zu Art. 91).

- f) Mit der Revision zum Baugesetz 2016 wurde der Mindestdurchmesser auf 0.80 m erhöht. Kleinmassstäbliche Sende- und Empfangsanlagen unterliegen ausschliesslich der Anzeigepflicht gemäss Art. 73 Baugesetz (wenn sie in der Bauzone errichtet werden sollen).
- g) Siehe auch Bemerkungen zu Buchstabe c).
- h) Kommt kaum mehr vor, im Lande selbst existiert nur noch ein Campingplatz in der Gemeinde Triesen. Hin und wieder werden Wohnwagen und Mobilheime für verschiedenste Zwecke ausserhalb der Bauzonen aufgestellt, weshalb die Genehmigungspflicht für diese Art von beweglichen Bauten / Anlagen relevant ist.
- i) Die Bewilligungspflicht für die Errichtung und Abänderung von Anlagen der Haustechnik, wie Heizungs-, Lüftungs-, Klima-, Kälte- sowie Energieerzeugungsanlagen mit einer thermischen Leistung von über 3 kW wurde mit der Novelle 2015 präzisiert. Insbesondere die Heizungsanlagen sind bereits von der Genehmigungspflicht nach dem Brandschutzgesetz erfasst und erfordern deshalb an dieser Stelle keine rechtliche Vorgabe mehr. Die Leistung ist bei mehreren Kleinanlagen kumulativ zu verstehen.

- k) Wurde seit der ersten Erfassung mit dem Gesetz LGBl. 1998 Nr. 209 so belassen, obwohl hierfür kein realer Bedarf mehr besteht. Die Beschneigungsanlagen sind hinsichtlich Standort und Beschneigungsfläche, technischen Voraussetzungen sowie der Zeitdauer bereits mit Art. 66 dieses Gesetzes ausreichend geregelt. Um die Vollständigkeit zu gewährleisten, war die Bewilligungspflicht zu belassen.

#### Art. 73

#### *Anzeigepflicht*

Der Anzeigepflicht unterliegen:

- a) die Errichtung, die Veränderung und der Abbruch von Klein-, Neben- und Anbauten, sofern diese grösser als 6 m<sup>2</sup> sind und eine Grundfläche von 25 m<sup>2</sup> nicht übersteigen. Neubauten dürfen höchstens 3.00 m hoch sein;
- b) die Errichtung oder Veränderung von Einfriedungen und Stützmauern, die
  - 1. entlang von Verkehrsflächen stehen; oder
  - 2. an ein Privatgrundstück angrenzen und eine Höhe von mehr als 1.25 m aufweisen;
- c) die Aufstellung von Zelten für den privaten Gebrauch mit mehr als 50 m<sup>2</sup> Grundfläche oder für die Dauer von mehr als sechs Monaten;
- d) die Errichtung von Sende- und Empfangsanlagen mit weniger als 0.80 m Durchmesser;
- e) die Renovation und Veränderung der Aussenhülle von Bauten und Anlagen, einschliesslich Farbgebung und Materialisierung, baustatisch nicht massgebende innere Umbauten sowie Dachflächenfenster;
- f) die Errichtung von Unterständen und Wartekabinen für den öffentlichen Personenverkehr;
- g) Massnahmen der Renaturierung, des Hochwasserschutzes und der biologischen Aufwertung;
- h) die Aufstellung von Solar- und Photovoltaikanlagen;
- i) die Errichtung von Schwimmbädern mit einer Wasserfläche von höchstens 35 m<sup>2</sup>;
- k) die Errichtung von Parkplätzen mit einer Fläche von höchstens 50 m<sup>2</sup> einschliesslich der Zufahrt.

- a) Die Grösse von 25 m<sup>2</sup> ist als Maximallimite zu verstehen, die Dachform ist nicht vorgeschrieben. Beispielsweise darf eine Doppelgarage / ein Doppelcarport nicht im Anzeigeverfahren freigegeben werden, da mit dem Mindestausmass von 5.50 m x 5.50 m die beschriebene zulässige Grösse überschritten ist. Bei gänzlich offenen Carports gilt als Fläche die Multiplikation der jeweiligen Stützenabstände. Bauten < 6 m<sup>2</sup> sind bewilligungsfrei. Auf die Einhaltung der Grenz- und Strassenabstände ist zu achten.

#### Hinweis:

Die Höhe von Kleinbauten < 6 m<sup>2</sup> ist nicht definiert. Da die der Anzeigepflicht unterliegenden Klein-, Neben- und Anbauten maximal 3.00 m hoch sein dürfen, gilt diese Limite auch für die beschriebenen Kleinbauten. Somit dürfen Kleinbauten von dieser maximalen Grundrissfläche bis zu 3.00 m mit einem Abstand von minimal 2.00 m an der Grenze zu Privatgrundstücken errichtet werden (siehe auch Art. 48 Abs. 1 und Art. 52 Abs. 4).

- b) Die Bestimmung wurde mit der Novelle 2016 um den Begriff der Stützmauer erweitert. Diese waren bislang in einer rechtlichen Grauzone, gaben aber immer wieder Anlass zu Diskussionen und Vollzugsproblemen. Dabei ist die Grenzziehung, was als

solitäre Einfriedung / Stützmauer errichtet wird oder Bestandteil eines Strassenbauprojektes sein kann, mitunter schwierig. Letzteres ist dann der Fall, wenn im Zuge einer Bodenauslösung, speziell in Hanglagen, Massnahmen zur konstruktiven Absicherung des natürlichen Geländes notwendig werden, diese als Bestandteil des – nicht bewilligungspflichtigen – öffentlichen Tiefbauprojektes zu werten sind und deshalb keiner gesonderten Genehmigung unterliegen. Der Einzelfall ist immer zu prüfen.

Problematisch bleibt der Vollzug deshalb, weil im Zuge solcher Auslöseverhandlungen von Privaten oft die Errichtung solcher Kunstbauten gefordert wird. Eine kooperative Zusammenarbeit aller Beteiligten ist deshalb unabdingbar.

Hinweis:

Die Anzeigepflicht für Einfriedungen und Stützmauern, die höher als 1.25 m sind, blieb auch nach der Revision 2016 bestehen. Grund hierfür ist die Annahme, dass Einfriedungen beispielsweise nicht einer beliebigen Höhe offen stehen sollen. Auch wenn die Bauherrschaft freiwillig einen relativ grossen Abstand zur Grundstücksgrenze vorsieht und sich daraus eine Mehrhöhe von beispielsweise 4.00 m ergeben würde, kann eine solche Ausführung negative ortsbauliche Konsequenzen haben. Nur in einem formellen rechtlichen Verfahren kann die Baubehörde bzw. die Gemeinde hier Einfluss auf unliebsame Tendenzen nehmen. Im Übrigen gilt die Bewilligungspflicht für die Errichtung oder Veränderung von Einfriedungen und Stützmauern auch ausserhalb der Bauzonen, selbst wenn in Art. 72 nicht explizit hiervon die Rede ist. Ausführungen dieser Art sind dann unter die Errichtung und die Veränderung von Anlagen gemäss Art. 72 Bst. a zu subsumieren.

- c) Die ursprünglichen 100 m<sup>2</sup> Grundfläche wurde anlässlich der Teilrevision 2016 auf 50 m<sup>2</sup> reduziert. Zelte, die länger als die beschriebenen sechs Monate stehen, sind im Regelfall der gewerblichen Nutzung unterworfen. Somit ist ein behördliches Verfahren abzuwickeln, da nur im Rahmen dessen weitergehende Vorschriften, wie umweltrechtliche Bestimmungen, Brandschutzbelange etc. überprüft werden können. Frei von der Bewilligungs- bzw. Anzeigepflicht bleiben lediglich Zeltbauten im Rahmen von Ausstellungen, Festveranstaltungen und dergleichen.
- d) Wurde mit der Revision 2016 auf 0.80 m korrigiert. Es gab in der Vergangenheit faktisch keine Gesuche dieser Art.
- e) Ebenfalls mit der Revision 2016 wurde diese Bestimmung angepasst und ergänzt. Neu sollen Anbauten und kleinere Umbauten nur noch der Anzeigepflicht unterliegen. Die ehemals baustatisch massgebend inneren Umbauten sind generell bewilligungspflichtig, die ursprüngliche Formulierung war missverständlich.
- f) Kommt selten zur Anwendung. Es ist immer darauf zu achten, dass sich die betreffende Baute in der Bauzone befindet. Soll eine solche Kabine beispielsweise im Übri-

gen Gemeindegebiet errichtet werden, ist ausschliesslich das Baubewilligungsverfahren gemäss Art. 75 bis 84 des Gesetzes anwendbar.

- g)** Kommt in der Praxis nicht vor. Im Wissen, dass solche Massnahmen im Regelfall ausserhalb der Bauzone stattfinden, wollte der Gesetzgeber trotzdem Erleichterungen für solche Massnahmen schaffen. Da in diesem Verfahren keine Verständigung der Nachbarn notwendig ist, wollte man deshalb auch aus dieser Sicht für solche Massnahmen das Verfahren vereinfachen. Die Bestimmung ist vor einer künftigen Neufassung kritisch zu hinterfragen.
- h)** Rechtlich problematisch sind solche Anlagen in Kernzonen oder Dorfkernzonen. Insbesondere die Integration in die Dachfläche anstatt der Aufständigung hat immer wieder Anlass zu Diskussionen und Vollzugsproblematiken geführt. Deshalb wurden einschlägige Reglemente auf Kommunalebene erlassen, die den Vollzug erleichtern (sollen). Ebenso hat das ABI ein Merkblatt "Solaranlagen" verfasst – ist auf der Homepage aufgeschaltet.
- Die Abschaffung der Bewilligungspflicht für solche Anlagen wurde im Zuge der Diskussion zur Vorlage des Berichts und Antrags der Revision 2016 mit den zuständigen Gemeindebauverwaltungen erörtert und diskutiert. Die Gemeinden waren aus rechtlichen Erwägungen heraus einhellig gegen die Abschaffung der Anzeigepflicht, da ansonsten der Vollzug der in den meisten Gemeinden gültigen einschlägigen Reglemente für solche Anlagen erfahrungsgemäss nicht mehr gewährleistet ist.
- Die vorsorgliche gestalterische Kontrolle wäre ebenfalls nicht mehr gegeben. Das bisherige Verfahren selbst ist eingespielt, rechtssicher und effizient. Die Vielzahl an bewilligten Anlagen dieser Art resultiert auch aus der grosszügigen Subventionspolitik des Landes bis Ende Januar 2016.
- i)** Die Errichtung von Aussenpools bis zu der beschriebenen Kenngrösse kommt immer wieder vor. Nachbarrechtliche Belange sind hiervon kaum berührt. Sind die Pools eingegraben, ist der Mindestgrenzabstand von 1.50 m zur Privatgrenze bzw. 2.00 m zur Strasse einzuhalten. Das Verfahren wurde mit der Novellierung zum Baugesetz deshalb deutlich vereinfacht.
- k)** Auch kleinere Parkplätze in der Grössenordnung von max. 50 m<sup>2</sup> sollen inskünftig nur mehr der Anzeigepflicht als private Tiefbaute unterliegen. Somit wurde auch diesbezüglich eine klare verfahrensrechtliche Vereinfachung geschaffen.

## 2. Baubewilligungsverfahren

Art. 74

### *Vorprüfung*

1) Grössere oder komplexere Bauvorhaben sowie Bauten und Anlagen, die speziellen Bauvorschriften unterliegen, können der Baubehörde zur Abklärung wichtiger Bau- und Nutzungsvorschriften unterbreitet werden.

2) Die Baubehörde hat das Bauvorhaben hinsichtlich Fragen der Pflege und des Schutzes der Kulturgüter mit der zuständigen Behörde zu koordinieren.

3) Dem schriftlichen Antrag auf Durchführung einer Vorprüfung müssen die zur Beurteilung notwendigen Unterlagen beiliegen. Die Baubehörde nimmt in diesem Verfahren zu den in Abs. 1 und 2 angeführten Aspekten rechtsverbindlich Stellung und fertigt einen Vorentscheid aus. Sie hört hiebei die relevanten Fachstellen des Landes und der Gemeinden an. Die Vorprüfung nimmt nur zu jenen Fragen Stellung, die aus den eingereichten Unterlagen ersichtlich und im Wesentlichen für diese Verfahrensstufe entscheidend sind.

4) Der Antrag auf Durchführung einer Vorprüfung ist innert längstens 14 Tagen zurückzuweisen, wenn die nach Abs. 3 erforderlichen Unterlagen für eine Beurteilung des Bauvorhabens nicht ausreichen.

5) Entspricht das Bauvorhaben den rechtlichen Bestimmungen, erlässt die Baubehörde in der Regel innert sechs Wochen einen schriftlichen Vorentscheid. Der Vorentscheid ist längstens zwei Jahre nach dessen Ausfertigung gültig. Vorbehalten bleibt das Baubewilligungsverfahren.

6) Entspricht das Bauvorhaben nicht den rechtlichen Bestimmungen, teilt dies die Baubehörde dem Antragsteller mit. Der Vorprüfungsentscheid ist nicht anfechtbar.

### 1) – 6)

Dieser Rechtsbestimmung verfolgt das Ziel, die grundsätzlichen Fragen im Zusammenhang mit der Projektierung und Errichtung eines grösseren (komplexeren) Objektes vorgängig der definitiven Planung mit den massgeblich involvierten Behördenvertretern zu klären. Das Verfahren ist ausschliesslich für jene Bauvorhaben gedacht, die eine Reihe von Rahmenbedingungen zu erfüllen haben. Dazu gehören beispielsweise Projekte, die der UVP-Pflicht unterliegen, ein umfangreiches Eingriffsverfahren nach dem Naturschutzgesetz zur Folge haben oder Casinobauten.

Die Vorprüfung ist formell zu beantragen. Das Projekt muss noch nicht in allen Einzelheiten ausgearbeitet werden, die wichtigsten Grundlagen und Rahmenbedingungen müssen allerdings vorab bekannt sein. Die dafür benötigten Unterlagen sind in Art. 50 der Bauverordnung angeführt. Die Vorprüfung selbst endet in einem Teilentscheid, der zwar noch nicht zur Ausführung der Bauarbeiten berechtigt, jedoch die für die Weiterbearbeitung des Projekts notwendige Rechtssicherheit aus der Sicht des Antragstellers bietet.

Der Nachbar hat im Vorprüfungsverfahren kein Mitspracherecht, ein Verständigungsverfahren ist nicht vorgesehen. Der Vorentscheid entfaltet für das nachstehende Baubewilligungsverfahren verbindliche Wirkung, soweit die zum Zeitpunkt der Vorprüfung vorliegenden Fakten keine wesentlichen Änderungen erfahren haben. Der Vorentscheid erlischt nach Ablauf von zwei Jahren ab Zustellung. (oder: Die Geltungsdauer des Vorentscheides beträgt zwei Jahre ab Zustellung.)

Im Rahmen der Vorprüfung wurden bislang erst zwei Vorentscheide ausgefertigt. Diese betrafen jeweils die Standorte der geplanten Casino-Neubauten in Vaduz,

wobei die Verpflichtung zur Ausfertigung des Vorentscheids in der Spielbanken-Verordnung verankert ist. Ansonsten gibt es keine konkreten Beispiele, sämtliche grösseren Projekte werden in der Regel im Rahmen von Überbauungs- oder Gestaltungsplanverfahren abgewickelt.

#### Art. 75

##### *Baugesuch*

1) Für bewilligungspflichtige Bauvorhaben ist vor Baubeginn ein von der Bauherrschaft und vom verantwortlichen Projektant unterschriebenes Baugesuch auf amtlichem Formular bei der Baubehörde einzureichen.

2) Das Baugesuch hat alle wesentlichen Informationen über Art, Lage, Umfang, Nutzung und Bauweise der geplanten Baute oder Anlage zu enthalten. Inhalt, Massstab und Form der aufgrund dieses Gesetzes erforderlichen Unterlagen, insbesondere der Pläne, der Berechnungen und Beschriebe, werden durch Verordnung festgelegt.

3) Betrifft das Baugesuch für eine bewilligungspflichtige Baute oder Anlage auch eine anzeigepflichtige Baute oder Anlage, so wird Letztere im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens behandelt.

4) Sofern es für die Beurteilung des Bauvorhabens notwendig ist, kann die Baubehörde die Vorlage zusätzlicher Unterlagen verlangen.

- 1)** Der Antrag zum Baugesuch ist schriftlich zu stellen. Er ist nur auf den für solche Vorhaben abgestimmten amtlichen Formularen möglich. Es ist darauf zu achten, dass die Unterfertigung von Bauherrschaft und Projektant erfolgt, in seltenen Fällen sind das die gleichen Personen.

Betreffend der Notwendigkeit der Unterfertigung, der einschlägigen Nachweise des Eigentums und weiterer Aspekte in diesem Zusammenhang wird auf den Kommentar zu Art. 51 Abs. 1 Bst. b der Bauverordnung (Baugesuch) verwiesen. Insbesondere die Verifizierung betreffend dem Nachweis des Eigentums, somit der Legitimation, als Bauherrschaft aufzutreten, bereitet der Baubehörde im Zusammenhang mit Stockwerkeigentumsgemeinschaften oftmals Schwierigkeiten und die zu prüfenden Differenzierungen sind oftmals schwierig. Hier spielt relativ stark das einschlägige Sachenrecht mit, unter dessen Massgabe die Verträge zu Stockwerksbegründungen ausformuliert wurden. Dabei ist die Unterscheidung, ob es sich um eine nützliche Änderung an der Liegenschaft oder um Massnahmen, die der Verschönerung oder der Bequemlichkeit dienen, von grosser Wichtigkeit. Handelt es sich um Ersteres, genügt im Regelfall die Mehrheit von 75 % der in der Versammlung anwesenden Stockwerkeigentümer, um für einen positiven Beschluss zu sorgen und bei den Verschönerungs- oder Bequemlichkeitsmassnahmen wird die Zustimmung aller Stockwerkeigentümer benötigt. Letztendlich hat dann die Baubehörde zu prüfen, zu welcher Kategorie das Bauansuchen gehört und muss dann checken, ob die entsprechenden Beschlüsse auch ordnungsgemäss zustande gekommen sind. Sind sie dies nicht, kann ein Bauansuchen gar nicht in das Verfahren eingeleitet werden, da der Nachweis des Eigentums nicht erbracht werden kann. In der Vergangenheit gab es zahlreiche zum Teil komplexe Fälle, die nur schwierig zu lösen waren. Oft handelt es sich um Zu- oder Anbauten an sogenannten Sondernutzungsrechten, die eben zum einen als nützliche

Änderung zu qualifizieren sind, zum ändern der Verschönerung oder Bequemlichkeit dienen. Dass in diesem Zusammenhang unter Umständen noch die zugeordneten Wertquoten eine Änderung und somit vertragliche Anpassung erfahren (müssen), ist zudem oft Gegenstand von Auseinandersetzungen.

Zur Frage, wer Partei des Verfahrens ist, kann festgehalten werden, dass das Baugesetz u.a. den Begriff Eigentümer und dinglich Berechtigte verwendet, ohne jedoch zu definieren, was darunter zu verstehen bzw. wer damit gemeint ist. In Anlehnung an das Sachenrecht (Art. 34 SR) fallen unter diese Begriffe Eigentümer von Liegenschaften, Eigentümer von in das Grundbuch aufgenommenen selbständigen und dauernden Rechten, Miteigentümer von Liegenschaften und Stockwerkeigentümer.

Unter Hinweis auf Art. 51 Abs. 1 Bst. b der Bauverordnung bleibt unklar und offen, ob die Erteilung einer Vollmacht eines Eigentümers oder Bauberechtigten genügt, ob der Gesuchsteller in diesem Falle im eigenen Namen als Baugesuchswerber oder ob er nur als Vertreter des Eigentümers oder Bauberechtigten in dessen Namen auftritt.

Für das liechtensteinische Sachenrecht, welches dem schweizerischen Sachenrecht nachgebildet ist, gilt das Prinzip der Typengebundenheit. Danach lehnt die Rechtsordnung die Spaltung des Eigentums nach Lust und Laune der Beteiligten ab und stellt ihnen nur eine bestimmte Anzahl von möglichen Instituten der geteilten Herrschaft zur Verfügung, für welche ein Numerus clausus gilt. Unter Berücksichtigung der Typengebundenheit kann deshalb ein Vollmachtnehmer nur dahingehend verstanden werden, dass der Gesuchsteller in diesem Fall ausschliesslich als Vertreter des Eigentümers oder Bauberechtigten auftritt, d.h. nicht im eigenen Namen. Das heisst weiters, dass ein Vollmachtnehmer nicht Partei eines Baubewilligungs- oder Beschwerdeverfahrens ist, sondern nur bevollmächtigter Vertreter des grundbücherlichen Eigentümers (VGH 2015/131).

Die derzeitige Praxis der Baubehörde wird weitergeführt. In einem möglichen Rechtsfall ist allerdings zu beachten, dass nicht mehr der Vollmachtnehmer, sondern der Vollmachtsgeber (Eigentümer / Bauberechtigter / Baurechtsnehmer) Adressat als Partei im Verfahren ist.

Für die Baueingabe sind die gemäss Art. 52 der Bauverordnung notwendigen Unterlagen einzureichen. Dabei sind die Grundrisse, Schnitte und Fassaden in 4-facher, bei Bauten, die auch nach dem Behindertengleichstellungsgesetz zu prüfen sind, in 5-facher Ausfertigung einzureichen. Das Amt für Bau und Infrastruktur versendet insgesamt vier genehmigte Planexemplare. Andere Projektunterlagen, die nicht seitens der Baubehörde unterfertigt sind, haben keine Gültigkeit und werden als nicht als rechtsgültige Dokumente anerkannt.

- 2) Die zur Beurteilung des Bauvorhabens erforderlichen Planunterlagen, Berechnungen und Beschreibungen etc. werden in Art. 51 der Bauverordnung beschrieben (siehe

auch die ergänzenden Bemerkungen zu diesem Artikel, insbesondere betreffend den Nachweis des Eigentums).

- 3) Aus Gründen der Zweckmässigkeit und der Verfahrensökonomie ist es möglich, dass beispielsweise zwei voneinander unabhängige Verfahren zusammengefasst und mit einem gemeinsamen Bauansuchen eingebracht werden können. Die Übernahme eines anzeigepflichtigen Bauvorhabens ins Baubewilligungsverfahren erfolgt lediglich aus verfahrensökonomischen Gründen und hat nicht zur Konsequenz, dass dem Nachbarn auch hinsichtlich des für sich genommen nur anzeigepflichtigen Bauvorhabens ein Mitspracherecht eingeräumt würde. Allfällige Einwendungen des Nachbarn, die sich gegen den für sich genommen nur anzeigepflichtigen Teil richten (beispielsweise für die Errichtung einer Pergola in der Maximalgrösse von 25 m<sup>2</sup>), sind daher als unzulässig zurückzuweisen. Praktische Beispiele sind nicht bekannt, von der Möglichkeit dieser Bestimmung wird kaum Gebrauch gemacht.
- 4) Dient auch als Grundlage für Art. 54 der Bauverordnung (Ergänzende Unterlagen) und ist ein wichtiger Bestandteil des Vollzugs. Ist beispielsweise ein gewachsener Terrainverlauf nicht klar erkennbar, kann die Baubehörde gemäss Art. 55 des Gesetzes diesen nicht nur durch Fachleute bestmöglich ermitteln lassen, sondern ist gemäss dieser Bestimmung auch ausdrücklich befugt, die Vorlage zusätzlicher Unterlagen zu verlangen. Die Kosten dafür trägt die Bauherrschaft.

#### Art. 76

##### *Profilierung*

1) Gleichzeitig mit der Einreichung des Baugesuchs sind für das Bauvorhaben Profile aufzustellen, welche die künftige Raumbeanspruchung der Baute oder Anlage abbilden. Zusätzlich ist die Höhe des Erdgeschossbodens zu kennzeichnen. Die Baubehörde kann auf Kosten des Eigentümers Nachprüfungen veranlassen.

2) In ausserordentlichen Fällen kann die Baubehörde für die Profilierung abweichende Anordnungen vorschreiben oder Erleichterungen gestatten.

3) Die Profile dürfen vor der rechtskräftigen Erledigung des Baugesuchs nur mit Zustimmung der Behörde, bei der das Verfahren anhängig ist, beseitigt werden. Nach Abschluss des Baubewilligungsverfahrens sind die Profile zu entfernen.

- 1) Das Amt für Bau und Infrastruktur verständigt seit dem 1. Oktober 2009 die Nachbarn. Zum Zeitpunkt der Verständigung ist der Nachweis zu erbringen, dass die Profile aufgestellt sind, wenn es sich um klassische Hochbauten handelt. In der Praxis funktioniert dieser Nachweis mit Fotodokumenten, die dem Baugesuch beigelegt sind. Ohne den Nachweis der Profilierung verständigt die Baubehörde keine Nachbarn und sistiert das Gesuch. In erster Linie dient diese Massnahme auch der Kenntlichmachung der räumlichen Beanspruchung einer Baute für die angrenzende Nachbarschaft und die Gemeinde.

Die Kennzeichnung des Erdgeschossbodens ist vor allem bei topographisch schwierigen Gegebenheiten bzw. im Hanggelände von Vorteil, insbesondere als Beurteilungsgrundlage für die direkt betroffenen Nachbarn und die Baubehörde.

- 2) Eine visuelle Markierung der Raumbeanspruchung kann für Anlagen infrastruktureller Einrichtungen, insbesondere für Mobilfunkmasten notwendig sein. Eine Profilierung ist für solche Höhen nicht das probate Mittel.
- 3) Das Bewilligungsverfahren ist dann rechtskräftig abgeschlossen, wenn keine Beschwerde eingelangt ist, der Baubescheid erteilt wurde und keine erweiterten zweckdienlichen Umstände in diesem Zusammenhang geltend gemacht werden. In der Regel erfolgt die Demontage nach Erhalt des Baubescheids. Es kommt aber auch vor, dass die Baubehörde die Erlaubnis zur Beseitigung nach Ablauf der Einsprachefrist erteilt.

#### Art. 77

##### *Verständigungs- und Einspracheverfahren*

- 1) Die Baubehörde benachrichtigt die Nachbarn schriftlich und macht sie auf ihr Einspracherecht aufmerksam.
  - 2) Die Nachbarn können ihre Einsprachen innert 14 Tagen schriftlich und begründet bei der Baubehörde erheben, soweit:
    - a) mit rechtswidrigen Auswirkungen auf ihr Grundstück bezüglich der Erschliessung oder Naturgefahren zu rechnen ist;
    - b) die gesetzlich geforderten Mindestabstände nicht eingehalten sind;
    - c) übermässige und das ortsübliche Ausmass überschreitende Immissionen zu erwarten sind.
  - 3) Die Einsprachen werden von der Baubehörde im Vermittlungswege behandelt. Die Baubehörde holt je nach Einsprachegrund eine Stellungnahme der betroffenen Gemeinde, der zuständigen Amts- oder Fachstelle oder von sonstigen Experten ein. Nach Vorliegen der Stellungnahmen beraumt die Baubehörde unverzüglich die Vermittlungsverhandlung an.
  - 4) Kommt im Vermittlungswege keine gütliche Einigung zustande, so entscheidet die Baubehörde spätestens innerhalb von 14 Tagen nach dem Scheitern der Vermittlungsverhandlung. Bei privatrechtlichen Einsprachegründen hat der Einsprecher binnen 14 Tagen nach erfolgloser Vermittlung direkt beim Landgericht Klage auf Unterlassung der Bauausführung oder einer bestimmten Bewirtschaftung zu erheben, widrigenfalls die Einsprache als zurückgenommen gilt.
  - 5) Auf rechtsmissbräuchliche Einsprachen tritt die Baubehörde nicht ein.
- 1) "Nachbarn" (siehe Ausführungen zur Begriffsbestimmung des Art. 2 Abs. 1 Bst. m) haben lediglich im Verfahren zur Entscheidung über ein bewilligungspflichtiges Baugesuch Parteistellung und Mitspracherechte. Sie haben keine Parteistellung im Anzeigeverfahren und bei der Vorprüfung gemäss Art. 74 des Gesetzes.

Das ABI ist verpflichtet, auf Antrag einer Nachbarin eine Verwaltungshandlung vorzunehmen, falls eine Aufsichtsbeschwerde gegen das Amt eingebracht worden ist. Zeigt beispielsweise eine Nachbarschaft ein aus ihrer Sicht unzulässiges Tun bzw. Verhalten gegen die andere Nachbarschaft an (in der Regel sind dies Änderungen der Nut-

zungsart bzw. Zweckbestimmung), hat die die Baubehörde eine solche Anzeige zu prüfen und eine rechtsmittelfähige Entscheidung zu erlassen. Kommt im Rahmen des Ermittlungsverfahrens das ABI zum Schluss, dass diese Anzeige rechtsmissbräuchlich ist, hat es eine Verfügung zu erlassen, wonach es auf die Anzeige nicht eintritt (Art. 77 Abs. 5 Baugesetz). Ist die Anzeige nicht rechtsmissbräuchlich, muss das ABI den Sachverhalt abklären, dies unter Beizug und Gewährung des rechtlichen Gehörs der Beschwerdeführerin. Kommt das ABI zum Schluss, dass sich aufgrund der aufgenommenen Beweise ein Sachverhalt ergibt, der beispielsweise rechtlich nicht als Änderung der Nutzungsart oder Zweckbestimmung zu qualifizieren ist, muss es eine Verfügung erlassen, in welcher dies festgestellt wird (Feststellungsverfügung, Art. 86 Abs. 2 Bst. b LVG). Kommt das ABI zum Schluss, dass eine Änderung der Nutzungsart oder Zweckbestimmung erfolgte, muss es den betreffenden Liegenschaftseigentümer auffordern, ein Gesuch um nachträgliche Baubewilligung einzureichen (Art. 94 Abs. 2 BauG). Weigert sich in der Folge der betreffende Eigentümer, ein Baugesuch zu stellen, hat das ABI eine Wiederherstellungsverfügung zu erlassen (Art. 94 Abs. 1 und 3 BauG). Somit ist Baubehörde in solchen Fällen stets angehalten, ein verwaltungsrechtliches Handeln zu tätigen (VGH 2016/116).

Akteneinsicht: Siehe einleitend auch Bemerkungen zu Art. 79 Abs. 4 BauG. Um sein Einspracherecht gemäss Art. 77 BauG sinngemäss ausüben zu können, ist dem Nachbarn Akteneinsicht in die massgeblichen Aktenteile, die für die Ausübung der Einsprache erforderlich sind, zu gewähren. Aktenteile, die vom Einspracherecht nicht tangiert sind, sprich mit dem Einspracherecht nichts zu tun haben, sind von der Akteneinsicht ausgeschlossen.

Dokumente, die personenbezogene Daten zu anderen Personen enthalten, deren Namen das Einspracherecht gleichfalls nicht berühren, wären hinsichtlich der nicht relevanten Personendaten zudem entsprechend unkenntlich zu machen. Zusammengefasst sind in erster Linie die dem Baubewilligungsverfahren zugrundeliegenden Planunterlagen Gegenstand der Akteneinsicht. Diese müssen in der Regel ausreichen, dem Nachbarn jene Informationen zu vermitteln, die er zur Verfolgung seiner rechtlichen Baubewilligungsverfahren braucht (vgl. Entscheidung Österreichischer VwGH zu 206/05/0042). Die angeführte Information ist mit der Datenschutzstelle DSS abgeglichen.

Zustellung: Für die Zustellung gilt generell das Zustellgesetz (LGBl. 2008 Nr. 331, insbesondere Art. 19 Abs. 3). Hinterlegte Dokumente gelten grundsätzlich mit dem ersten Tag dieser Frist als zugestellt. Sie gelten nicht als zugestellt, wenn der Empfänger oder dessen Vertretung im Sinne des Art. 16 Abs. 3 Zustellgesetz gegenüber der Behörde glaubhaft macht, dass er nicht binnen drei Werktagen vom Zustellvorgang Kenntnis erlangen konnte, doch wird die Zustellung mit dem auf dem Wegfall des Hindernisses folgenden Tage innerhalb der Abholfrist wirksam, an dem das hinterlegte Dokument behoben werden könnte. Ist ein Dokument zugestellt, so löst die neuerliche Zustellung des gleichen Dokuments keine Rechtswirkungen aus.

Dies kann vorkommen, wenn eine Zustellung erfolglos war bzw. das Dokument nicht abgeholt worden ist. Die Frist für die allfällige Einsprache innert 14 Tagen gemäss Abs. 2 des Art. 77 BauG wird dadurch nicht verlängert.

Hinweis: Die 14-tägige Frist zur Einsprache im Rahmen der Verständigung der Nachbarn bildet keine Rechtsmittelfrist, sondern eine normale gesetzliche Frist. Die Baubehörde ist deshalb angehalten, zumindest in der vorweihnachtlichen Zeit gegen Mitte Dezember nach Möglichkeit keine Verständigungen von Bauansuchen auszufertigen. Die Verständigung selbst ist im zeitlichen Ablauf vorgelagert und zu dem Zeitpunkt gibt es noch keine anfechtbare koordinierte Verfügung des Amtes, gegen die ein ordentliches Rechtsmittel gegeben wäre. Von daher kann auch die Frist nicht gehemmt werden, da es sich – wie bereits angeführt – um keine Rechtsmittelfrist handelt.

Betrifft die Nachbarschaft mehrere Stockwerkeigentümer, so kann jeder dieser StWE auch allein Einsprache erheben, sofern er selbst in genügender Weise vom Bauvorhaben berührt ist.

- 2) Diese Bestimmung war inhaltlich materieller Schwerpunkt der Neufassung des Baugesetzes 2008. Es wird auf die Ausführung des Berichts und Antrags Nr. 112/2008, Seiten 126 – 130, verwiesen.

Aus den Gesetzesmaterialien folgt unzweideutig, dass der Gesetzgeber die Einsprachemöglichkeiten der Nachbarn zu Gunsten eines speditiveren Baubewilligungsverfahrens bewusst eingeschränkt hat. Im Ergebnis bedeutet dies, dass ein Nachbar die Einsprachegründe nach Art. 77 Abs. 2 Baugesetz nur dann geltend machen kann, wenn sich das Bauvorhaben auf sein eigenes Grundstück auswirkt, also wenn in Bezug auf sein eigenes Grundstück mit rechtswidrigen Auswirkungen der Erschliessung oder Naturgefahren zu rechnen ist, wenn in Bezug auf sein eigenes Grundstück die gesetzlich geforderten Mindestabstände nicht eingehalten sind oder wenn in Bezug auf sein eigenes Grundstück übermässige und das ortsübliche Ausmass überschreitende Immissionen zu erwarten sind (VGH 2012/164).

Im Gegensatz zur Schweiz hat der liechtensteinische Gesetzgeber die zulässigen Beschwerdegründe in Art. 77 Abs. 2 konkret umschrieben. Der Nachbar kann nach der liechtensteinischen Rechtslage erst dann einen zulässigen Beschwerdegrund geltend machen, wenn beispielsweise die Immissionen nach Massgabe der auf sein eigenes Grundstück anwendbaren Zonenvorschriften übermässig sind und das ortsübliche Ausmass überschreiten würden. Zonenkonforme Mehrbelastungen, insbesondere in Bezug auf Lärm, müssen ohne Beschwerdemöglichkeit geduldet werden, insoweit damit keine übermässigen oder zonenfremden Immissionen verbunden sind. Der Staatsgerichtshof ist der Auffassung des Verwaltungsgerichtshofs gefolgt, wonach die in der nachbarrechtlichen Beschwerde zulässigen Beschwerdegründe mit

Art. 77 Abs. 2 Baugesetz grundsätzlich abschliessend umschrieben sind. Insofern besteht für die Begründung weitergehender Beschwerdegründe, gestützt auf die in der Entscheidung zitierten materiell-rechtlichen Bauvorschriften, kein Raum mehr (StGH 2013/86).

Mit dieser Spruchpraxis stützte der Staatsgerichtshof die grundsätzlichen Überlegungen, die zur Einschränkung der Beschwerdegründe mit dem neuen Baugesetz geführt haben. Es geht letztendlich um die ureigensten Interessen des Nachbarn, die dieser in eigener Sache wahrzunehmen hat. Die in früheren Fällen oft klar erkennbare Willkür bzw. willkürhaften Einsprachen sind somit rechtlich unzulässig, müssen materiell nicht mehr durch die Baubehörde behandelt und können in einem allfälligen Verfahren zurückgewiesen werden.

Mitunter sind die rechtlich-kausalen Zusammenhänge einzelner Aspekte des Baurechts im Kontext zulässiger Einsprachegründe durch die Baubehörde zu evaluieren. Beispielsweise kann die Infragestellung des gewachsenen Terrainverlaufs durch die Nachbarschaft einen Zusammenhang mit der Einhaltung des Mindestgrenzabstandes haben. Entspricht das Gelände nicht dem ursprünglichen Verlauf und hält die Baute den Mindestgrenzabstand gemäss vorgelegter Projektunterlagen ein, so kann beim Nachweis eines ehemals tieferen Geländeverlaufs die Gebäudehöhe im Endergebnis einen grösseren Grenzabstand zur Folge haben, was wiederum ein zulässiger Einsprachegrund gemäss Buchstabe b) dieser Bestimmung wäre. Die Baubehörde hat diesbezüglich die notwendige Sorgfalt bei solchen Einwendungen walten zu lassen und die erforderlichen Recherchen zu tätigen.

Insbesondere die Punkte a) und c) machen die fundierte Mitarbeit der beigezogenen Amtsstellen – Amt für Umwelt und Amt für Bevölkerungsschutz – notwendig. Mit der fachlichen Überprüfung und Stellungnahmen der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen wird sichergestellt, dass die rechtskonforme Planung und Umsetzung der Baute gewährleistet ist. Im Übrigen sind die häufigsten Gründe für öffentlich-rechtliche Einsprachen die Geltendmachung unzulässiger und das ortsübliche Ausmass übersteigender Immissionen. In der Regel betreffen diese Lärm- oder Geruchsimmissionen.

#### Hemmung von Rechtsmittelfristen:

Ab dem 1. Juli 2014 gelten die Bestimmungen über die Hemmung von Rechtsmittelfristen während der Gerichtsferien nicht nur im zivilgerichtlichen Verfahren, sondern auch im einfachen Verwaltungsverfahren (Verordnung vom 13. Oktober 1987 über die Gerichtsferien – LGBI. 1987 Nr. 51). Die Gerichtsferien beginnen im Sommer jeweils am 15. Juli und dauern bis einschliesslich 25. August eines jeden Jahres.

An Weihnachten und Neujahr beginnen die Gerichtsferien jeweils am 24. Dezember eines jeden Jahres und dauern bis einschliesslich 6. Januar des folgenden Jahres.

Diese Neuerung gilt nicht nur für das Land, sondern auch für die Gemeinden, da Art. 121 Gemeindegesetz betreffend der Beschwerdefristen auch auf das Landesverwaltungsverfahrensgesetz (LVG) verweist.

Laut der neuen Bestimmung des Art. 46a LVG hemmen die Gerichtsferien den Lauf der Rechtsmittelfristen. Der noch übrige Teil der Frist beginnt dann mit dem Ende der Gerichtsferien zu laufen. Fällt der Anfang einer Frist in die Gerichtsferien, so beginnt der Lauf der Frist mit dem Ende der Gerichtsferien.

Beispiele:

Wird beispielsweise eine Verfügung am 10. Juli zugestellt, beginnt die Rechtsmittelfrist am 11. Juli zu laufen, wird am 15. Juli unterbrochen und beginnt dann am 26. August wieder zu laufen. Die Rechtskraft tritt dann frühestens am 4. September ein.

Wird eine Verfügung beispielsweise am 20. Juli zugestellt, beginnt die Rechtsmittelfrist am 26. August zu laufen, d.h., die Verfügung wird frühestens am 8. September rechtskräftig.

Hinweis: Die Fristenhemmung gilt auch für Art. 98 Abs. 1 und 2 des Gesetzes.

- 3) Die Frist von vier Wochen in der BauG-Fassung 2008 nicht zielführend. Es fehlten die sachbezogenen Stellungnahmen der involvierten Behörden, Experten und Fachstellen. Die Überprüfung des Gesuchs durch die gemäss Art. 78 (Koordinationsverfahren) eingebundenen Stellen erforderte in der Regel mehr Zeit. Deshalb wurde mit der Novelle 2016 die Abänderung inhaltlich mit der Vorgabe ergänzt, dass die Baubehörde unverzüglich nach Vorliegen der notwendigen Stellungnahme die Vermittlungsverhandlung anberaumt. Auf eine Fristsetzung selbst wurde auch aus praktischen Überlegungen heraus bewusst verzichtet.
- 4) Zum Zeitpunkt der Vermittlungsverhandlung sollten alle rechtlichen Fakten erhoben und abgeschlossen beurteilt sein. Nur dann ist die 14-tägige Frist zur Entscheidung über das Bauansuchen ausreichend. Im Rahmen der Vermittlungsverhandlung ist der geladene Personenkreis über die rechtlichen Grundlagen zu belehren. Insbesondere die Einschränkung der öffentlich-rechtlichen Einsprachegründe gemäss Abs. 2 dieser Bestimmung ist von grosser Bedeutung. Auch auf den Umstand, dass ab dem Zeitpunkt der Einigungsverhandlung noch 14 Tage Zeit bleiben, eine Unterlassungsklage hinsichtlich Bauführung oder Bewirtschaftung der Baute oder Anlage beim Landgericht einzubringen, ist ausdrücklich hinzuweisen.

Wie bereits angeführt, hat die Baubehörde ausschliesslich auf die in Abs. 2 angeführten Gründe materiell einzugehen. Die übrigen Vorbringen sind in der Entscheidung lediglich zurückzuweisen, falls der Einspruch nicht zurückgenommen wird. Der Ein-

spruch schriftlich zurückzunehmen, eine telefonische Mitteilung genügt nicht. Eine E-Mail-Nachricht akzeptiert die Baubehörde nach gängiger Praxis.

Am Schluss der Verhandlung ist es auch angebracht, den EinsprecherInnen Zeit zur definitiven Entscheidung einzuräumen, ob der Einspruch zurückgezogen wird oder nicht.

Hinweis: Sollten im Rahmen der Verhandlung seitens der Bauwerber neue Grundlagen oder Fakten zu Tage treten, die dem Einsprecher nicht bekannt sind, kann dies den Abbruch der Verhandlung zur Folge haben. Insbesondere wenn es Unterlagen sind, die zur Beurteilung der Rechtskonformität aus der Sicht der Bauherrschaft / Nachbarschaft notwendig sind (bspw. ein ergänzendes geologisches Gutachten). Da unter Umständen die Einsprecher aufgrund der neuen Faktenlage die Einräumung des rechtlichen Gehörs geltend machen können, ist dieser Aspekt zwingend abzuhandeln und im Protokoll festzuhalten. Sind die einsprechenden Parteien mit der Vorlage und Einsicht in die neuen Erkenntnisse bzw. Unterlagen anlässlich der Verhandlung einverstanden, kann diese abschliessend durchgeführt werden.

Im Regelfall übermittelt die Baubehörde die Einsprachen der Bauherrschaft vorab, damit sich diese bilateral mit den Einsprechern in Verbindung setzen und gegebenenfalls die "Ungereimtheiten" aus dem Weg räumen können. Fruchtet dies nicht, ist die Vermittlungsverhandlung ohnehin aus rechtlicher Sicht anzuberaumen.

Hinweis: Der Gesetzestext legt fest, dass nach erfolgloser Vermittlung die 14-tägige Einspruchsfrist zu laufen beginnt. Deshalb beginnt bei privatrechtlichen Einsprachegründen diese Frist bereits mit dem Tag der erfolglosen Vermittlung zu laufen. Dies hat nichts mit der Ausfertigung der Baubewilligung resp. der Ablehnung allfällig öffentlich-rechtlicher Einsprachegründe zu tun.

Offen bleibt, ob bei Zuerkennung einer Bedenkfrist erst dann diese 14 Tage zu laufen beginnen. Will der Einsprecher bei privatrechtlichen Einsprachegründen jedoch "auf Nummer sicher" gehen, so hat er die Klage spätestens 14 Tage ab erfolgloser Vermittlung anlässlich der Einigungsverhandlung beim Landgericht einzureichen. Ansonsten wird die Klage als verspätet zurückgewiesen und das Landgericht muss sich gar nicht erst materiell-inhaltlich damit befassen.

Die Stockwerkseigentümer können sich im Falle einer Einsprache durch eine beauftragte Person vertreten lassen. In Verwaltungsverfahren allgemein und damit auch im Baubewilligungsverfahren besteht kein Vertretungszwang. Der Verfahrensbetroffene kann seine Interessen daher selbst vertreten oder sich den allgemeinen Vertretungsregeln folgend durch jede andere handlungsfähige Person vertreten lassen. Voraussetzung für eine rechtswirksame Vertretung ist aus der Sicht der Baubehörde jeweils die Vorlage einer gültigen Vollmacht.

- 5) Hierzu gibt es keine Rechtsprechung. Die Baubehörde ist auch nicht befugt, hier spekulativ zu wirken. Ist der jeweilige Einsprachegrund unzulässig im Sinne von Abs. 2, geht die Baubehörde nicht darauf ein und weist die Einsprache(n) zurück.

#### Art. 78

##### *Koordinationsverfahren*

- 1) Die Baubehörde sorgt bei bewilligungspflichtigen Bauvorhaben, die durch mehrere Stellen zu prüfen sind, für eine ausreichende Koordination der Verfahren und Beurteilungen und für eine widerspruchsfreie Gesamtentscheidung.
- 2) Von der Durchführung eines Koordinationsverfahrens ist abzusehen, wenn offensichtlich ist, dass das Bauvorhaben von vornherein von der Baubehörde aus planungs- und baurechtlichen Gründen zu verweigern ist.
- 3) Die Baubehörde hat das Baugesuch samt den erforderlichen Unterlagen unverzüglich nach dessen Einreichung an die zuständigen Stellen nach Abs. 1 zur Entscheidung zu übermitteln.
- 4) Die zuständigen Stellen haben ihre Entscheidungen innerhalb einer Frist von einem Monat nach der vollständigen Einreichung der erforderlichen Unterlagen an die Baubehörde zu übermitteln. Die Frist ist von der Baubehörde in begründeten Fällen, insbesondere bei komplexeren Bauvorhaben, angemessen zu verlängern.
- 5) Wird das Bauvorhaben von einer zuständigen Stelle abgelehnt oder nur unter Bedingungen und Auflagen bewilligt, so hat sie dies in ihrer Entscheidung ausführlich zu begründen.
- 6) Die Baubehörde führt die dem Koordinationsverfahren unterliegenden Entscheidungen aller zuständigen Stellen in der Verfügung über die Baubewilligung zusammen.
- 7) Die Baubehörde kann im Rahmen des Koordinationsverfahrens andere Stellen zur Abgabe einer Stellungnahme einladen.
- 8) Die Regierung regelt das Nähere über das Koordinationsverfahren mit Verordnung.

- 1) Eines der wesentlichsten Ziele des neuen Baugesetzes bestand darin, das Baubewilligungsverfahren für den Bürger stark zu vereinfachen und bisherige Doppelspurigkeiten zu vermeiden. Diese herrschten nach dem alten, am 1. Oktober 2009 ausser Kraft getretenen Baugesetz insoweit, als für die meisten Baugesuche in der Regel mehrere Bewilligungen einzuholen waren. Das heisst, neben der eigentlichen Baubewilligung waren in der Regel weitere Bewilligungen, z.B. aus den Bereichen Gewässerschutz, Landschaft, Wald und Landwirtschaft, Brandschutz und Denkmalpflege etc. erforderlich. Für all diese Sparten waren nach altem Recht neben dem eigentlichen Baubewilligungsverfahren jeweils individuelle Verfahren (und gegebenenfalls auch individuelle Rechtsmittelverfahren) durchzuführen. Eine weitere Doppelspurigkeit ergab sich nach altem Recht aus den unterschiedlichen Zuständigkeiten der Gemeinde einerseits und des Hochbauamts (neu: ABI) andererseits.

Somit war der Fokus betreffend das baurechtliche Genehmigungsverfahren darauf ausgerichtet, indem für ein Bauvorhaben nur noch eine einzige Bewilligung erforderlich ist, selbst wenn zusätzliche Rechtsbereiche zu berücksichtigen sind.

Es galt sicherzustellen, dass das Bauverfahren effizient koordiniert und die Integration aller damit zusammenhängenden Bewilligungen in die Entscheidung der Baubehörde einfließen. Dies betrifft sowohl die formale als auch die materielle Koordina-

tion sämtlicher betroffener Amts- und Fachstellen. Die Entscheidung muss widerspruchsfrei sein.

Mit der Straffung des Verfahrens wurde letztendlich auch eine sehr bürgerfreundliche Lösung geschaffen, indem der Adressat einer Baubewilligung nicht mehr viele, unterschiedliche und vor allem in differenzierten Zeitabständen ausgefertigte Entscheidungen zu einem Ansuchen erhält.

Art. 59 der Bauverordnung regelt insbesondere den Einbezug jener Stellen, die im Rahmen des Koordinationsgebotes entscheidungsbefugt sind (Anhang 3 der Verordnung) und jenen, die anhörungsberechtigt sind (Anhang 4). Das Koordinationsgebot ist allumfassend. Neben den ausführlichen Kommentaren zum Bericht und Antrag Nr. 112/2008, Seiten 130 – 133, hat der Verwaltungsgerichtshof auch zu einigen wesentlichen Punkten dieser Rechtsgrundlage Entscheidungen getroffen (VGH 2012/053, VGH 2012/101 und VGH 2013/096).

Das Koordinationsverfahren geht so weit und ist so umfassend durchzuführen, dass beispielsweise auch für ein Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone nur eine Bewilligung einzuholen ist. Die baugesetzliche Koordination ist dabei nicht nur auf diejenigen Bereiche beschränkt, in denen in den jeweiligen Spezialgesetzen derselbe Instanzenzug vorgesehen ist, wie in Art. 98 Baugesetz angeführt, sondern auch in allen anderen Bereichen, in denen in den einzelnen Spezialgesetzen ein abweichender Instanzenzug vorgesehen ist.

Da das Koordinationsverfahren ohnehin erstinstanzlich in die spezialgesetzlichen Zuständigkeiten und Entscheidungsbefugnisse eingreift, ist es deshalb unerheblich, welche Rechtsmittelinstanzen in den einzelnen Spezialgesetzen vorgesehen sind (VGH 2012/053). Im rechtlichen Zusammenhang bedeutet dies, dass insbesondere bei Bauverfahren ausserhalb der Bauzone, die auch dem Eingriffsverfahren nach Naturschutzgesetz Art. 12 und 13 unterliegen, letztendlich die Baubehörde über den Eingriff und allfälligen Massnahmen und Auflagen diesbezüglich entscheidet. In der Praxis läuft dies relativ problemlos ab. Da das Amt für Umwelt als entscheidungsbefugte Stelle rechtlich jedes Bauvorhaben im Rahmen des Koordinationsgebotes zu beurteilen hat, entscheidet das Amt neben weiteren umweltschutzgesetzlichen rechtlichen Vorgaben auch über den Eingriff nach Naturschutzgesetz. Letzteres betrifft gleichermassen die Gemeinden, die als entscheidungsbefugte Stelle über das Bauansuchen im Rahmen ihrer Bauordnung sowie dem Eingriff in die Natur und Landschaft (nach Naturschutzgesetz) entscheiden. Beide Teilentscheide (jene des Amtes für Umwelt und der Gemeinde) werden als solche in den Gesamtbaubescheid aufgenommen (siehe auch weitere Erläuterungen zu Abs. 6).

Wichtiger Hinweis: Spätestens dann, wenn ein Baubewilligungsverfahren durch die Einreichung eines Baugesuchs eingeleitet wird, geht die Entscheidungskompetenz aller Ämter und Verwaltungsstellen auf das ABI über. Es ist gerade Sinn und Zweck des Koordinationsverfahrens gemäss Art. 78 BauG, Entscheidungskompetenzen verschiedener Behörden, wie dem AU, auf eine einzige Behörde, nämlich das ABI zu

übertragen (VGH 2013/056 Erw. 3.). Die anderen Behörden haben keine eigene rechtsmittelfähige Entscheidung zu erlassen, auch nicht hinsichtlich ihres Fachgebietes (VGH 2013/096 Erw. 6.). Darüber hinaus ist das ABI nicht an die Stellungnahmen der anderen Behörden gebunden. Vielmehr hat das ABI eine einzige, widerspruchsfreie Entscheidung über alle Fachgebiete zu fällen. Kommt es zum Schluss, dass die Ausführungen in der im Koordinationsverfahren eingeholten Stellungnahmen unzutreffend oder unbegründet sind, kann es entgegen den eingeholten Stellungnahmen entscheiden (VGH 2013/096 Erw. 9.).

Anmerkung: Ist bereits ein Bauverfahren eingeleitet, in welchem spezifisch auch Lärmimmissionen zu überprüfen sind, so gilt prinzipiell das Koordinationsgebot, als das zuständige Amt für Umwelt diesbezüglich keine gesonderte Entscheidung / Verfügung ausfertigen muss oder hierzu legitimiert ist. Aufgrund des gemäss Art. 78 BauG geltenden Koordinationsgebots ist eine eigenständige, vorgängige Entscheidung der zuständigen Behörde weder erforderlich noch zulässig (VBK 2018/6 RRWS. 17). Zwar mag es richtig sein, dass die Lärmschutzverordnung dem Schutze vor schädlichem und lästigem Lärm und der Umsetzung der Richtlinie 2002/49/EG dient und das AU grundsätzlich zur Durchsetzung der Lärmschutzverordnung zuständig ist, doch geht diese Zuständigkeit auf das ABI über, sobald die Lärmquelle Teil eines Baubewilligungsverfahrens ist (VGH 2018/091 Erw. 8.).

Anmerkung: Ist im Rahmen eines Bauverfahrens über den Eingriff in die Natur und Landschaft zusammengefasst mit den übrigen rechtlichen Bestimmungen zu entscheiden, so ist von wesentlichem Belang, ob das Amt für Umwelt (AU) lediglich anhörungsberechtigt gemäss Art. 13 Abs. 2 des Naturschutzgesetzes ist, oder ob es das Einvernehmen der Gemeinde mit der Amtsstelle gemäss Art. 13 Abs. 3 NSchG benötigt. Im Falle der blossen Anhörungsberechtigung fällt das AU somit in naturschutzrechtlichen Belangen keine Teilentscheidung, welche von der Behörde gesammelt und zusammen mit ihrer eigenen Entscheidung ausfertigt, sondern diese Berechtigung beinhaltet lediglich das Recht zur Stellungnahme, welche unter Umständen durch die Gemeinde als entscheidungsbefugte Stelle in diesem Verfahren zu berücksichtigen ist. Die Gemeinde ist nicht an diese Stellungnahme gebunden. Das würde im konkreten Fall bedeuten, dass – gesetzt der Fall – auch bei einer negativen Stellungnahme des AU zu einem Eingriff nach Art. 13 Abs. 2 NSchG und danach folgenden Bewilligung durch die Gemeinde in diesem Verfahren in der Zusammenfassung nicht von einem Widerspruch im gesamten Baubewilligungsverfahren auszugehen ist, auch wenn das AU eine Teilentscheidungsbefugnis gemäss Anhang 3 der Bauverordnung in Verknüpfung mit Art. 59 Abs. 1 Bst. a dieser VO hat (VBK 2019/46) hat.

#### Hinweis 1:

Die beschwerdeberechtigten Verbände – LGU, Liechtensteiner Forstverein – nach Art. 47 Naturschutzgesetz, LGBl. 1996 Nr. 117, werden über alle Baubewilligungen, die die

Baubehörde in einem solchen Rahmen getroffen hat, per Einschreiben/Rückschein verständigt und erhalten somit Rechtsmittel. Dadurch bekommen sie aber nicht automatisch ein allgemeines Beschwerderecht im Bauverfahren, sondern natürlich nur in jenen Fällen, in denen mit der Entscheidung über das Gesuch u.a. auch über naturschutzrechtliche Gründe entschieden wurde.

Anmerkung: Die beschwerdeberechtigten Verbände dürfen Rügen im Rahmen des Bauverfahrens gegen die Baubewilligung nur insoweit erheben, als dadurch Interessen des Natur- und Landschaftschutzes im Sinne des Naturschutzgesetzes geltend gemacht werden. Rügen aus anderen Rechtsbereichen sind nicht zulässig. Dies gilt im Speziellen auch für Rügen aus dem Baugesetz, zumal das Baugesetz keine spezifischen Bestimmungen zum Schutze von Natur und Landschaft enthält. Es enthält lediglich programatische Zielsetzungen (Art. 1 BauG: Förderung der Gestaltungs- und Siedlungsqualität, geordnete und bodensparende Entwicklung des Landes) und einen Verweis auf das Natur- und Landschaftsrecht, das von der Baubehörde – im Rahmen des Koordinationsverfahrens gemäss Art. 78 BauG zu berücksichtigen ist, wenn bewilligungspflichtige Bauten und Anlagen – baurechtlich zu beurteilen sind (VGH 2019/004, RErw. 9.).

#### Hinweis 2:

Das eigentliche Eingriffsverfahren bestimmt sich ausschliesslich nach Art. 12 Naturschutzgesetz und bezieht sich nur auf Flächen ausserhalb des Baugebietes. Dieser Grundsatz ist durch VBI 2001/69 und StGH 2002/3 bestätigt worden. Beispielsweise stellt Art. 6 NSchG keine eigene Anspruchsgrundlage an Eingriffsverfahren dar.

#### Koordinationsverfahren / Gebot im Zusammenhang mit Strassenreklamen:

Das für die Bewilligung der Anbringung von Strassenreklamen zuständige Amt für Bau und Infrastruktur hat in Sachen der Koordination die Standortgemeinde zur Verträglichkeit der Strassenreklame mit dem Orts- und Landschaftsbild zu hören. Die von der Standortgemeinde zu erlassene Teilentscheidung ist vom Amt für Bau und Infrastruktur in eine widerspruchsfreie Gesamtentscheidung aufzunehmen. Rechtsmittelfähig, d.h. mittels Beschwerde anfechtbar, ist nur die vom Amt für Bau und Infrastruktur zu fällende Gesamtentscheidung, nicht jedoch die Teilentscheidung der Standortgemeinde (VGH 2012/101).

Ein Gesuch um Bewilligung zur Anbringung von Strassenreklamen kann wie bis anhin sowohl bei der Standortgemeinde als auch direkt beim Amt für Bau und Infrastruktur eingebracht werden. Wird das Gesuch direkt bei der Standortgemeinde eingebracht, hat diese das Gesuch zusammen mit ihrer Stellungnahme zum Orts- und Landschaftsbild an das Amt für Bau und Infrastruktur zur Entscheidung weiterzuleiten.

Somit hat der Verwaltungsgerichtshof auch in dieser Richtung Klarheit geschaffen, indem er eine Anlage, wie etwa Strassenreklamen, nicht als nach einschlägigen Bestimmungen des Baugesetzes bewilligungspflichtig erachtet, sondern diese der

Bewilligungspflicht nach der Strassensignalisationsverordnung unterstellt. Das Mitspracherecht der Gemeinden bleibt jedenfalls betreffend dem Orts- und Landschaftsschutz erhalten, da auch das Amt für Bau und Infrastruktur bei diesem Verfahren für eine widerspruchsfreie Gesamtentscheidung zu sorgen hat. Kann dieser Widerspruch nicht ausgeräumt werden, muss das Gesuch (nach vorheriger Einräumung des rechtlichen Gehörs) abgelehnt werden. Auf die Begründungspflicht wird ausdrücklich hingewiesen. Die fehlende Begründung bei einer ablehnenden Stellungnahme ist einer Nichtäusserung gleichzusetzen (VGH 2013/096).

- 2) Kam bislang nicht zur Anwendung. Bauvorhaben, die gravierende Mängel aus bau- oder planungsrechtlicher Sicht zeitigen, werden ohnehin gar nicht erst in den Verfahrensprozess eingebunden. Das ist gleichzusetzen mit dem Umstand, dass ein Baugesuch unvollständig eingereicht wird.
- 3) Dieser Vorgabe wird dann Folge geleistet, wenn das Baugesuch sprichwörtlich "eingabereif" ist. Da unvollständige Baugesuche (leider) an der Tagesordnung sind, verzögert sich die Weitergabe an die zuständigen Stellen dementsprechend.
- 4) Die Frist wird im Regelfall eingehalten. Kommt es zu unbegründeten Verzögerungen, werden die Adressaten seitens des ABI aufgefordert, die Agenda abzuschliessen. Fehlen zur Entscheidungsfindung massgebliche Unterlagen oder sind ergänzende Abklärungen notwendig, kann die Baubehörde auf der Basis des letzten Satzes dieser Bestimmung die Frist verlängern.

#### Praxis der Gemeinden:

Mit der Neufassung des Baugesetzes wurde auch Art. 52 Abs. 6 des Gemeindegesetzes novelliert. Diese Bestimmung legt fest, dass dem Gemeindevorsteher der Vollzug der Gemeindebauordnung obliegt. Er ist berechtigt, Teilentscheide im Rahmen des Koordinationsverfahrens gemäss Art. 78 des Baugesetzes zu vollziehen. Über Bauansuchen ausserhalb der Bauzone oder solche, welche eine oder mehrere Ausnahmen im Sinne der Bauordnung beanspruchen, entscheidet der Gemeinderat innerhalb der vorgesehenen Frist.

Es kommt immer wieder vor, dass herkömmliche Baugesuche innerhalb der Bauzonen dem Gemeinderat vorgelegt werden. Das war nicht die Absicht des Gesetzgebers, der eine koordinierte und vor allem zeitlich rasche Entscheidungsfindung aller eingebundenen Stellen mit der Einführung des Koordinationsverfahrens beabsichtigte. Es gibt nur sehr wenige Fälle, die im Gemeinderat gemäss der Bestimmung im Gemeindegesetz eingereicht werden müssen. Das sind die beschriebenen Ausnahmen nach der Gemeindebauordnung oder Bauansuchen, die ausserhalb der Bauzone liegen. Dem Gesetzgeber war bewusst, dass dem Vorsteher diesbezüglich eine – im Gegensatz zu den früheren Rechtsgrundlagen – hohe Verantwortung und erweiterte Entscheidungsbefugnis zukommt. Das war beabsichtigt. Der Baubehörde selbst sind hier die Hände sprichwörtlich gebunden. Sie hat kaum Einfluss auf diese Vorgehens-

weise(n). Es sollte jedoch zwingend angestrebt werden, dass dem Gesetz folgend nur die hierfür vorgesehenen Fälle zur Beratung und Beschlussfassung dem Gemeinderat vorgelegt werden.

Die Baubehörde hat auf die gesetzmässige und fristgerechte Einreichung der Gemeindeentscheidungen zu drängen. Die Einreichfrist von einem Monat ist prinzipiell einzuhalten. Mit Blick auf ein laufendes Verfahren auf Gemeindeebene würde bei einer Verzögerung der gesetzlich festgelegten Frist vorab die Lösung allenfalls darin liegen, die Entscheidung der Gemeinde mit einer allfälligen Auflage oder Bedingung mit Blick auf das laufende Verfahren zu berücksichtigen und mit Zielsetzungen zu versehen.

Bei der Nichteinhaltung der gesetzlichen Frist von vier Wochen hat sich die Baubehörde aktiv zu verhalten und die Gemeinde auf ihre Einreichpflicht hinzuweisen. Wenn die Baubehörde (grundlos) ihre Frist gemäss Art. 79 Abs. 1 BauG zur Entscheidung binnen zwei Monaten ab Vorliegen der vollständigen Gesuchsunterlagen nicht einhält, droht allenfalls eine Aufsichtsbeschwerde wegen Untätigkeit der Baubehörde an die Regierung auf der Grundlage des Art. 23 LVG. Es bestünde auch bei Untätigkeit der Gemeinde die Möglichkeit des Einschreitens der Regierung als Aufsichtsbehörde über die Gemeindetätigkeit gemäss Art. 93 der Landesverfassung. Letzteres wird im Regelfall nicht angestrebt bzw. vorkommen.

- 5) In diesem Fall ist von einem Widerspruch auszugehen und es kann kein positiver Baubescheid ausgefertigt werden. Kann ein Baugesuch beispielsweise aufgrund eines Eingriffs in die Natur und Landschaft nicht genehmigt werden und ist aus baurechtlicher Sicht unproblematisch, muss entweder der Widerspruch ausgeräumt werden oder die Baubehörde hat das Baugesuch abzulehnen bzw. die Bewilligung zu verweigern (siehe auch Bemerkungen zu Art. 79 Abs. 4).
- 6) In der Regel wird sich die entscheidungsbefugte Amtsstelle (Baubehörde - ABI) auf die im Koordinationsverfahren eingeholten Stellungnahmen abstützen, zumal diese Stellungnahmen von fachkompetenten Stellen abgegeben werden. Allerdings ist die zur Entscheidung befugte Behörde nicht an diese gebunden, d.h. die Baubehörde kann entgegen einer im Koordinationsverfahren eingegangenen Stellungnahme entscheiden. Kommt also die Baubehörde zum Ergebnis, dass die Ausführungen in der im Koordinationsverfahren eingeholten Stellungnahme unzutreffend oder unbegründet sind, so kann sie entgegen der eingeholten Stellungnahme entscheiden (VGH 2013/096). Siehe auch Bemerkungen zu 1).

Diese rechtliche Klarstellung birgt einerseits eine hohe Verantwortung der Baubehörde, andererseits kann das zu Unstimmigkeiten zwischen den verfahrensrechtlich eingebundenen Behörden/Stellen führen. Es soll aber auch nicht angehen, dass eine entscheidungsbefugte Stelle oder eine zur Stellungnahme eingebundene Fachstelle ihre (ablehnende) Haltung bzw. Rechtsansicht nicht begründet. Das ist auch aus dem

Blickwinkel des Vollzugs von Bedeutung, da beispielsweise eine Auflage der Gemeinde, die nicht rechtskausal mit dem Bauansuchen zu tun hat, durch Rechtsmittel bekämpft werden könnte und letztendlich durch die Baubehörde gar nicht vollzugsfähig bzw. relevant ist.

Kommt es in einem konkreten Fall zur "Nichtübernahme einer Auflage" in die Baubewilligung, so hat die Baubehörde zumindest die betreffende Stelle hiervon zu informieren und das Vorgehen zu begründen. Bislang sind nur sehr wenige Fälle dieser Art bekannt.

- 7) Kommt in der Praxis selten vor. Die in den Anhängen 3 und 4 der Bauverordnung beschriebenen Stellen genügen im Bauverfahren.

#### Art. 79

##### *Baubewilligung*

1) Die Baubehörde entscheidet über das Baugesuch in der Regel innert zwei Monaten nach der vollständigen Einreichung der erforderlichen Gesuchsunterlagen.

2) Die Baubewilligung ist zu erteilen, wenn das Bauvorhaben den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften und anderer im Einzelfall anwendbarer Gesetze entspricht.

3) Die Baubewilligung kann befristet erteilt oder mit Bedingungen und Auflagen versehen werden.

4) Die Baubewilligung ist zu verweigern, wenn die rechtlichen Voraussetzungen nicht gegeben sind und auch durch Auflagen oder Bedingungen nicht erfüllt werden können.

- 1) Die Frist ist knapp bemessen, reicht im jährlichen Durchschnitt aber aus. Wird davon ausgegangen, dass die rechtlichen Vorgaben bei einem Bauansuchen berücksichtigt und eingehalten werden, ist mit keinen weiteren zeitlichen Verzögerungen zu rechnen. Eine in letzter Zeit relativ grosse Unbekannte bleibt die Genehmigung der Ableitung von Abwässern, die nach Art. 17 Gewässerschutzgesetz, LGBl. 2003/159, nicht nur zwingend notwendig ist, sondern die Abhängigkeit schafft, dass erst nach Entscheidung über die Ableitung der Abwässer über ein Bauverfahren entschieden werden darf. Art, Ausführung und vor allem die Berechnungsweisen für diese Thematik sind deutlich komplexer geworden und erfordern auch viel mehr Zeit als früher.
- 2) Gilt als grundlegende Verpflichtung der Baubehörde, eine Verzögerung ist nicht zulässig. Auf die Möglichkeit einer Säumnisbeschwerde gemäss Art. 90 Abs.6a LVG wird speziell hingewiesen (Frist: drei Monate).
- 3) Die Befristung einer Baubewilligung wurde erstmals 2008 ins Baugesetz aufgenommen. Das war notwendig, da bestimmte Bauten nur vorübergehend Bestand haben und auch nicht länger stehen bleiben sollen. Die Befristung muss begründet werden.

Rechtlich sind Bedingungen und Auflagen nicht gleichgestellt. Eine Bedingung liegt vor, wenn die Rechtswirksamkeit einer Verfügung von einem künftigen ungewissen Ereignis abhängig gemacht wird. Eine Auflage ist die mit einer Verfügung verbundene

zusätzliche Verpflichtung zu einem Tun, Dulden oder Unterlassen. Von der Bedingung unterscheidet sie sich dadurch, dass die Rechtswirksamkeit der Verfügung nicht davon abhängt, ob die Auflage erfüllt wird oder nicht. Die Verfügung (Baubewilligung) ist auch gültig, wenn die Auflage nicht erfüllt wird. Die Auflage ist – im Gegensatz zur Bedingung – selbständig erzwingbar: Wird der Auflage nicht nachgelebt, so berührt das zwar nicht die Gültigkeit der Bewilligung, doch kann die Baubehörde mit hoheitlichem Zwang die Auflage durchsetzen. In diesem Rahmen kann die Nichterfüllung einer Auflage auch ein Grund für den Widerruf einer Bewilligung darstellen.

Beispiel für Auflagen: "Der Kamin muss den First um 50 cm überragen." "Für die Fasadefarbe ist der Farbton ... gemäss den von der Bauherrschaft abgegebenen Farbmustern zu verwenden."

Die Bedingungen und Auflagen der Leitbehörde (ABI) selbst müssen im Spruch explizit wiedergegeben werden. Die Auflagen sind getrennt aufzuführen (Auflagen der Gemeinde, feuerpolizeiliche Auflagen, lebensmittelpolizeiliche Auflagen etc.).

Bedingungen und Auflagen benötigen beide eine rechtliche Grundlage. Mit einer Auflage wird der Bauherr verpflichtet, bei seinem nach den eingereichten Plänen und dem Baugesuch zu erstellenden Bauvorhaben ein zusätzliches Erfordernis zu erfüllen. Hingegen wird eine Baubewilligung unter einer Bedingung erteilt, so wird die Bewilligung erst rechtswirksam, wenn die Bedingung erfüllt ist (Suspensivbedingung) bzw. die Bewilligung entfällt, wenn die Bedingung erfüllt ist (Resolutivbedingung).

#### Hinweis:

Vermerke in der Baubewilligung auf geltende Normen, Regeln der Baukunst oder einschlägige Merkblätter sowie die Versicherungspflicht etc. sind für den Bauherrn, sofern sie sein konkretes Bauvorhaben betreffen, eine wichtige Hilfe. Sie sind der Baubewilligung beizufügen. Sie gehören jedoch nicht (wie Auflagen und Bedingungen) in das Dispositiv der Baubewilligung, sondern können als Beilage oder als Bestandteil der Amts- und Fachberichte mitgereicht werden.

Die Hinweise sind auch nicht Bestandteil des Spruchs im Verfahren, weshalb sie lediglich hinweisenden bzw. wegleitenden Charakter haben (können).

- 4) Ist keine widerspruchsfreie Gesamtentscheidung gemäss Art. 78 Abs. 1 möglich, muss die Baubewilligung verweigert werden. Die Gründe können vielschichtig sein und müssen nicht zwingend im baugesetzlichen Bereich liegen. Allerdings ist es von grosser Bedeutung, dass der antragstellenden Bauherrschaft vor der Verweigerung rechtliches Gehör gemäss Art. 31 Abs. 1 LV und Art. 64 Abs. 3 LVG eingeräumt wird. Zum rechtlichen Gehör nachstehende Erläuterungen:

#### Rechtliches Gehör:

Nach früherer Rechtsprechung des VGH konnte der Verfahrensmangel betreffend die Verletzung des rechtlichen Gehörs im Rechtsmittelverfahren grundsätzlich geheilt

werden. Eine Abkehr von dieser ständigen Rechtsprechung erfolgte mit Urteil des StGH 2012/116. Nach Ansicht des StGH besteht ein "Grundrecht auf rechtliches Gehör". Zentraler Gehalt dieses Anspruches ist, dass der Verfahrensbetroffene eine dem Verfahrensgegenstand und der Schwere der drohenden Sanktion angemessene Gelegenheit erhalten muss, seinen Standpunkt zu vertreten. Zumindest eine schriftliche Stellungnahme muss möglich sein.

Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist grundsätzlich formeller Natur, d.h. es spielt keine Rolle, ob seine Verletzung den Ausgang des Verfahrens tatsächlich beeinflusst. Die Baubehörde hat deshalb im Falle einer Verweigerung einer Baubewilligung bzw. sogar dann, wenn Auflagen verfügt werden, die einschränkende Charakter haben können, dem Bauwerber das rechtliche Gehör einzuräumen. Zu präzisieren bleibt die Frage, ab wann eine Auflage einschränkende Wirkung entfaltet. Dies ist beispielsweise dann der Fall, wenn ein Bauteil nicht errichtet werden darf, eine Nutzung aufgrund der mangelhaften Zonenkonformität ausgeschlossen ist sowie weitere einschränkende Aspekte in diesem oder ähnlichen Zusammenhängen. Die im Normalfall verfügbaren Auflagen bestehen in der Regel in der Festschreibung gesetzlicher Vorgaben und sichern auf diese Weise die Einhaltung bzw. Umsetzung derer.

Somit sind sämtliche (negativen) Stellungnahmen vorab der Bauherrschaft zur Kenntnis zu bringen und ihr eine Frist – in der Regel ca. vier Wochen – einzuräumen, um zu den Vorbehalten Stellung zu nehmen. Kommen dabei neue rechtliche Sachverhalte zu Tage, können diese im gebührenden Masse berücksichtigt werden. Der Fachbereich Baurecht hat eine entsprechende Textvorlage ausgearbeitet.

Der VGH stellte auch klar, dass betroffenen Personen ein allumfassendes rechtliches Gehör zu gewähren sei. Dies umfasse nicht nur die Befragung der betroffenen Personen, sondern es sei diesen auch die Möglichkeit zu geben, sich zu allen Abklärungen von Behörden äussern zu können, bei Beweisaufnahmen anwesend zu sein oder mitzuwirken. Ausnahmen seien nur dort zulässig, wo rechtlich geschützte Interessen Dritter oder öffentliche Interessen eine Ausnahme verlangten, etwa wenn eine Auskunft oder Stellungnahme als vertraulich oder geheim erklärt werde. Auch amtsbekannte Tatsachen seien den betroffenen Personen zu erläutern (VGH 2013/061 und VGH 2013/042). Auf die Erläuterungen zu Art. 77 des Baugesetzes wird ergänzend hingewiesen.

Darüber hinaus beinhaltet das Recht auf Gewährung des Anspruchs auf rechtliches Gehör auch das Recht auf Akteneinsichtnahme. Dieses Recht ist umfassend und bezieht sich nicht nur auf entscheidungsrelevante, sondern auf sämtliche Akteneinhalte. Ausnahmen sind nur dort zulässig, wo rechtlich geschützte Interessen Dritter oder öffentliche Interessen eine Ausnahme verlangen. Die Baubehörde kann die Einbringung eines formellen Antrags auf Erteilung der Akteneinsicht mit konkreter Begründung des geltend gemachten rechtlichen Interesses und der diesbezüglichen

rechtlichen Grundlage verlangen. Diesbezüglich sind auch allenfalls datenschutzrechtliche Bestimmungen zu prüfen und einzuhalten.

Betreffend der Reichweite des Akteneinsichtsrechts bei Bauakten ist es zulässig, dass der Akteninhalt fotografiert wird. Dem kann das Urheberrecht des Architekten an dem von ihm erstellten Bauplan nicht entgegengehalten werden. Aus dem Urheberrechtsgesetz ergibt sich, dass die Kopie oder Fotografie eines an sich urheberrechtlich geschützten Werkes zulässig ist, wenn sie zum Zwecke der Durchführung eines Verwaltungsverfahrens benötigt wird.

Das Urheberrecht des Architekten geht nur so weit, dass nur Werke urheberrechtlichen Schutz genießen, die eine eigentümliche geistige Schöpfung auf dem Gebiet der Literatur, der bildenden Kunst oder anderer Künste darstellt. Nicht jedes Werk eines Architekten ist ein Werk der Baukunst! Somit kann daraus abgeleitet werden, dass dem Architekten eines jeden x-beliebigen Bauwerks kein Urheberrechtsschutz zukommt. Das Werk der Baukunst beinhaltet eine gewisse Einzigartigkeit hinsichtlich Gestaltung und/oder technischer Innovation, andernfalls gilt es als Massenprodukt.

Voraussetzung für die Akteneinsicht und deren weiterreichende Folgen (wie vorgängig beschrieben) ist die generelle Parteienstellung im Verfahren. Bei der Einsichtnahme in amtliche Unterlagen ist zwischen den Rechten, die einer Partei aus ihrer Eigenschaft als Beteiligte eines sie betreffenden Verfahrens erwachsen, und den Ansprüchen, die sich aus anderen Rechtsgrundlagen, insbesondere aus dem Informationsgesetz, LGBl. 1999 Nr. 59, ergeben, zu unterscheiden. Eine weitere Differenzierung ist im baurechtlichen Verfahren nicht notwendig. Jedenfalls gilt das Recht auf Akteneinsicht in der Spruchpraxis der Gerichte und der Baubehörde in erweitertem Umfang, als bislang umgesetzt.

#### Legitimation zur Beschwerde der Gemeinde:

Der Gemeinde kommt in einem allfälligen Rechtsverfahren (Beschwerde) immer nur dann eine Beschwerdelegitimation zu, wenn sie in ihrer Autonomie, d.h. im eigenen Wirkungskreis, betroffen ist. Dabei spielt es keine Rolle, ob sie an vorangegangenen Verfahren als Unterinstanz beteiligt war (StGH 23.11.1998, StGH 1998/27).

Wird beispielsweise eine Baubewilligung auf der Basis eines Artikels des Baugesetzes durch die Bauherrschaft bekämpft, so kann – falls die Baubehörde im Verfahren unterliegt – die Gemeinde ebenfalls keine Rechtsmittel dagegen einlegen, da die direkte Gemeindeautonomie hiervon nicht betroffen sein kann. Es fehlt dann an der prinzipiellen Beschwerdelegitimation.

Anders verhält es sich im Bau- und Planungsrecht, das seit jeher einen zentralen Autonomiebereich der Gemeinden darstellt. Auch der Ortsbildschutz liegt im direkten

Bereich der Gemeindeautonomie, auch wenn der Baubehörde ein gewisses Mitspracherecht zukommt.

Nach ständiger Rechtsprechung des StGH ist die Beschwerdelegitimation der Gemeinde in Bezug auf die Gemeindeautonomie ohne weiteres gegeben, wenn von der Gemeinde im Rahmen ihres hoheitlichen Handelns eine Autonomieverletzung geltend gemacht wird. Ob der Gemeinde in dem von der Beschwerde betroffenen Rechtsbereich tatsächlich Autonomie zukommt, ist indessen keine Frage der Legitimation, sondern Gegenstand der materiellen Prüfung der Beschwerde (StGH 1998/68, StGH 1998/27, StGH 1997/21).

#### Begründungspflicht:

Art. 83 des LVG besagt, dass dem Erfordernis der Begründung der Entscheidung nur dann Genüge getan wird, wenn die von der Behörde in dem entschiedenen Falle zur Anwendung gebrachten Rechtssätze angeführt sind und wenn die Begründung die Absicht erkennen lässt, die getroffene Entscheidung in überzeugender Weise zu rechtfertigen. Insbesondere muss aus den Entscheidungsgründen hervorgehen, von welchen Erwägungen die Behörde sich bei der Beweiswürdigung hat leiten lassen.

Im Speziellen ist eine ausreichende Begründung auch dann vordringlich, wenn die Baubewilligung verweigert würde oder Bedingungen bzw. Auflagen in dieser enthalten sind, die eine einschränkende Wirkung haben können. Allerdings wird der Umfang des grundrechtlichen Begründungsanspruchs durch Aspekte der Angemessenheit und Verfahrensökonomie begrenzt. Ein genereller Anspruch auf ausführliche Begründung existiert nicht (StGH 2005/9). Verletzt ist die verfassungsmässige Begründungspflicht auch dann nicht, wenn Offensichtliches von der entscheidenden Behörde nicht näher begründet wird oder wenn die Begründung zwar knapp, aber zumindest nachvollziehbar ist (StGH 1996/46).

Verletzt ist die Begründungspflicht aber, wenn die belangte Behörde über die entsprechenden Ausführungen im Falle einer Beschwerde stillschweigend hinweg geht. Die Baubehörde hat in jedem Fall sorgfältig zu prüfen, inwieweit die beschriebenen Bedingungen und Auflagen eine Wirkung erzeugen können, die massgebliche Schritte seitens der Bauherrschaft notwendig macht. Ist beispielsweise eine Bedingung integraler Bestandteil der Baubewilligung, die eine grössere Umplanung des Gesuchs erfordert, so ist die Bauherrschaft vorab im Sinne des rechtlichen Gehörs darauf hinzuweisen, damit diese von sich aus die entsprechenden Dispositionen treffen kann.

Allgemeiner Hinweis: Es besteht grundsätzlich unter Berücksichtigung des Informationsgesetzes die Pflicht, bei Vorliegen eines berechtigten Interesses Auskünfte zu erteilen. Dies aber nur insoweit als nicht-öffentliche oder private Interessen entgegenstehen. Was öffentliche oder private Interessen sein könnten, legt Art. 31 des Informationsgesetzes fest. Bei spezifischen Medienanfragen ist grundsätzlich von einem berechtigten Interesse auszugehen. Es ist darauf zu achten, dass jeder Fall bzw. Antrag auf Auskunftserteilung separat zu betrachten ist und jeweils auch die möglicherweise tangierten Ausnahmetatbestände gemäss Art. 31

Informationsgesetz zu berücksichtigen sind. Bei Mediananfragen ist aber wohl – je nach Fall – grundsätzlich von einem berechtigten Interesse des Anfragers auf Auskunftserteilung i.S. des Art. 29 Informationsgesetz auszugehen.

#### Art. 80

##### *Baubeginn*

Mit der Ausführung des Bauvorhabens darf erst nach Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung begonnen werden. Vorbehalten bleibt die Erledigung privatrechtlicher Einsprachen.

Zulässig sind vor dem definitiven Baubeginn darüber hinaus die Baustelleneinrichtung und beispielsweise das Aufstellen eines Baudrehkrans. Abhumusierungs- oder Grabarbeiten sind nicht in diesem zulässigen Spektrum enthalten und dürfen nicht vor der Erteilung der Baubewilligung ausgeführt werden.

Es kann sein, dass noch privatrechtliche Klagen beim Landgericht zu dem Zeitpunkt hängig sind, als die mögliche Einsprache öffentlich-rechtlicher Natur nach Art. 77 BauG bereits rechtskräftig zu Gunsten des Bauwerbers abgewickelt worden ist. In der Regel handelt es sich bei diesen privatrechtlichen Einsprachen gleichermassen auch um Unterlassungsklagen gegen eine bestimmte Bauausführung oder Bewirtschaftung. Somit hemmt eine noch nicht abgeschlossene zivilrechtliche Klage durchaus den eigentlichen Baubeginn. Hier ist aber zu verifizieren, welche Causa und konkreten Einwand die privatrechtliche Klage betrifft. Das Prinzip der Verhältnismässigkeit ist zwingend anzuwenden. Mit dem Bau kann dann begonnen werden, wenn der eigentliche Grund der privatrechtlichen Einsprache durch die beginnenden Bauarbeiten nicht geschmälert bzw. verunmöglicht wird. Beispielsweise könnte durch die allfällige Klage auf Einräumung eines Notwegerechts der Bau begonnen und insofern weitergeführt werden, als die Trassenführung und notwendige Breite für die Einräumung eines solchen Rechts im Zuge der Bauarbeiten bzw. der Erstellung des Bauobjekts einem solchen faktisch nicht entgegenstehen würde.

Individualbeschwerde – aufschiebende Wirkung: Gemäss Art. 116 Abs. 1 LVG kommt grundsätzlich nur einem ordentlichen Rechtsmittel im Instanzenzug die aufschiebende Wirkung zu. Gemäss Art. 52 Abs. 2 des Gesetzes über den Staatsgerichtshof (StGH) kann bei Individualbeschwerden der Vorsitzende auf Antrag der Partei durch Beschluss aufschiebende Wirkung zuerkennen. Das heisst, dass auch mit Abschluss und der rechtskräftigen Abweisung einer Einsprache der Nachbar die Zuerkennung einer aufschiebenden Wirkung beim StGH beantragen kann. Sollte dieser stattgegeben werden, hemmt dies ebenfalls den eigentlichen Baubeginn. Falls nicht, geht die Bauherrschaft das eigene Risiko ein, dass bei einem allfälligen Gutheissen der Beschwerde, welche dann folgend Auswirkungen auf die Baubewilligung haben kann, allfällige Korrekturen kleinerer oder grösserer Auswirkungen vorzunehmen sind. Jedenfalls hat nur die Zuerkennung der

aufschiebenden Wirkung einer Individualbeschwerde zur Folge, dass das angefochtene Letzturteil, im Regelfall ein Urteil des VGH, einstweilen nicht vollzogen werden kann. Wird eben diese vom StGH verweigert bzw. nicht gutgeheissen, steht einer Fortsetzung des Bauverfahrens nichts im Wege.

#### Art. 81

##### *Geltungsdauer der Baubewilligung*

- 1) Die Baubewilligung erlischt, wenn:
- a) nicht binnen zwei Jahren nach Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung mit der Ausführung des Bauvorhabens begonnen wird; oder
  - b) die bereits begonnene Ausführung während zwei Jahren unterbrochen und die Baubewilligung nicht verlängert wird.
- 2) Die Geltungsdauer der Baubewilligung kann auf schriftlichen Antrag um ein Jahr verlängert werden, sofern die rechtlichen Voraussetzungen weiterhin gegeben sind.

#### **1a) und 1b)**

In Einzelfällen kommt es vor, dass ein Baugrubenaushub (ansatzweise) als Beginn der Bauarbeiten geltend gemacht wird und danach keine weiteren baulichen Tätigkeiten mehr erfolgen. Zwar wurde mit dem Bau begonnen, allerdings darf dies nicht soweit führen und die Geltungsdauer nicht dergestalt zeitlich erstreckt werden, dass immer nur ein "kleines" Pensum an Bauarbeiten weitergeführt wird. Dies entspricht der sprichwörtlichen "Salamitaktik" und ist nicht im Sinne dieser Gesetzesbestimmung. In Fällen dieser Art fordert die Baubehörde die Bauherrschaft zur neuerlichen Baueingabe auf.

- 2) Prinzipiell gilt auch für die zweijährige Geltungsdauer das Datum der Ausfertigung der Baubewilligung. Da die eigentliche Rechtskraft der Baubewilligung mit dem Ende der 14-tägigen Einspruchsfrist definitiv beginnt, kann der Ablauf der Geltungsdauer um diese 14 Tage verlängert werden. Es bleibt dem Betrachter überlassen, ob dies notwendig bzw. spitzfindig ist. In der Praxis gab es diesbezüglich noch keine Probleme. Gleichermassen gilt dies für die Verlängerung um ein Jahr. Allerdings ist nach drei Jahren ab Ausstellung des Baubescheids plus die beschriebenen 14 Tage endgültig Schluss, dann ist die Geltungsdauer der Baubewilligung real erloschen.

#### Hinweis:

Prinzipiell gilt diese Bestimmung auch für Planänderungen. Allerdings mit der Einschränkung, dass nicht beliebig viele Planänderungen vor dem definitiven Baubeginn zur Genehmigung vorgelegt werden und sich deshalb die Geltungsdauer immer wieder verlängert. Die Baubehörde hat hier eine klare Spruchpraxis, in dem eine einmalige Planänderung nachfolgend nochmals von dieser Bestimmung "Gebrauch machen darf".

## Art. 82

*Bauausführung und Planänderung*

1) Für die Ausführung von Bauvorhaben sind die genehmigten Pläne sowie die verfügten Bedingungen und Auflagen verbindlich.

2) Für jede wesentliche Änderung der genehmigten Pläne ist das Baubewilligungsverfahren erneut durchzuführen, sofern die Änderung als solche der Bewilligungspflicht untersteht.

3) Geringfügige Änderungen kann die Baubehörde auch ohne neuerliche Durchführung eines Baubewilligungsverfahrens gestatten, wenn eine Beeinträchtigung öffentlicher oder privater Interessen ausser Frage steht. Die Baubehörde kann Ausführungspläne und weitere Angaben als Beurteilungsgrundlage verlangen. Sie sorgt für eine ausreichende Koordination im Sinne von Art. 78 Abs. 1.

1) Die Baubehörde weist im Zuge der Planänderung und der Genehmigung in einer speziell verfügten Auflage stets darauf hin, dass die Bedingungen und Auflagen der ersten Genehmigung sinngemäss weiter Gültigkeit haben. Voraussetzung ist, dass sich mit der Planänderung nicht wesentlich neue Aspekte ergeben haben, die eine der beschriebenen erstverfügten Auflage hinfällig machen würde. Das ist vorgängig der beschriebenen "Pauschalaufgabe" durch die Baubehörde zu prüfen. Vollzugsdefizite sind diesbezüglich nicht bekannt.

2) Der Gesetzgeber liess bewusst einen Ermessensspielraum für die Baubehörde, wenn es um wesentliche Änderungen in Abkehr der genehmigten Pläne geht. Parameter hierzu lassen sich faktisch nicht festlegen. Das ABI sorgt für eine landesweit einheitliche Vollzugspraxis.

Der neuerlichen Bewilligungspflicht unterliegen hingegen jene Plankorrekturen, die Auswirkungen auf die Nachbarschaft erwarten lassen. Hierzu zählen gravierende Änderungen der Zweckbestimmung, Erweiterungen baulicher Natur, insbesondere was die Höhe betrifft sowie massgebliche innere oder äussere Umbauten, auch jene der Umgebungsgestaltung.

3) Das Wort "geringfügig" enthält ebenfalls einen Ermessensspielraum. Dieser ist nicht mit bestimmten Positionen festzulegen. So können geringfügige Anpassungen grundsätzlicher Strukturen im Innern der Baute, Änderungen der Nutzung, die keine weiteren übermässigen Immissionen erwarten lassen, Änderungen der farblichen Gestaltung der Aussenhülle, deren Materialisierung etc. ohne separates Baubewilligungsverfahren als zulässig qualifiziert werden. In diesem Zusammenhang muss aber auch sichergestellt werden, dass der Nachbar in seinen zu schützenden Interessen durch die Baubehörde keinen Nachteil erfährt, da er im Falle einer fehlenden Verständigung nicht die Gelegenheit erhält, Akten- bzw. Planeinsicht zu nehmen. Der Baubehörde kommt diesbezüglich eine erweiterte Sorgfaltspflicht zu.

Die Einführung dieser rechtlichen Befugnis der Baubehörde mit dem neuen Baugesetz hat sich bewährt. Mit der Novelle 2016 wurde der Absatz noch ergänzt mit der Verpflichtung, dass die Baubehörde auch in diesem Falle für eine ausreichende Koor-

dination im Sinne von Art. 78 Abs. 1 zu sorgen hat, was bisher schon so praktiziert wurde.

### Art. 83

#### *Bestellung eines Bauverantwortlichen*

1) Soweit es aufgrund der Art des Bauvorhabens, insbesondere im Hinblick auf seine Grösse, Komplexität oder besonderer Konstruktionsweise, oder aufgrund von Mängeln bei der Bauausführung notwendig ist, kann die Baubehörde zur Gewährleistung einer vorschriftsgemässen und koordinierten Bauausführung vom Bauherr die Bestellung eines Bauverantwortlichen verlangen.

2) Ein solcher Auftrag kann in der Baubewilligung oder, wenn sich die Notwendigkeit dazu erst zu einem späteren Zeitpunkt ergibt, mit gesonderter schriftlicher Verfügung ergehen.

3) Die Bestellung des Bauverantwortlichen ist der Baubehörde schriftlich mitzuteilen. Mit der Ausführung des Bauvorhabens darf erst nach Bestellung des Bauverantwortlichen begonnen werden.

4) Als Bauverantwortlicher kann nur bestellt werden, wer zur Ausübung von Tätigkeiten nach dem Bauwesen-Berufe-Gesetz zugelassen ist.

5) Der Bauverantwortliche hat die Bauausführung zu überwachen und der Baubehörde Abweichungen von der Baubewilligung oder sonstige Mängel bei der Bauausführung unverzüglich mitzuteilen. Er hat der Baubehörde weiters auf Verlangen alle erforderlichen Auskünfte zu erteilen.

6) Beendet der Bauverantwortliche seine Tätigkeit vorzeitig, so hat er dies der Baubehörde unverzüglich mitzuteilen. In diesem Fall darf die Bauausführung erst nach Bestellung eines neuen Bauverantwortlichen fortgesetzt werden.

**1)** Es handelt sich um eine Kann-Bestimmung. In der Regel ist der Bauverantwortliche der beauftragte Architekt. Es kommt aber immer wieder vor, dass Architekten ausschliesslich für die Baueingabepläne beauftragt und honoriert werden, danach ist im Zuge der Bauausführung für die Baubehörde keine kompetente und mit der allumfassenden Sachlage betraute Person mehr fassbar.

Mit der Angabe auf dem Baugesuchsformular, wer letztlich Bauverantwortlicher ist, kann dies auch ein nach dem Bauwesen-Berufe-Gesetz berechtigter Bauleiter sein, der sicherstellt, dass die Koordination und Kooperation zwischen Baubehörde und dem Vertreter der Bauherrschaft gewährleistet bleibt.

#### **2) bis 6)**

In der Praxis wurde von dieser Bestimmung faktisch kein Gebrauch gemacht. In einer künftigen Neufassung wird das kritisch zu hinterfragen sein. Trotzdem hat diese Rechtsgrundlage ihre Berechtigung, zumal es vor allem bei Grossbauten und jenen Objekten, die durch einen Generalunternehmer umgesetzt werden, oft der Fall ist, dass ein zuständiger Projektmanager mit der Abwicklung betraut ist. Dieser ist dann aus rechtlicher Sicht der Bauverantwortliche, falls er die Bedingungen nach Abs. 4 erfüllt.

## Art. 84

*Verantwortlichkeit*

1) Für die Befolgung der baurechtlichen Vorschriften und die Übereinstimmung der bewilligten Bauten und Anlagen mit den genehmigten Projektunterlagen, dem Baubeschrieb sowie speziellen Bedingungen und Auflagen sind Bauherrschaft, Projektant, Bauleitung, Ingenieur, Unternehmer und Bauverantwortliche im Rahmen ihres Aufgabenbereichs verantwortlich.

2) Die Verantwortlichkeit nach Abs. 1 wird dadurch in keiner Weise beschränkt, dass den Baubehörden und ihren Organen die Kontrolle zusteht.

- 1) Die Bauherrschaft ist prinzipiell der Baubehörde in Verfahren und Vollzug gegenüber verantwortlich. Weitergehende privatrechtliche Konstellationen, die die Bauherrschaft im Zuge der Unterfertigung von einschlägigen Verträgen und Werksverträgen abschliesst, sind hiervon nicht berührt.

Die Baubehörde selbst ist nicht für die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften verantwortlich, sondern prüft diese im Rahmen des Baugesuchverfahrens. Die Verantwortung für die sachgerechte und rechtskonforme Bauausführung und deren Nutzung nach Fertigstellung liegt immer bei der Bauherrschaft und dem beauftragten Unternehmen / Gewerbetreibenden / Ingenieur etc. (siehe auch Bemerkungen zu Art. 87 Abs. 3).

Im Zusammenhang mit der Verantwortlichkeit wird immer wieder die Frage einer allfälligen Haftung im Zusammenhang mit der Ausführung von Bauten und Anlagen ins Spiel gebracht. Die Haftung selbst hat keinen rechtskausalen Zusammenhang mit dieser Vorschrift. Haftungsfragen sind stets auf zivilrechtlichem Wege abzuhandeln, bei Mängeln in der Bauausführung, die auch rechtlich jene betreffen können, haften jedenfalls die mit der Ausführung der Gewerke beauftragten Planer und Unternehmer bzw. die Bauherrschaft selbst. Rechtliche Abklärungen zu dieser Frage von Seiten des ABI haben ergeben, dass jeder Fall einzeln zu prüfen ist, weshalb diesbezüglich keine pauschalen Antworten möglich sind. Es kann an dieser Stelle deshalb nicht näher darauf eingegangen werden.

**3. Anzeigeverfahren**

## Art. 85

*Bauanzeige*

1) Anzeigepflichtige Bauvorhaben sind der Baubehörde vor Baubeginn schriftlich bekannt zu geben. Das Anzeigeverfahren ist nur innerhalb der Bauzone zulässig.

2) In der Bauanzeige sind Art, Lage, Umfang und die beabsichtigte Verwendung des Bauvorhabens anzugeben.

3) Die Regierung regelt das Nähere über die der Bauanzeige beizulegenden Unterlagen mit Verordnung.

- 1) Es kommt immer wieder vor, dass kleinmassstäbliche Bauten mittels Antrag, also im Anzeigeverfahren in einer Zone, die ausserhalb des eigentlichen Baugebiets liegt, einlangen. Solche Anträge sind formlos zurückzusenden, da das Bauanzeigeverfahren

ausschliesslich innerhalb der Bauzonen zulässig ist. Zu den Bauzonen zählen namentlich:

- alle Wohnzonen
- Kernzonen und Dorfkernzonen
- alle Arbeitszonen sowie Mischzonen (z.B. Wohn-/Gewerbezone)
- Dienstleistungszonen und
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.

Die Landwirtschaftszonen, Rebzonen, Übrige Gemeindegebiete, Freihaltezonen, Grünzonen, Rufezone, Wald- und Alpengebiete etc. zählen zu den Nicht-Bauzonen. Auch die Reservezone ist keine eigentliche Bauzone, da deren Einzonierung in eine künftige Wohnzone stark vom ortsplanerischen Entwicklungsstand sowie allfälligen Richtplänen abhängig ist.

#### Art. 86

##### *Erledigung*

1) Ist das anzeigepflichtige Bauvorhaben bewilligungspflichtig, so hat die Baubehörde dies mit Verfügung festzustellen.

2) Die Baubehörde hat das anzeigepflichtige Bauvorhaben in der Regel innert drei Wochen nach Einreichung der Anzeige schriftlich freizugeben, sofern das Bauvorhaben nach Art, Lage, Umfang, Einhaltung der Grenzabstände, Form und Verwendung den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften entspricht. Andernfalls ist die Ausführung zu verweigern.

3) aufgehoben

4) Die Berechtigung zur Ausführung des Bauvorhabens erlischt, wenn nicht binnen zwei Jahren ab dem Tag, an dem das Bauvorhaben ausgeführt werden darf, mit dessen Ausführung begonnen wird. Weiters erlischt die Berechtigung, wenn die bereits begonnene Ausführung zwei Jahre lang unterbrochen worden ist.

- 1) Der Vollzug dieser Bestimmung war bislang nicht notwendig. Betreffen könnte dies beispielsweise eine Kleinbaute ausserhalb der Bauzone, wenn der Bauherr auf das Anzeigeverfahren beharrt. Auf die Ausführung zu Art. 85 Abs. 1 wird verwiesen.
- 2) Im Gegensatz zum alten Baugesetz (vereinfachtes Verfahren gemäss Art. 75) hat sich das gesamte Prozedere für Verfahren dieser Art deutlich vereinfacht und im zeitlichen Ablauf beschleunigt. Ein wesentlicher Eckpunkt des Anzeigeverfahrens ist die rechtlich nicht mehr vorgesehene Verständigungspflicht der Nachbarn, die nur noch im Baubewilligungsverfahren notwendig ist. In der Praxis zeitigt dies keine Problematik, Reklamationen seitens der Nachbarn waren in den letzten Jahren praktisch ausgeschlossen.

Vorrangiges Ziel für den Gesetzgeber war es, die Erledigung von Bauansuchen im Anzeigeverfahren möglichst unbürokratisch und speditiv abzuwickeln. Deshalb wurde mit dem Gesetz 2008 eine dreiwöchige Maximalfrist eingeführt. Diese kann insbesondere bei sachbezogenen Abklärungen oder Nachreichung verschiedener Unterla-

gen auf Gemeindeebene (werden koordiniert eingebunden) zu kurz sein. In so einem Fall kommt es zu Verzögerungen und die Bauherrschaft konnte gemäss herrschender Rechtslage nach spätestens drei Wochen, sofern sie von der Baubehörde keine schriftliche Mitteilung erhalten hat, mit dem Bau beginnen. Deshalb wurde mit der Novelle 2016 der Einschub "in der Regel" gemacht, zumal die dreiwöchige Frist in den meisten Fällen auch eingehalten werden kann. Zudem hat die Baubehörde das Bauvorhaben immer schriftlich freizugeben. Voraussetzung bleibt die Einhaltung aller bau- und planungsrechtlichen Vorschriften.

Der ehemalige Abs. 3, der die Bauherrschaft zum Beginn der Ausführung des Bauvorhabens auch ohne schriftliche Mitteilung berechtigt hatte, wurde mit der Revision 2016 aufgehoben. Dadurch wird die nötige Rechtssicherheit erreicht.

- 4) Im Gegensatz zur Geltungsdauer der Baubewilligung gemäss Art. 81 erlischt die Berechtigung im Anzeigeverfahren nach zwei Jahren und kann auch nicht auf schriftlichen Antrag hin verlängert werden. Der Gesetzgeber war der berechtigten Auffassung, dass Bauvorhaben dieser Grössenordnung auch in zwei Jahren abgewickelt bzw. erledigt werden können. Die "Verlängerung" betreffend die 14-tägige Einspruchsfrist gilt sinngemäss Art. 81 Abs. 2.

#### 4. Baukontrolle und -einstellung; Widerruf der Baubewilligung

##### Art. 87

##### *Kontrolle der Bauten*

1) Zur Erleichterung der Baukontrolle hat die Bauherrschaft oder Bauleitung der Baubehörde schriftlich anzuzeigen:

- a) die Erstellung der Profilierung;
- b) die Erstellung des Schnurgerüsts mit Höhensicherung. Das Schnurgerüst ist von einem zugelassenen Vermessungs-, Bau- oder Geomatikingenieur innert angemessener Frist abzunehmen und zu protokollieren;
- c) die Fertigstellung der Bewehrung statisch relevanter Bauteile, soweit eine entsprechende Auflage besteht;
- d) die Vollendung des Rohbaus vor Beginn des Ausbaus;
- e) die Fertigstellung der Baute oder der Anlage vor deren Bezug.

2) Der Baubehörde steht jederzeit, auch nach dem Bezug, das Recht der Baukontrolle und des Zutritts zu den Bauten, Anlagen und Baustellen zu. Zur Vornahme von Besichtigungen sind alle Teile der Baute oder der Anlage jederzeit zugänglich zu machen. Der Eigentümer oder Verantwortliche ist vorgängig zu informieren und gegebenenfalls beizuziehen.

3) Sämtliche bewilligte Bauten und Anlagen sind zumindest je einmal von der Baubehörde nach Vollendung des Rohbaus und nach deren Fertigstellung im Rahmen einer Bauschlussabnahme auf ihre ordnungsgemässe Ausführung zu kontrollieren. Eine Bauschlussabnahme kann unterbleiben, sofern es sich dabei um kleinmassstäbliche Neu-, An- oder Umbauten oder vergleichbare bauliche Massnahmen handelt oder Bauten und Anlagen betrifft, die durch die Eigentümer oder Bauherrschaft selbst genutzt werden. Bei der Bauausführung im Anzeigeverfahren nach Art. 85 kann die Baubehörde eine einmalige Bauschlussabnahme vornehmen.

4) Werden bei der Baukontrolle Mängel festgestellt, so hat sie der Bauherr sofort zu beseitigen oder beseitigen zu lassen. Wird einer schriftlich zugestellten Verfügung keine Folge geleistet, so kann die Fortsetzung der Bauarbeiten bis zur Beseitigung der Mängel untersagt werden.

5) Die im Koordinationsverfahren einbezogenen Stellen sind bei der Bauschlussabnahme beizuziehen. Stellen diese rechtliche Verstösse oder wesentliche Abweichungen von der Baubewilligung fest, so können sie bei der Baubehörde die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands nach Art. 94 beantragen.

6) Im Rahmen ihres eigenen Wirkungskreises unterstützen die Gemeinden die Baubehörde bei der Erledigung ihrer Aufgaben.

- 1a) Ist in enger Verknüpfung mit Art. 76 des Gesetzes zu sehen, wobei auf die schriftliche Anzeige der Profilierung als solche verzichtet werden kann, da mit der Baueingabe entsprechende fotografische Dokumentationen ausreichen.
- b) Funktioniert in der Praxis problemlos, die Baubehörde erhält fristgerecht von den beauftragten Ingenieuren die einschlägigen Protokolle. Diese sind im Regelfall zu kontrollieren, insbesondere, wenn die Abstände zu knapp erscheinen und mit einer Wärmedämmfassade allenfalls der gesetzlich geforderte Mindestabstand unterschritten werden könnte. Die Baubehörde hat diesbezüglich die notwendige Sorgfalt walten zu lassen und in Koordination mit der Gemeinde eine entsprechende Prüfung einzuleiten.
- c) "Totes Recht", da Auflagen dieser Natur faktisch nicht vorkommen.
- d) Funktioniert (leider) in der Praxis nicht. Es hat sich sprichwörtlich "eingebürgert", dass die Gemeindebauverwaltungen gemeinsam mit der Baubehörde die nach Abs. 3 dieser Rechtsvorschrift notwendigen Baukontrollen autonom vornehmen, ohne dass vorab durch den Architekten / den beauftragten Bauleiter eine schriftliche Anzeige in Sachen Fertigstellung erfolgt ist. Es gibt hierfür auch keine spezifischen Vordrucke (kam früher zum Einsatz – die Rücklaufquote war vernachlässigbar), weshalb sich das Prozedere wie zitiert eingeschliert hat.
- e) Analog Buchstabe d). Auch diesbezüglich nehmen die Gemeinden und die Baubehörde eine koordinierte gemeinsame Bauschlussabnahme ohne vorherige schriftliche Anzeige der Bauherrschaft oder Bauleitung vor. Die Organe der Gemeinden kennen in aller Regel auch den Baufortschritt bzw. die Vollendung der im Gemeindegebiet neu errichteten Objekte, weshalb die fristgerechte Bauschlussabnahme in den meisten Fällen auch nicht lange nach bzw. vor Bezug der Bauten erfolgen kann.

Hinweis: Da mit der Novelle 2016 nicht mehr sämtliche Bauten der Bauschlussabnahme zugeführt werden müssen, ist die Beibehaltung dieser Bestimmung von ausdrücklicher Relevanz. Das ist im Hinblick auf die Erfassung statistischer Angaben gemäss Art. 96 des Gesetzes wichtig. Mit der Bauschlussabnahme und deren elektronischer Eingabe bei den zentral erfassten Daten der Baubehörde ist zugleich das Bauende erfasst. Somit kann statistisch ausgewertet werden, wie viele Bauten im jeweiligen Quartal bzw. Kalenderjahr errichtet worden sind. Die Erfassung dieser Daten ist rechtlich vorgegeben, damit zusammenhängend in weiterer Folge die schriftliche Mitteilung der Fertigstellung der Baute oder Anlage durch die Bauherrschaft bzw. Architekten und Bauleiter (gemäss lit. e). Die Baubehörde hat darauf zu bestehen.

- 2) Diese Bestimmung wurde – im Gegensatz zum alten Baugesetz – systematisch überarbeitet und betreffend die Befugnisse der Baubehörde erweitert. Die Überprüfungs-kompetenz bezieht sich ergänzend auch auf bereits fertiggestellte Bauten, was im Zusammenhang mit (widerrechtlichen) Zweck- oder Nutzungsänderungen wichtig sein kann. Es hat sich auch bewährt, dass im Rahmen der Bauschlussabnahme, insbesondere bei noch nicht ganz fertiggestellten Objekten, die Mitteilung an die Bauherrschaft erfolgt, dass auch nach Bezug noch ergänzende Baukontrollen stattfinden können. Dies zeitigt präventive Wirkung, die letztlich der Baubehörde den Vollzug insgesamt erleichtert. Der Eigentümer oder Verantwortliche ist vorgängig zu informieren und gegebenenfalls beizuziehen. Diese gesetzliche Bestimmung erlaubt es der Baubehörde allerdings nicht, nach dem Bezug ohne vorgängige Information des Eigentümers oder des Verantwortlichen Bauten und Anlagen zwecks Vornahme von Baukontrollen zu betreten (VGH 2014/081).
- 3) Die Baubehörde ist zu einer Kontrolle nach Vollendung des Rohbaus verpflichtet. Mit der Revision des Baugesetzes 2016 fand eine Deregulierung der Baukontrollen (Bauschlussabnahmen) statt und wurden Erleichterungen geschaffen. Die relativ aufwändigen Überprüfungsmechanismen von Bauschlussabnahmen sollen zudem die Eigenverantwortung der Bauherrschaft stärken.
- Zwischen Bauherrschaft, Architekten sowie Unternehmen besteht ein Vertragsverhältnis. Die Verantwortlichkeit gemäss Art. 84 tut ein Übriges dazu, dass für die Befolgung der baurechtlichen Vorschriften und die Übereinstimmung der bewilligten Bauten und Anlagen mit den genehmigten Projektunterlagen, dem Baubeschrieb sowie speziellen Bedingungen und Auflagen ohnehin Bauherrschaft, Projektant, Bauleitung, Ingenieur, Unternehmung und Bauverantwortliche im Rahmen ihres Aufgabenbereichs verantwortlich sind.

Die Bauleitungsfunktion beinhaltet gemäss Leistungsverzeichnis nach einschlägiger SIA-Norm unter anderem die Prüf- und Abnahmepflicht des gesamten Werkes. Die Kontrolle durch die Baubehörde entbindet den Unternehmer in keiner Weise von seiner eigenen Verantwortung. Mit der generellen Verpflichtung zur Bauschlussabnahme erfolgte – zumindest in Teilbereichen – eine doppelte Überprüfung. Die am Bau beteiligten und aus privatrechtlicher Sicht verantwortlichen Personenkreise haben in jedem Fall die einschlägigen Bestimmungen und Normen zu kennen und nach diesen die einzelnen Gewerke auszuführen. Diese Vorgabe impliziert auch die Kenntnis einschlägiger baurechtlicher Vorschriften und schliesst die Verantwortung und Haftung bei unsachgemässer Ausführung nicht aus.

Die Verpflichtung der Rohbaukontrolle stellt zudem sicher, dass Planabweichungen rechtzeitig festgestellt und die Aufgabe zur Nachreichung korrigierter Ausführungspläne besteht. Die bereits verankerte Vorlage der Fertigstellungsanzeige einer Baute oder Anlage vor deren Bezug bleibt hiervon unberührt, da diese absolut gilt.

Die mit der Revision des Gesetzes verankerte Einschränkung der Bauschlussabnahme soll ausdrücklich für jene Bauten gelten, die von der Bauherrschaft selber genutzt werden. Hierzu zählen die klassischen Einfamilienhäuser und Wohnhäuser, die im Eigentum zur Stockwerksbegründung vergeben werden. Vermietete Mehrfamilienhäuser werden wie bis anhin einer Bauschlussabnahme durch die Baubehörde unterzogen. Auch öffentliche Bauten, wie Schulen, Gemeindebauten, Bauten der öffentlichen Verwaltung, Gemeindesäle etc. sind durch die Baubehörde zu kontrollieren. Das ist schon deshalb notwendig, da auch verstärkt feuerpolizeiliche Themen Bestandteil der Baubewilligung sind.

Die Verpflichtung der Bauschlussabnahme durch die Baubehörde (in Kooperation mit den Gemeindebauverwaltungen) wurde entsprechend reduziert und nur noch auf Gebäudetypen fokussiert, die nutzungstechnisch "problematisch" sind. Zudem zeigte die jahrelange Praxis der Baubehörde auf, dass kaum Abweichungen von genehmigten Plänen vorgenommen worden sind, die beispielsweise eine Baueinstellung zur Folge hatten. Insbesondere Einfamilienhäuser, kleinere Umbauten sowie die derzeit unter die Anzeigepflicht fallenden Bauten und Anlagen wurden grösstenteils projektspezifisch korrekt und den Plänen und Auflagen folgend ausgeführt. Hingegen war der administrative und organisatorische Aufwand relativ hoch und beinahe unverhältnismässig.

Kontrollen sind durch die Baubehörde aber jederzeit möglich. Das ausser Acht lassen von Bauschlussabnahmen für bestimmte Gebäudekategorien ist als Kann-Bestimmung formuliert. Deshalb ist es von Wichtigkeit, dass auch bei "einfachen Gebäudekategorien" stichprobenhaft Bauschlussabnahmen durchgeführt werden.

Die bisherige Praxis ist positiv. Die mit dem Baugesuch übermittelten Fertigstellungsmeldungen kommen faktisch mit einer hohen Rücklaufquote retour, sind entsprechend vom verantwortlichen Projektanten und der Bauherrschaft unterfertigt und lassen der Baubehörde deshalb die Möglichkeit offen, auf die nunmehr rechtlich verankerte Bauschlussabnahme zu verzichten. Dies entlastet alle daran Beteiligten und hilft so den administrativen Aufwand zu reduzieren und gleichzeitig der Verantwortlichkeit in entsprechendem Masse nachzuleben. Somit kann sich auch die Baubehörde auf die Bauten und Gebäudekategorien schwerpunktmässig festlegen, die aufgrund ihrer Fremdnutzung zwingend der Bauschlussabnahme zugeführt werden müssen. Die neue Regelung ist nach den bisher gemachten Erfahrungen sehr gut angekommen.

- 4) Die häufigsten Mängel betreffen mangelhafte bzw. fehlende Absturzsicherungen, nicht rechtskonforme Einfriedungen und Stützmauern sowie feuerpolizeiliche Missstände. Um Haftungsfragen generell aus dem Weg zu gehen, hat die Baubehörde ein Objekt erst dann formell für beendet zu erklären, wenn alle Mängel, die die Sicherheit von Personen betreffen bzw. gewährleisten, behooben worden sind. Beispielhaft angeführt sind insbesondere mangelhafte oder fehlende Schutzvorrichtungen

(Art. 48 der Bauverordnung), die unsachgemässe Ausführung von Brandabschottungen, Fluchtwegsigneten und Sicherheitsbeleuchtungen und ähnliches mehr.

Bauherrschaft, Architekt, Bauleiter sowie beauftragte Unternehmer haben allein schon aus ihren vertraglichen Verpflichtungen heraus ebenfalls die Verantwortung, nach den einschlägigen Rechtsbestimmungen, technischen Ausführungen, Regeln der Baukunst sowie Normen die Gewerke adäquat herzustellen und auszuführen.

Die beschriebene schriftliche Verfügung muss im Regelfall von der Baubehörde nicht ausgefertigt werden, weshalb auch eine Baueinstellung bis zur Beseitigung der Mängel im praktischen Vollzug nicht auftritt. Aufgrund dieser Bestimmung hätte die Baubehörde die Befugnis, eine bestimmte Nutzung auch zu untersagen, solange der schriftlich rapportierte Mangel nachweislich nicht beseitigt worden ist. Soweit sollte es aber nicht kommen, da sich im Vollzug eine solche Situation ausnehmend schwierig gestalten kann. Die Baubehörde setzt in solchen Fällen im Allgemeinen so viele Nachkontrollen vor der definitiven Bauschlussabnahme an, bis der Mangel tatsächlich behoben worden ist. Es kann zum Nachweis auch eine Fotodokumentation akzeptiert werden.

Die Novelle 2016 hat betreffend Deregulierung nicht nur Erleichterungen gebracht, sondern sie soll auch die Eigenverantwortung stärken. Die Verpflichtung der Baubehörde zur Bauschlussabnahme bleibt aber jedenfalls bei jenen Gebäudetypen bestehen, die nicht durch die Eigentümer- oder Bauherrschaft selbst genutzt werden. Hierzu gehören beispielsweise alle öffentlichen Bauten, Mehrfamilienhäuser, die zum Zwecke der Vermietung errichtet werden, Gewerbe- und Industriebauten etc.

- 5) Die Umsetzung dieser Vorschrift wird nur ansatzweise gelebt. Im Regelfall nimmt die Baubehörde die Bauten in Kooperation mit der Gemeindebauverwaltung ab. Bei Objekten, die öffentlich zugänglich im Sinne des Behindertengleichstellungsgesetzes sind, wird der Fachexperte des Behindertenverbandes zugezogen. Die Einladungen erfolgen schriftlich, auch die Fachperson "Energie" der beauftragten Unternehmen bei Grossbauten wird zur Bauschlussabnahme beigezogen.

Im Rahmen eines grösseren Projekts sind noch Verfügungen des Amts für Volkswirtschaft in Sachen Arbeitssicherheit notwendig, bei Hotels / Restaurants und ähnlichen Betrieben wird das Amt für Lebensmittelkontrolle und Veterinärwesen, Abt. Lebensmittelkontrolle und bei Landwirtschaftsbauten auch noch der Landesveterinär beigezogen. Diese Amtsstellen nehmen die Kontrolle ihrer verfügbaren Auflagen autonom wahr, was sich in dieser Weise bewährt und eingespielt hat. Insbesondere der Zeitpunkt der Bauschlussabnahme wird von der Baubehörde so gewählt, dass er im Regelfall noch vor Bezug der Baute liegt. Bestimmte Bereiche verfügbarer Auflagen anderer rechtlicher Bereiche können zu diesem Zeitpunkt oft noch gar nicht kontrolliert werden, weshalb die allumfassende Koordination aller einbezogenen Stellen bei der Bauschlussabnahme in dieser Konsequenz nicht zielführend ist.

Eine Baubewilligung kann Bedingungen / Auflagen unterschiedlichster rechtlicher Natur beinhalten. Dies leitet sich schon aus dem Grundsatz der zwingenden Verfahrenskoordination ab. Beantragt eine entscheidungsbefugte bzw. anhörungsberechtigte Stelle die Aufnahme von sachbezogenen Bedingungen / Auflagen in die Baubewilligung, so ist sie auch für die Prüfung derer verantwortlich. Die Baubehörde kommt dabei der Verpflichtung nach, diese Stellen rechtzeitig zur Bauschlussabnahme beizuziehen, was in der Regel mittels formeller schriftlicher Einladung erfolgt.

Die Baubehörde ist aus fachlicher (und rechtlicher) Sicht weder in der Lage noch befugt, Bedingungen / Auflagen anderer als bau- und feuerpolizeilicher Natur betreffend selbst zu kontrollieren. Die Überprüfung auf die rechtskonforme Ausführung durch das ABI bezieht sich deshalb ausschliesslich auf bau- und brandschutzrechtliche Vorschriften. Die übrigen Bedingungen / Auflagen sind in Übereinstimmung mit der klaren gesetzlichen Regelung nach dieser Bestimmung durch die jeweilige Amts- bzw. Fachstelle selbst zu kontrollieren. Erst wenn die zuständige Stelle im Rahmen der Bauschlussabnahme rechtliche Verstösse oder wesentliche Abweichungen von der Baubewilligung feststellt, kann die betreffende Stelle die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands beim ABI beantragen, nicht jedoch die Überprüfung der Auflagen / Bedingungen selbst. Diese Beurteilung ergibt sich schon allein aus den einschlägigen Rechtsgrundlagen. Auch in den Gesetzesmaterialien zum Baugesetz steht nichts Gegenteiliges.

Nimmt eine im Koordinationsverfahren einbezogene Stelle an einer Bauschlussabnahme nicht teil, liegt das Risiko an einer unterbliebenen Verletzung allfälliger Auflagen im Zusammenhang mit der jeweiligen Gesetzgebung bei der Amtsstelle selbst. Deshalb empfiehlt sich, die gesetzliche Verpflichtung zur Kontrolle der Auflagen durch die Fachstellen im noch nicht abgeschlossenen Bauverfahren aktiv wahrzunehmen.

- 6) Diese Bestimmung gilt als Rechtsgrundlage für die Mitarbeit der Gemeindebauverwaltungen im Rahmen der Rohbaukontrollen und Bauschlussabnahmen. Sie ist rechtlich nicht unumstritten, insbesondere weil die Baubehörde für den gesamten baurechtlichen Vollzug alleine zuständig zeichnet. Es geht aber in erster Linie darum, dass die Gemeindebauverwaltungen die Baubehörde unterstützen und ihre Mitarbeit als wertvolle Dienstleistung einbringen. Dieser Vollzug folgt einem seit Jahrzehnten praktizierten und bewährten System. Letztendlich besteht allerdings keine rechtliche Verpflichtung der Teilnahme durch die Gemeinde bei den Baukontrollen.

## Art. 88

*Baueinstellung*

1) Die Baubehörde hat baurechtlich vorschriftswidrige Zustände zu rapportieren und gegebenenfalls eine mündliche Baueinstellung anzuordnen. Die schriftliche Verfügung ist innert fünf Arbeitstagen nach erfolgter mündlicher Baueinstellung durch die Baubehörde auszufertigen.

2) Kommt die Bauherrschaft oder die von ihr Beauftragten den Meldepflichten nach Art. 87 Abs. 1 nicht nach, kann die Baubehörde die Arbeiten an der Baustelle einstellen.

3) Beschwerden gegen Baueinstellungsverfügungen haben keine aufschiebende Wirkung.

- 1) Wird ein baurechtlich vorschriftswidriger Zustand festgestellt, so gebietet die Rechtssicherheit sowohl für den Eigentümer als auch für dessen Rechtsnachfolger, dass dieser baurechtswidrige Zustand behoben wird. Dies geschieht entweder dadurch, dass nachträglich die entsprechende Baubewilligung erteilt oder aber der rechtmässige Zustand wieder hergestellt wird. Würde diese Frage im Baueinstellungsverfahren geklärt, hätte dies gegebenenfalls zur Folge, dass die Baueinstellungsverfügung zwar aufgehoben, für die widerrechtlich erstellte bauliche Massnahme jedoch noch immer keine formelle Bewilligung vorliegen würde. Diese kann, wenn überhaupt, nur im Baubewilligungsverfahren erteilt werden (VGH 2012/1, Erw. 5). Im Zusammenhang mit der Baueinstellung ist zu prüfen, ob baurechtlich vorschriftswidrige Zustände vorliegen. Es ist nicht zu prüfen, ob die begonnenen (baulichen) Massnahmen, allenfalls auch unter Berufung auf den Vertrauensgrundsatz, nachträglich bewilligt werden können. Ob solche baurechtlich vorschriftswidrigen Zustände nachträglich bewilligt werden können, ob dabei der Vertrauensschutz zur Anwendung gelangt, ist nicht im Baueinstellungs- sondern in einem allfälligen vom Beschwerdeführer eingeleiteten Baubewilligungsverfahren zu klären.

Die Befugnis der mündlichen Baueinstellung hat seit dem 1. Oktober 2009 ausschliesslich die Baubehörde, im Gegensatz zum alten Baugesetz, das den Gemeinden noch eine analoge Berechtigung eingeräumt hatte.

Das Zwangsmittel der Baueinstellung ist eine vollzugsrechtlich wirksame Massnahme. Diese Vorschrift ist trotzdem sorgfältig abzuwägen, bevor sie zum Vollzug kommt. Das Mittel der Baueinstellung wird heutzutage fast nur noch bei bereits fertiggestellten (und widerrechtlichen) Bauten angewandt, trotzdem ist die formale Baueinstellung bzw. die Einstellung sämtlicher Bauarbeiten noch zu verfügen. Es kommt immer wieder vor, dass eingestellte Bauarbeiten weitergeführt werden. Auf die diesbezügliche Kontrollpflicht unter der Mithilfe der Landespolizei gemäss Art. 94 Abs. 5 wird speziell hingewiesen.

Der Zustand der mündlichen Baueinstellung soll nicht allzu lange bestehen bleiben, weshalb die schriftliche Ausfertigung innerhalb von fünf Werktagen zu erfolgen hat. Diese Frist ist zwingend einzuhalten.

- 2) Kommt im Vollzug nicht vor. Das Zwangsmittel bzw. dessen Androhung soll aber im Gesetz verankert bleiben, falls die Praxis der Kontrolle der Bauten und die mangelhaften Umsetzung einer schriftlichen Anzeige gemäss Art. 87 Abs. 1 bestehen bleibt.
- 3) Wichtiges Instrument, da ansonsten die Baueinstellung ihre Wirkung als solche nicht entfalten könnte.

#### Art. 89

#### *Widerruf*

1) Eine im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften erteilte oder bei ihrer Ausübung mit der öffentlichen Ordnung nicht vereinbare Baubewilligung kann von der Baubehörde widerrufen werden.

2) Sind aufgrund der erteilten Baubewilligung bereits erhebliche Arbeiten ausgeführt worden, so ist der Widerruf nur zulässig, wenn:

- a) überwiegende öffentliche Interessen dies gebieten; der Bauherr ist nach den Bestimmungen über die Enteignung zu entschädigen, sofern die entsprechenden Voraussetzungen erfüllt sind; oder
- b) der Bauherr die Baubewilligung durch falsche Angaben erschlichen hat.

3) Die Widerrufsverfügung ist sofort vollstreckbar. Sie kann wie eine Entscheidung über ein Baugesuch angefochten werden.

- 1) Eine Baubewilligung kann bereits bei ihrem Erlass wegen Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften sowie inhaltlicher Mängel fehlerhaft sein. In der Regel wird ein solcher Mangel vor Eintritt der formellen Rechtskraft entdeckt und die Korrektur von der Rechtsmittelinstanz im Rechtsmittelverfahren oder von der Baubehörde von Amtes wegen vorgenommen. Findet hingegen ein solches "Korrekturverfahren" nicht statt, weil die Baubewilligung weder angefochten noch von Amtes wegen aufgehoben wird, darf die Baute oder Anlage gestützt auf die fehlerhafte Baubewilligung realisiert werden. Soweit der materielle oder formelle Mangel die Gültigkeit der Baubewilligung unberührt lässt oder deren Nichtigkeit bedingt (und damit zur formellen Baurechtswidrigkeit der Baute oder Anlage führt), entsteht ein formell-rechtmässiges, materiell aber baurechtswidriges Bauvorhaben.

Die materielle Baurechtswidrigkeit kann auf einem unrichtig oder unvollständig festgestellten Sachverhalt beruhen. Die Baubehörde legt der Baubewilligung tatsächliche Umstände zugrunde, über die sie sich geirrt hat. Sie nimmt beispielsweise an, der projektierte Gewerbebetrieb sei nicht störend, obwohl er als störend einzustufen ist, oder der Bauherr wolle das Gebäude zu Wohnzwecken nutzen, obwohl er es der Büronutzung zuführen will.

Der Widerruf einer Baubewilligung kommt selten vor. Die Bestandskraft der Baubewilligung bedeutet jedoch nicht, dass die Baubehörde auf eine einmal erteilte Baubewilligung, die sich als fehlerhaft erweist, nicht mehr zurückkommen kann (Häfelin / Müller, N. 1983). Wurde ein bewilligungspflichtiges Bauvorhaben gestützt auf eine zu Unrecht erteilte Baubewilligung erstellt, sind baubehördliche Eingriffsmassnahmen zulässig, wenn die fehlerhafte Baubewilligung zurückgenommen oder der von ihr

ausgehende Schutz beseitigt wird. Somit eröffnet der Widerruf der Baubewilligung der Baubehörde den Weg zum Einschreiten.

- 2) Von entscheidender Bedeutung für die Zulässigkeit des Widerrufs von Baubewilligungen, die zu Unrecht erteilt worden sind, ist der Zeitpunkt der Entdeckung des Fehlers. Da mit dem wachsenden Baufortschritt das (nicht nur private) Interesse an der Rechtssicherheit sowie an Vertrauensschutz zunimmt, ist der Stand der im Gange befindlichen Bauarbeiten zu berücksichtigen (Haller / Kralen, N. 879). Je weiter fortgeschritten die Bauarbeiten und je grösser die getätigten Investitionen, desto stärker werden die materielle Eigentumsposition der Bauherrschaft und das Interesse am Schutz des berechtigten Vertrauens: Nach Bauvollendung ist die Rücknahme unter der Voraussetzung, dass die Bauherrschaft von der zu Unrecht erteilten Baubewilligung gutgläubig Gebrauch gemacht hat und die Benützung der Bewilligung erhebliche Investitionen erforderte, in der Regel ausgeschlossen (Häfelin / Müller, N. 820). Mit der Erteilung der Baubewilligung wurde schliesslich ein schutzwürdiges Interesse an deren Bestand begründet.

Hat die Bauherrschaft bewusst falsche oder missverständliche Angaben gemacht, kann sie sich auf keine schutzwürdigen Interessen berufen, die einer Rücknahme entgegenstehen würden (Weber-Dürer, Vertrauensschutz, S. 188 und S. 92 ff). Dies selbst dann nicht, wenn die Baute bereits vollendet ist. Hat sie den Mangel grobfahrlässig verkannt, erscheint die Sachlage allerdings weniger eindeutig. Die Baubehörde kann nicht verlangen, dass der Bürger die Rechtsordnung besser kennt als sie selbst.

- 3) Die formelle Baurechtswidrigkeit tritt erst mit Rechtskraft des Widerrufs ein. Mit dem Entscheid ist die aufschiebende Wirkung einer allfällig dagegen erhobenen Beschwerde zu entziehen, wenn der Widerruf im Anfangsstadium der Bauarbeiten gefällt wird. Es gilt in diesem Falle zu verhindern, dass die vermutlich materiell baurechtswidrigen Bauarbeiten beendet werden und damit zu einem erheblich grösseren materiellen Baurechtsverstoss führen. Ist eine Baute bereits fertiggestellt, hat der Entzug der aufschiebenden Wirkung wenig Sinn und muss nicht zwingend in den Entscheid einfließen.

Wenn beispielsweise die Bauherrschaft im Rahmen eines Baugesuchs falsche Angaben macht, können sie sich nicht auf den Vertrauensschutz berufen (VBK 2015/5). Dies führt auch soweit, dass die Bauherrschaft sich nicht darauf berufen kann, dass beispielsweise eine Gemeindebaubehörde sich umfassend zur Bewilligungsfähigkeit eines Objekts äussert, da in diesem Fall dann von einer unzuständigen Behörde auszugehen ist. Verbindliche Zusagen dürfen diesbezüglich nur vom ABI geäussert werden. Im Weiteren ist ein berechtigtes Vertrauen denjenigen abzusprechen, welche die Mangelhaftigkeit der Vertrauensgrundlage bei gehöriger Sorgfalt hätten erkennen müssen. Dabei ist auf die individuellen Fähigkeiten und Kenntnisse der sich auf den Vertrauensschutz berufenden Personen abzustellen. Es müsste auch in diesem

Zusammenhang einem Baulaien bewusst sein, dass sich die Eigentümer einer Stockwerkseigentumseinheit nicht als alleinige Eigentümer ausgeben dürfen, wenn auf der Parzelle noch weitere Stockwerkseigentumseinheiten bestehen. In diesem Zusammenhang können die Antragsteller nicht von Gutgläubigkeit ausgehen und sich auch nicht auf den Vertrauensschutz berufen, wenn sie mit fälschlichen Angaben die Bewilligung eines Bauansuchens oder einen Freigabebescheid erwirkt haben (VBK 2015/5).

Prinzipiell ist ein Widerruf oder eine Abänderung der bereits erteilten Baubewilligung vor Baubeginn der Bauarbeiten dann zulässig, wenn qualifizierte öffentliche Interessen dies erfordern. Nach Vollendung ist eine Baubewilligung grundsätzlich Unwiderrufbarkeit, es sei denn, die Bauherrschaft habe die Bewilligung durch Täuschung der Behörden erlangt oder es würden wichtige öffentliche Interessen (z.B. wenn ein Bau die öffentliche Sicherheit in schwerwiegender Weise gefährdet) für einen Widerruf vorliegen (Haller / Kralen 880 – 882). Die Täuschung durch die Bauherrschaft bzw. den beauftragten Architekten ist nicht immer leicht nachweisbar. Insbesondere dann, wenn die Mangelhaftigkeit der Baubewilligung erst nach Bauvollendung festgestellt worden ist. Es gilt dann grundsätzlich der Vertrauensschutz, dass die erteilte Baubewilligung auch rechtmässig ist. Die Baubehörde ist schliesslich zur gründlichen Überprüfung der Baugesuchsunterlagen und aller damit im Zusammenhang stehenden gesetzlichen Vorschriften verpflichtet (RA 95/4144 vom 10. Januar 1996).

## 5. Unterhalt und Instandsetzung

Art. 90

### *Grundsatz*

1) Bauten und Anlagen müssen vom Eigentümer oder Berechtigten zweckmässig in einem Zustand erhalten werden, der den Erfordernissen der Sicherheit und Gesundheit sowie dem Schutz des Landschafts- und Ortsbildes entspricht.

2) Gerät eine Baute oder Anlage in einen für die Sicherheit und Gesundheit von Personen gefährdenden Zustand, so kann die Baubehörde auf Kosten des Eigentümers den Bauzustand untersuchen, überwachen und nötigenfalls die vorläufigen Sicherungen vornehmen lassen.

3) Kommt der Eigentümer oder Berechtigte der Instandsetzungspflicht nicht nach, so hat die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen unter Androhung der Ersatzvornahme auf Kosten des Eigentümers oder Berechtigten zu verfügen. Die Baubehörde kann vor einer Verfügung die Vorlage von Plänen, Berechnungen und Beschreibungen über den Zustand der zu erhaltenden Baute oder Anlage verlangen. Für die Vorlage solcher Belege ist eine angemessene Frist festzusetzen.

4) Wenn eine Instandsetzung nach Abs. 1 wirtschaftlich nicht zumutbar ist, hat die Baubehörde die Beseitigung von Bauten, sonstigen Anlagen oder Teilen davon unter Androhung der Ersatzvornahme auf Kosten des Eigentümers oder Berechtigten zu verfügen. Eine Beseitigung kann auch aufgetragen werden, wenn:

- a) einer Verfügung zur Instandsetzung trotz angemessener Fristerstreckung nicht nachgekommen wird;
- b) den mit der Verfügung zur Instandsetzung schutzwürdigen Interessen nur mit der Beseitigung entsprochen wird.

5) Durch Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte Gebäude oder sonstige Bauruinen müssen gegen Einsturzgefahr gesichert werden. Binnen einer von der Baubehörde zu bestimmenden Frist, längstens fünf Jahre ab dem Ereignis, müssen die Bauten wiederhergestellt oder die Baureste zur Gänze abgebrochen werden.

6) Wenn es die Interessen der Sicherheit oder der Gesundheit erfordern, hat die Baubehörde die Räumung von Bauten oder Teilen davon zu verfügen. Die Verfügung der Räumung ist aufzuheben, sobald die Voraussetzungen ihrer Erlassung nicht mehr gegeben sind.

7) Wird das Landschafts- und Ortsbild durch gelagerte oder abgestellte Gegenstände erheblich beeinträchtigt, kann die Gemeinde die Beseitigung dieser Störung unter Androhung der Ersatzvornahme auf Kosten des Eigentümers oder Berechtigten verfügen.

- 1) Eine Verpflichtung, Bauten und Anlagen in einem neuwertigen Zustand zu erhalten, besteht nicht. Allerdings sind sie in einem Zustand zu erhalten, der den Interessen der Sicherheit und Gesundheit sowie des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes entspricht. Auch im Hinblick auf diese Interessen kann höchstens verlangt werden, was schon aufgrund der nach Massgabe der Baubewilligung oder der Bauanzeige im Konsens geboten war.

Es kommt in der Praxis immer wieder vor, dass Gebäudeeigentümer ihre Liegenschaft sprichwörtlich "dem Verfall preisgeben". Das ist nur bis zu einem bestimmten Grad zulässig. Da insbesondere auch bereits optisch wahrnehmbare baufällige Bauten und Anlagen nicht in einen Zustand geführt werden dürfen, der augenscheinlich als verwahrlost zu bezeichnen ist, kann die Baubehörde entsprechende Massnahmen einleiten (siehe auch nachstehende Bemerkungen). Ein mangelhafter Unterhalt ist insbesondere bei Bauten, die im Ortsbildinventar als in der Gesamtform erhaltenswert gelten, (leider) an der Tagesordnung. Im Lichte der neueren Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs ist es allerdings nicht statthaft, dass ein Gebäude jahrelang nicht mehr unterhalten wird, bis es inzustürzen droht. Ein solches Verhalten eines Eigentümers kann nicht dazu führen, dass im Laufe der Zeit seine Interessen gewichtiger werden, nur deshalb, weil ihm wegen seiner unterlassenen Gebäudeunterhaltungspflichten die Renovationskosten ansteigen (siehe auch Bemerkungen zu Art. 56).

- 2) Die Baubehörde selbst stellt den allenfalls Personen gefährdenden Zustand nicht fest. Dazu ist sie nicht befugt. Es ist eine differenzierte Vorgehensweise zu wählen. Eine Baute oder Anlage kann für unterschiedliche Personengruppen in einen für die Sicherheit und Gesundheit von Personen gefährdenden Zustand geraten. Zum einen sind dies die Nutzer selbst, zum anderen – was häufiger vorkommt – kann aufgrund des mangelhaften Unterhalts (beispielsweise lose Putzteile, lockere Dachziegel im unmittelbaren Bereich öffentlicher Verkehrswege etc.) die Allgemeinheit durch einen solchen Zustand gefährdet werden. Das ist nicht zu dulden.

In der Praxis wird zuerst ein Lokalaugenschein vorgenommen, im Regelfall noch ohne Beisein des Eigentümers / Verursachers. Die jeweilige Gemeindebauverwaltung ist beizuziehen. Sind die Zustände offensichtlich und derart gravierend, dass von einem gefährdeten Zustand auszugehen ist, wird die Eigentümerschaft / der Verursacher schriftlich aufgefordert, den offensichtlichen Missstand innert nützlicher Frist (sollte kurz gehalten sein) zu beheben bzw. beheben zu lassen. Danach ist eine Kontrolle notwendig. Wurden keine entsprechenden Tätigkeiten gesetzt, wird nach schriftlicher Aufforderung ein gemeinsamer Lokalaugenschein im Beisein des Eigentümers /

Verursachers anberaamt. Dann werden die Zustände und Massnahmen besprochen, ohne dass bereits eine schriftliche Verfügung ausgefertigt werden muss. Danach ist wieder eine Kontrolle notwendig. Fruchtet all dies nichts, sind die Schritte gemäss der nachstehenden rechtlichen Vorgaben (Abs. 3 bis 6) notwendig.

- 3) Gelangt die Behörde zum Ergebnis, dass die Erhaltungspflicht (von wem auch immer) vernachlässigt wurde, dann hat sie nach den vorgenannten Schritten dem Eigentümer bzw. Verursacher gegenüber jene Massnahmen anzuordnen, die erforderlich sind, damit ein der Unterhaltspflicht entsprechender Zustands geschaffen wird. Von einer solchen Verfügung hat die Baubehörde nur dann abzusehen, wenn die Instandsetzung wirtschaftlich nicht zumutbar ist.

Die Instandsetzungsverfügung hat die erforderlichen Massnahmen so festzulegen, dass eine vollstreckbare Leistungsverpflichtung entsteht. Sofern Pläne, Berechnungen oder Beschreibungen über den Zustand der bestehenden Anlage nötig sind, um beurteilen zu können, welche Instandsetzungsarbeiten geboten sind, hat die Baubehörde die Vorlage derartiger Pläne aufzutragen.

Massnahmen, die aufgrund einer Instandsetzungsverfügung auszuführen sind, gelten als solche Vorhaben, die keiner Baubewilligung bedürfen. Die Baubehörde kann in diesem Zusammenhang jederzeit überprüfen, ob das Bauvorhaben entsprechend dem Auftrag im Rahmen der verfügten Entscheidung ausgeführt wird. Bei Abweichungen kann mit einer Baueinstellung nach Art. 88 zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes nach Art. 94 vorgegangen werden.

- 4) Hierzu besteht eine rechtliche Verpflichtung. Es ist keine Kann-Bestimmung. Prinzipiell ist die Beseitigung dann zu verfügen, wenn eine Instandsetzung zur Herstellung des der Unterhaltspflicht entsprechenden Zustands "wirtschaftlich nicht zumutbar" ist. Sie darf nur soweit verfügt werden, als die Beseitigung aus Gründen der Sicherheit oder Gesundheit oder des Schutzes des Orts- und Landschaftsbilds erforderlich ist. Für die Frage der wirtschaftlichen Zumutbarkeit können verschiedene Gesichtspunkte massgeblich sein. Darunter fallen auch Beurteilungen, ob sich aufgrund der Unterhaltsarbeiten allenfalls eine Erhöhung des Verkehrs oder Ertragswertes ergibt, in welchem die Kosten der Massnahmen Deckung finden.

Kommt der Adressat nach angemessener Fristerstreckung der Verfügung zur Instandsetzung nicht nach, kann ebenfalls eine Beseitigung auf dessen Kosten erfolgen.

Die Beseitigung kann auch dann aufgetragen werden, wenn eine Instandsetzung zwar wirtschaftlich zumutbar ist, der entsprechenden Verfügung jedoch innert angemessener Nachfrist nicht entsprochen wurde. Die Verfügung selbst darf sich nur auf jene Anlage oder Anlageteile erstrecken, auf die sich bereits die Verfügung der Instandsetzung bezogen hat.

Mit dem rechtskräftigen Auftrag der Beseitigung wird die Verfügung zur Instandsetzung jedenfalls aufgehoben. Liegen die genannten Voraussetzungen für einen Beseitigungsauftrag nicht vor, ist die Verfügung der Instandsetzung zu vollstrecken.

Zum praktischen Vollzug gelangte diese Vorschrift in der beschriebenen rechtlichen Konsequenz noch nicht. Es gibt auch kaum Beispiele, die ein solches Vorgehen notwendig gemacht hätten. In der Regel können die Betroffenen davon überzeugt werden, dass zumindest der Unterhalt der Baute oder Anlage dergestalt zu intensivieren ist, dass die Sicherheit von Personen tatsächlich nicht mehr gefährdet ist.

- 5) Diese Bestimmung kam noch nicht zum Vollzug. Die Beseitigung aller Reste nach einem Elementarereignis erfolgt im Normalfall dann, wenn die versicherungsrechtlichen Angelegenheiten geklärt sind. Die bislang bekannten Fälle zeitigten keine klassischen Bauruinen, die gesichert werden mussten. Deren Abbruch (nicht bewilligungspflichtig!) sowie die Räumung erfolgten stets koordiniert und ohne längere zeitliche Verzögerung.
- 6) Auch diese Massnahmen musste noch nicht umgesetzt werden. Wichtig ist, dass der Baubehörde allerdings die in diesem Zusammenhang notwendigen rechtlichen Grundlagen zur Verfügung stehen.
- 7) Diese Bestimmung liegt ausdrücklich in der Befugnis der Gemeinde. Die Gemeinde ist im Rahmen ihrer Autonomie für das Orts- und Landschaftsbild prioritär verantwortlich. Dieser Prämisse ist nicht nur bei Neubauten Rechnung zu tragen, sondern schliesst die beschriebenen gelagerten oder abgestellten Gegenstände, die ein solches Orts- oder Landschaftsbild negativ beeinträchtigen können, im Umkehrschluss mit ein. Die Kosten für die Ersatzvornahme sowie die allfälligen Entscheidungen sind auf Grundlage des LVG auszufertigen.

Eine eigentliche Definition des Bereichs, der davon betroffen sein kann, gibt es nicht. Als beeinträchtigende Gegenstände kommen zum Beispiel Fahrzeug- und Maschinenwracks, Altreifen, Aushub-, Abbruch- und Abraummaterial, Gerümpel und sonstige Altmaterialien in Frage. Voraussetzung für die Verfügung ist die "erhebliche" Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes, die die Gemeinde begründet festzustellen hat. In diesem Sinne dürfen nicht schon dann, wenn das Orts- und Landschaftsbild nur geringfügig beeinträchtigt wird, Aufräumarbeiten verfügt werden. Dabei ist auf den geringstmöglichen Eingriff im Sinne des gelindesten Mittels zu achten.

Adressat der Verfügung über Aufräumarbeiten ist derjenige, der - insbesondere nach den zivilrechtlichen Vorschriften - zur Vornahme solcher Arbeiten befugt ist. Falls die Bauherrschaft / der Eigentümer des Grundstücks nachweist, dass ihm diese Befugnis fehlt, darf die Behörde ihn nicht zur Beseitigung des Missstandes Aufräumung heran-

ziehen, weil umweltrechtliche Gesetze hiervon betroffen sein können. Dies ist beispielsweise dann der Fall, wenn ein altes Autowrack, das die Verschmutzung des Erdreichs durch Motoröl verursacht hat, zur Beseitigung ansteht.

#### IV. Organisation und Durchführung

Art. 91

##### *Zuständige Behörden*

- 1) Die Regierung ist zuständig für die überörtliche und grenzüberschreitende Planung.
- 2) Die Gemeinde ist zuständig für die Ortsplanung. Sie lenkt die räumliche und gestalterische Entwicklung der Gemeinde und fördert deren Siedlungs- und Raumqualität.
- 3) Das Amt für Bau und Infrastruktur ist Baubehörde und vollzieht das Baurecht.

- 1) Zur generellen Frage der Zuständigkeit hat sich die Regierung im BuA Nr. 112/2008 ausführlich geäußert. Der Staat selbst soll sich im Genehmigungsverfahren ausschliesslich auf die Prüfung der Rechtskontrolle der genehmigungspflichtigen Planungsgrundlagen der Gemeinden beschränken. In der Umsetzung und rechtlichen Kompetenz bedeutet dies, dass die Regierung konkret in das Genehmigungsverfahren betreffend den Erlass von Bauordnung und Zonenplan sowie im Zusammenhang mit der Genehmigung von Gemeinderichtplänen eingebunden ist. Die Regierung kann insbesondere im Zuge des Genehmigungsverfahrens für Bauordnungen und Zonenpläne Ergänzungen oder Abänderungen verlangen (Art. 13 Abs. 2). Ansonsten sind ihre Befugnisse rechtlich eingeschränkt.

Hinweis: Aufsichtsbehörde über die Gemeinde, die einen Überbauungs-/Gestaltungsplan erlassen hat, ist die Regierung und nicht der VGH (Art. 136 LVG und Art. 119 Gemeindegesetz in VGH 2015/008).

- 2) Daraus leitet sich die Zuständigkeit ab, die Pflicht zur Ortsplanung selbst ist in Art. 9 definiert. Mit den in den meisten Gemeinden bereits erlassenen Richtplänen lenken die Gemeinden aktiv die räumliche und gestalterische Entwicklung.
- 3) Ein Schwerpunkt der Totalrevision des Baugesetzes lag in der verfahrensrechtlichen Vereinfachung und damit auch in der Frage der baurechtlichen Zuständigkeit (BuA Nr. 112/2008, S. 143). In enger Anlehnung an das Koordinationsverfahren gemäss Art. 78 sind der gesamtheitliche Vollzug und nachfolgend die Zuständigkeit zu sehen. Eine andere Zuständigkeitsregelung würde auch keinen Sinn machen. Denn die Konsequenz davon wäre, dass bei Baubewilligungen, welche Auflagen des ABI sowie Auflagen der Gemeinde beinhalten, ein zweigliedriges Verfahren für den Vollzug der jeweiligen Auflagen folgen würde. Genau dies wollte der Gesetzgeber mit der Total-

revision verhindern. Diese stand diesbezüglich unter den zwei beschriebenen Schwerpunkten:

1. Wegfall der Duplizität, entweder Staat oder Gemeinde, und
2. Garantie der landesweit homogenen Rechtsanwendung (BuA Nr. 112/2008, S. 143 ff).

Zusammengefasst gelangte die Regierung, wie auch die Vorsteherkonferenz zur Auffassung, dass die Zuordnung der Baubewilligungs- und Baurechtvollzugskompetenz zum Hochbauamt (heute: Amt für Bau und Infrastruktur) fachlich wie rechtlich die richtige Lösung darstellt (BuA Nr. 112/2008, S. 148 f).

Zwar fällt die Ortsplanung gemäss Art. 12 Abs. 2 Bst. i) Gemeindegesetz in den eigenen Wirkungskreis der Gemeinde, allerdings ist darunter die Ausarbeitung und Durchführung der Ortsplanung gemeint und nicht auch der baupolizeiliche Vollzug. Diese Ausarbeitung und Durchführung der Ortsplanung durch die Gemeinden ist auch in Art. 9 ff. verankert (Aufstellung der Bauordnungen und Zonenpläne, Erlass von Richt-, Überbauungs- und Gestaltungsplänen). Zudem gewährleisten Art. 78 Baugesetz i.V.m. Art. 59 Abs. 1 lit. a) und Anhang 3 Bauverordnung die Autonomie der Gemeinde im Rahmen des Koordinationsverfahrens.

Die Rechtssicherheit und die Einfachheit des eingliedrigen Verfahrens stellen ein gewichtiges öffentliches Interesse dar. Auch der Grundsatz der Verhältnismässigkeit ist gewahrt. Denn durch die Delegation des gesamten baurechtlichen Vollzugs an das ABI wird ein einheitliches Verfahren gewährleistet, welches die Rechtssicherheit und Rechtsbeständigkeit garantiert. Der Kernbereich der kommunalen Selbstverwaltung wird dabei nicht tangiert. Somit wäre die Beschränkung der Gemeindeautonomie im Sinne dieser Gesetzesbestimmung (und in Verknüpfung mit Art. 94 Baugesetz) als zulässig zu erachten (VGH 2012/074; weitere Erläuterungen im BuA Nr. 112/2008, S. 143 bis 148 f).

Der Einbezug der Gemeinde in das baurechtliche Verfahren ist in Art. 78 (Koordinationsverfahren) rechtlich verankert. Die Zuständigkeiten auf Kommunal-ebene wurden im Zuge der Totalrevision des Baugesetzes mit der Neufassung des Art. 52 Abs. 6 des Gemeindegesetzes geregelt. Obwohl es darin heisst, dass "*dem Gemeindevorsteher der Vollzug der Gemeindebauordnung obliegt. Er ist berechtigt, Teilentscheide im Rahmen des Koordinationsverfahrens gemäss Art. 78 des Baugesetzes zu vollziehen. Über Bauansuchen ausserhalb der Bauzone oder solche, welche eine oder mehrere Ausnahmen im Sinne der Bauordnung beanspruchen, entscheidet der Gemeinderat innerhalb der vorgesehenen Frist*" kann mit der Wortwahl "Vollzug der Gemeindebauordnung" nicht vom Gesetzgeber beabsichtigt worden sein, dass der Gemeindevorsteher entgegen der klaren gesetzlichen Regelung in Art. 94 Wiederher-

stellungs- bzw. Abbruchverfügungen erlassen darf sowie für das Ersatzvornahmeverfahren zuständig sein soll. Gemeint ist, dass der "Vollzug der Gemeindebauordnung" im Rahmen des Koordinationsverfahrens bzw. in Bezug auf die Koordination mit der Baubehörde zu erfolgen hat.

Hält beispielsweise ein Bauwerber eine Auflage der Gemeindebauordnung nicht ein, ist für den Vollzug derer bzw. die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands die Baubehörde verantwortlich. Die Gemeinde hat allenfalls einen entsprechenden Antrag an das ABI zu stellen. Siehe auch weitere Bemerkungen zu Art. 94 (Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands).

#### Treu und Glauben / Vertrauensschutz:

Es kommt immer wieder vor, dass direkt Betroffene im Zuge von rechtlichen Verfahren, insbesondere bei der Verweigerung von Baubewilligungen und Verfügungen der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands betonen, dass sie sich über die Rechtmässigkeit des Handelns vorgängig erkundigt hätten. Man spricht in diesem Zusammenhang von der zuständigen Behörde. Das kann im Verfahren wesentlich sein, wobei es für den Laien nicht immer erkennbar ist, wer tatsächlich als zuständige Behörde gilt oder nicht.

Im Prinzip gilt, dass eine verbindliche Auskunft zu einem allfälligen Bauvorhaben auf der Basis der baugesetzlichen Bestimmungen nur vom Amt für Bau und Infrastruktur als zuständige Baubehörde erteilt werden kann, nicht aber von einer Gemeinde bzw. einer Gemeindekommission. Man kann sich dabei auch nicht auf den Vertrauensgrundsatz bzw. den auch im Verwaltungsrecht geltenden Grundsatz von Treu und Glauben berufen. Bei verbindlichen Auskünften zu Bauordnungsbestimmungen ist die Gemeinde verbindliche Auskunftserteilerin.

Zum Vertrauensgrundsatz bzw. zum Grundsatz von Treu und Glauben im Verwaltungsrecht wird auf die Ausführung des Staatsgerichtshofs in seiner Entscheidung zu StGH 2007/53 verwiesen. Danach verletzt die Nichteinhaltung spezifischer behördlicher Zusicherungen den Grundsatz von Treu und Glauben in einer mit Willkürverbot nicht zu vereinbarenden Weise, wenn im Vertrauen auf die Zusicherung wesentliche irreversible Disposition getroffen wurden, die nicht ohne Schaden rückgängig gemacht werden können. Es muss sich zunächst um die Zusicherung an eine bestimmte Person handeln und bei dieser muss die Behörde Vertrauen erweckt haben. Sodann muss die auf die Zusicherung bestehende Partei gutgläubig sein. Weiters muss die Behörde für die Zusicherung zuständig sein und die betroffene Person darf die Fehlerhaftigkeit nicht ohne weiteres erkennen. Ausnahmsweise ist eine Bindung auch dann zu bejahen, wenn die Zusicherung von einer unzuständigen Behörde gegeben wurde. Dies kann dann der Fall sein, wenn der Betroffene die zusichernde Behörde aus zureichenden Gründen für zuständig halten durfte und aufgrund der Zusicherung irreversible Dispositionen getroffen hat (StGH 2007/53 Erw. 2.2). Zuständige Baubehörde gemäss dieser Gesetzesbestimmung ist das Amt für Bau und

Infrastruktur. Insoweit sich die Bauherrschaft / BeschwerdeführerIn auf eine Zusicherung der betroffenen Gemeinde bzw. eine Kommission derer beruft, ist eine solche Zusicherung – wenn überhaupt – in jedem Fall von einer unzuständigen Behörde erteilt worden (VGH 2014/045).

Die zitierte StGH-Entscheidung 2007/53 basiert auf dem alten Baugesetz, das durch das neue Baugesetz ausser Kraft gesetzt worden ist. Gemäss Art. 2 und 5 altes Baugesetz war die Zuständigkeit im Baubewilligungsverfahren zwischen Gemeinderat und damaligem Hochbauamt aufgeteilt. Der Staatsgerichtshof hielt in jener Entscheidung fest, dass die dortige Beschwerdeführerin die Unzuständigkeit des Gemeinderats im Hinblick auf die Genehmigung der Unterschreitung des Strassenabstands nicht erkennen konnte oder musste und dass die gegensätzliche Annahme, wonach die Zuständigkeit von Gemeinderat und Hochbauamt für juristische Laien ohne Rechtsvertretung erkennbar wäre, im Widerspruch zur allgemeinen Lebenserfahrung stehe. Sie entspreche einer offensichtlich überholten "Fiktion von der allgemeinen Gesetzeskenntnis".

Diese Argumente des StGH in jener Entscheidung sind nach Auffassung des Verwaltungsgerichtshofs auf das neue Baugesetz so nicht mehr anwendbar, nachdem es unter anderem eines der erklärten Ziele des Gesetzgebers war, mit dem neuen Baugesetz diese nach dem alten Baugesetz bestehenden Doppelspurigkeiten zwischen Gemeinderat und Hochbauamt (neu: ABI) zu beseitigen und eine einzigste Zuständigkeit zu schaffen. Diese im neuen Baugesetz nunmehr klar geregelte Zuständigkeit des Amtes für Bau und Infrastruktur ist selbst für den juristischen Laien erkennbar (VGH 2014/045).

Es gilt unbestritten der explizit in Art. 2 Abs. 1 PGR und in Art. 2 Abs. 1 SR normierte Grundsatz von Treu und Glauben und der daraus abgeleitete Vertrauensgrundsatz sowie das Rechtsmissbrauchsverbot im öffentlichen Recht. Es kommt ihnen aber nach der Rechtsprechung des Staatsgerichtshofs nur in eingeschränktem Umfang Grundrechtscharakter zu. Wie der Staatsgerichtshof erkannte, verletzen indessen klare Verstösse gegen den Grundsatz von Treu und Glauben das Willkürverbot (StGH 2008/129, 2.1). Eine nach dem Grundsatz von Treu und Glauben zu schützende Vertrauensposition setzt allerdings voraus, dass eine konkrete Zusicherung oder jedenfalls ein sonstiges, bestimmte Erwartungen begründendes Verhalten einer zuständigen Behörde vorliegt. Es muss eine Gesamtbetrachtung dahingehend erfolgen, ob der Betroffene unter Berücksichtigung aller Umstände das behördliche Verhalten im Sinne einer spezifischen Zusage deuten durfte (StGH 2012/162, 2.1 im Zusammenhang mit StGH 2014/87).

Partei / belangte Behörde: Es ist zu unterscheiden zwischen der Partei in einem Verfahren und einer belangten Behörde. Alle Beteiligten, die im Rahmen der rechtlichen Grundlagen eine Entscheidung / Verfügung erlassen, gelten als belangte Behörde. Sie sind somit nicht Partei des Verfahrens. Es besteht aber ungeachtet

dessen der belangten Behörde frei, sich zu gegenständlichen Beschwerdeverfahren zu äussern und hierzu aus eigener Initiative eine Stellungnahme einzureichen. Im Gegensatz zum Staatsgerichtshof bildet es allerdings beim Verwaltungsgerichtshof eher die Ausnahme, dass die belangte Behörde zu einer Stellungnahme eingeladen wird. Das ABI als Baubehörde gibt in der Regel bei Beschwerdeverfahren zum baurechtlichen Vollzug ausschliesslich eine Stellungnahme an die Erstinstanz (VBK) ab und im allenfalls nachfolgenden Instanzenzug an den VGH keine Stellungnahme mehr ab.

#### Art. 91a

##### *Amtshilfe*

1) Die Behörden des Landes und der Gemeinden haben der Baubehörde alle Auskünfte zu erteilen, die zum Vollzug dieses Gesetzes erforderlich sind.

2) Die Baubehörde ist zur Erfüllung ihrer Aufgaben nach Art. 77 berechtigt, durch ein Abrufverfahren Einsicht in die Grundbuchdaten zu nehmen.

#### **1) und 2)**

Mit der Ergänzung dieses Artikels in der Novelle 2016 konnte sichergestellt werden, dass die Baubehörde im Abrufverfahren aus der Grundbuchdatenbank die notwendigen Daten beziehen kann. Dies bedurfte diesbezüglich einer rechtlichen Grundlage. Die Einsichtnahme im Abrufverfahren beschränkt sich auf diejenigen Grundbuchdaten, die für die Erfüllung des Art. 77 Baugesetz erforderlich sind.

#### Art. 92

##### *Planungskommission*

1) Die Regierung bestellt eine interdisziplinär zusammengesetzte Planungskommission. Die Kommission umfasst bis zu neun Personen; ihr gehören insbesondere Vertreter des Landes und der Gemeinden, der Wirtschaft, der Umweltschutzvereinigungen und der im Planungsbereich tätigen Berufsverbände an. Den Vorsitz führt das zuständige Regierungsmitglied. Die Mandatsperiode der einzelnen Mitglieder beträgt vier Jahre.

2) Die Planungskommission berät die Regierung in allen Fragen der Entwicklungsplanung des Landes. Ihr kommt diesbezüglich ein Antragsrecht zu.

Mit der Revision 2016 wurde diese Rechtsbestimmung aufgehoben. Die Kommission wurde im Übrigen nie statuiert.

#### Art. 93

##### *Gestaltungskommission*

1) Die Regierung bestellt eine Gestaltungskommission, die sich zusammensetzt aus:

a) dem Leiter der Baubehörde als Vorsitzender;

- b) zwei von der Liechtensteinischen Ingenieur- und Architektenvereinigung (LIA) vorgeschlagenen Fachexperten; sowie
- c) zwei ausländischen Experten.

Die Mandatsperiode der einzelnen Mitglieder beträgt vier Jahre.

2) Die jeweils betroffene Gemeinde kann zwei Mitglieder in die Gestaltungskommission entsenden.

3) Die Gestaltungskommission kann bei Bedarf zusätzliche Experten beiziehen.

4) Die Gestaltungskommission berät die Baubehörde in siedlungsplanerischen Fragen. Sie beurteilt insbesondere Überbauungs- und Gestaltungspläne sowie Richtpläne und ist in das Genehmigungsverfahren von Überbauungs- und Gestaltungsplänen einzubeziehen. Sie beurteilt auf Antrag der Baubehörde im Weiteren die von der Regelbauweise abweichenden Projekte. Bau- und Planungsbehörden sowie Bauherren haben diese Projekte frühest möglich der Gestaltungskommission zur Beurteilung vorzulegen.

5) Aufgrund der Stellungnahme der Gestaltungskommission entscheidet die Baubehörde über das Bauvorhaben oder die bauliche Massnahme. Bei Planungsinstrumenten sind diese Stellungnahmen im Genehmigungsverfahren entsprechend zu berücksichtigen.

**1)** Die Neubestellung der Kommission erfolgt alle vier Jahre. Den Vorsitz der Kommission führt die personelle Leitung des Fachbereichs "Landes- und Ortsplanung" beim ABI.

**2)** Diese Bestimmung ist so zu verstehen, dass im Rahmen der Beurteilung von Bauvorhaben, denen ein Überbauungs- oder Gestaltungsplan zugrunde liegen soll, die Gemeinden zwei Vertreter zur Beratung entsenden können. Der Praxis folgend ist dies in der Regel der Leiter der Gemeindebauverwaltung bzw. das zuständige Organ, das die baurechtlichen und ortsbaulichen Aspekte ausreichend kennt einschliesslich eines Mitglieds der (falls bestellt) Ortsplanungskommission oder eines beauftragten Planungsbüros.

Die Entsendung ist jedenfalls nur für die in der jeweiligen Gemeinde anstehenden Projekte möglich, eine dauernde Bestellung sieht das Gesetz nicht vor.

**3)** Damit wird die Möglichkeit des Beizugs zusätzlicher Experten vorgesehen, wird in der Praxis kaum gebraucht bzw. so gehandhabt.

**4)** Die Kommission hat ausschliesslich beratende Funktion. Da sie insbesondere Überbauungs- und Gestaltungspläne sowie Richtpläne beurteilt, lässt die Bestimmung auch zu, die Kommission für weitergehende Tätigkeiten in Anspruch zu nehmen. Der Absatz wurde aus rechtlicher Sicht bewusst nicht abschliessend formuliert, da es aus Zweckmässigkeitsüberlegungen durchaus erwünscht sein kann, dass sich die Kommission aus fachlicher Sicht über eine Baute in einem sensiblen Ortsbildquartier äussert. Die Entscheidungsbefugnis, ob und wann die Kommission neben den ordentlichen Geschäften zur Beratung von Planungsinstrumenten beizuziehen ist, liegt bei der/dem Vorsitzenden. War früher die Verpflichtung der Vorlage von Bauansuchen, die von der Regelbauweise abweichen, im Gesetz verankert, so ist dies nach der Totalrevision des Baugesetzes nur noch auf Antrag der Baubehörde möglich. Es wird nicht mehr vom Regelfall gesprochen; ein solches Vorgehen wird beispielsweise im Rahmen eines grösseren Industriekomplexes, der die Beurteilung gestalterischer Kriterien notwendig machen kann, nützlich sein.

Siehe auch ergänzende Erläuterungen zu Art. 13 der Bauverordnung.

- 5) Im Regelfall genügt die einmalige Vorlage eines zu erlassenden Planungsinstruments (ÜP / GP) bei der Gestaltungskommission. Divergieren die Meinungen zu diesem Projekt zwischen Gemeinde, beauftragten Architekten und der Kommission wesentlich, so können auch eine oder mehrere Vorlagen an die Kommission zusätzlich notwendig werden. Wichtig sind die Vorlage der Dokumente in Form eines Planungsberichts sowie aussagekräftige Projektunterlagen. Auf die einschlägigen Vorgaben der Wegleitung zu Überbauungs- und Gestaltungsplänen wird speziell hingewiesen (auf der Homepage des ABI aufgeschaltet).

Den Vorgaben der Kommission sowie den Empfehlungen wird im Regelfall Folge geleistet. Die Beschlüsse erfolgen meist einstimmig, ein Konsens wird stets angestrebt und erreicht. Die Ergebnisse der Sitzungen sind zu protokollieren (Art. 13 Abs. 2 Bauverordnung), sie sind wegleitend für die Planung, Erstellung und Genehmigung der einschlägigen Planungsinstrumente.

Hinweis: Wurde ein Überbauungs- oder Gestaltungsplan verfahrensrechtlich abgeschlossen, ist dieser bindend in der Umsetzung für das nachfolgende Bauverfahren. Die Baubehörde prüft die Übereinstimmung im Rahmen des Koordinationsverfahrens, ebenso die Gemeinde. Der Fachbereich "Ortsplanung" ist in die Bauverfahrenskoordination einzubinden. Rechtlich ist dies nicht verankert. Da aufgrund der Organisationsstruktur beim ABI die handelnden Personen eng miteinander kooperieren, ist die praktische Umsetzung aber jedenfalls gegeben.

#### Art. 94

##### *Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands*

1) Wird eine Baute oder Anlage ohne oder in Abweichung der Baubewilligung oder entgegen den baurechtlichen Bestimmungen ausgeführt, so verfügt die Baubehörde die Einstellung der Bauarbeiten sowie die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands unter Fristsetzung und Androhung der Ersatzvornahme. Für das Verfahren betreffend die Ersatzvornahme finden die Bestimmungen des Gesetzes über die allgemeine Landesverwaltungspflege (LVG) Anwendung.

2) Die Wiederherstellungsverfügung wird aufgeschoben, wenn der Pflichtige innert einer von der Baubehörde festzusetzenden Frist, jedoch längstens sechs Wochen ab schriftlicher Aufforderung durch die Baubehörde, ein Gesuch um nachträgliche Baubewilligung einreicht. Die Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs ist ausgeschlossen, wenn bereits rechtskräftig über die errichtete Baute oder Anlage entschieden worden ist und sich die Rechtslage zwischenzeitlich nicht geändert hat.

3) Bei vollständiger oder teilweiser nachträglicher Bewilligung des Bauvorhabens fällt die Wiederherstellungsverfügung im entsprechenden Umfang dahin. Wird die nachträgliche Bewilligung ganz oder teilweise verweigert, so hat die Baubehörde gegebenenfalls eine neue Frist für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands festzusetzen.

4) Kommt der Pflichtige einer rechtskräftigen Wiederherstellungsverfügung innerhalb der festgesetzten Frist nicht nach, lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf dessen Kosten vornehmen.

5) Auf Ansuchen der Baubehörde setzt die Landespolizei baupolizeiliche Verfügungen, insbesondere Baueinstellungsverfügungen, durch. Die Landespolizei unterstützt im Weiteren durch angemessenen Einsatz von Personal die ersatzweise Durchsetzung von baupolizeilichen Vollzugsmassnahmen.

### Einleitung:

Ganz allgemein gilt, dass das Recht (Baurecht) der Durchsetzbarkeit, Erzwingbarkeit bedarf. Es will angewandt und vollzogen werden. Es genügt nicht, bloss die Verbindlichkeit und Durchsetzbarkeit der generell-abstrakten Regelung wie der individuell-konkreten Verfügungen vorzusehen, sondern jemand muss berufen sein, der diese Anordnungen in der Realität anwendet und sie nötigenfalls mit Zwang durchsetzt. Das bedeutet, dass eine Instanz mit der Pflicht betraut werden muss, die Bautätigkeit auf ihre Übereinstimmung mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu prüfen und bei Feststellen von Verletzungen die Einhaltung der entsprechenden Normen zu erzwingen. Diese Aufgabe besorgt (siehe Bemerkungen zu Art. 91 Abs. 3) die Baubehörde. Das ist nicht selbstverständlich, so vollzieht beispielsweise in Österreichisch die Bezirksverwaltungsbehörde im Rahmen des Verwaltungsvollstreckungsgesetzes baupolizeiliche Anordnungen.

Eine lückenlose Überwachung aller Baustellen, Bautätigkeiten und der rechtskonformen Umsetzung bewilligter Projekte ist nicht möglich. Dies betrifft vor allem auch Änderungen an Bauprojekten, die nach aussen nicht sichtbar werden. Es gehört daher zu den wichtigsten Pflichten der Baubehörde, bereits das Entstehen von widerrechtlichen Bauten, Anlagen und Zuständen zu verhindern.

Stellt die Baubehörde eine Verletzung der öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften fest, so hat sie mit den ihr zur Verfügung stehenden Mitteln unverzüglich einzugreifen. Ungeachtet etwaiger unverbindlicher Versprechen oder persönlicher Beziehungen hat die Baubehörde bei rechtswidrigem Handeln die Pflicht zur Durchsetzung der Rechtsordnung. Die Baubehörde darf nicht vor einem konsequenten Eingreifen zurückschrecken. Kommt sie ihrer Verpflichtung nicht nach, so kann die Aufsichtsbehörde (Regierung) ihr gegenüber Disziplinarmaßnahmen ergreifen.

Für ein Bauwerk gilt grundsätzlich das bei seiner Errichtung bzw. Änderung in Kraft stehende Recht. Sein rechtsgültiges oder rechtswidriges Bestehen wird durch die in diesem Zeitpunkt geltenden Rechtssätze, insbesondere jene des Planungs- und Baurechts, beurteilt. Ist seit der Errichtung der Baute keine Änderung der massgeblichen Rechtslage eingetreten, so ergeben sich keine Probleme betreffend des anwendbaren Rechts in einem späteren Zeitpunkt, da immer noch das gleiche Recht wie bei der Entstehung der Baute gilt.

- 1) Formell baurechtswidrig ist ein Bauwerk immer dann, wenn ohne erforderliche formell rechtskräftige Baubewilligung oder Freigabe die Erstellung oder Änderung einer Baute oder Anlage in Angriff genommen wird. Voraussetzung der formellen Widerrechtlichkeit einer Baute oder Anlage ist, dass diese der Bewilligungs- oder Anzeigepflicht unterliegt. Falls ein Bauvorhaben weder einer Bewilligung noch einer Anzeige bedarf, so kann es nie formell, wohl aber materiell baurechtswidrig sein. Beispielsweise ist die Errichtung eines Biotops ausserhalb der Bauzone keiner baurechtlichen Genehmigungspflicht unterworfen. Sehr wohl kann dieser Anlage aber zonenwidrig sein bzw. rechtlichen Grundlagen des Naturschutzgesetzes oder des Gesetzes zur Sicherung des landwirtschaftlich nutzbaren Bodens widersprechen. Deshalb muss die

Baubehörde auf Ansuchen der Gemeinde in einem solchen Falle die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands verfügen, da die Anlage mit sprichwörtlich "baulichen Tätigkeiten" in Verbindung steht und ausgeführt worden ist.

Ebenso zur formellen Baurechtswidrigkeit zählen jene Fälle, in denen zwar die Baubewilligung erteilt, beim Bauen aber von ihr abgewichen wurde. Auch hier ist es unerheblich, ob die Abweichung von der Baubewilligung materielle Baurechtsvorschriften verletzt oder nicht. Somit kann zusammengefasst entweder eine formelle oder materielle Baurechtswidrigkeit vorliegen oder sogar beides. Die Baubehörde hat jedenfalls die nach dem Gesetz erforderlichen Schritte einzuleiten.

Nach herrschender Lehre und Rechtsprechung unterliegt jede Tätigkeit einer Verwaltungsbehörde dem Legalitätsprinzip. Danach darf die zuständige Baubehörde nur aufgrund und nach Massgabe eines Gesetzes tätig werden. Insbesondere im Bereich des Verwaltungszwangsrechts ist eine gesetzliche Grundlage für die einzelnen Zwangsmittel unentbehrlich (Müller, Verwaltungszwang, S. 109). Gilt das Legalitätsprinzip, ist die Behörde zum Ergreifen von Massnahmen verpflichtet.

Die Baubehörde hat keine Entscheidungsfreiheit, ob sie die gesetzlichen Vorschriften vollziehen will oder nicht. Das bedeutet, dass die Baubehörde, wenn sie in einem Fall einschreitet, in allen vergleichbaren Fällen ebenfalls einschreiten muss, wenn sie den Verfassungsgrundsatz der Rechtsgleichheit nicht verletzen will. Sie ist verpflichtet, gegen jeden rechtswidrigen Zustand einzuschreiten. Es gibt diesbezüglich kein Entschliessungsermessen und keine Entscheidungsfreiheit.

#### Verhältnismässigkeitsprinzip:

Neben den konkreten Umständen gilt vorwiegend das Verhältnismässigkeitsprinzip als wichtige Richtlinie für die Auswahl der Massnahmen. Es gilt als ungeschriebener verfassungsrechtlicher Rechtsgrundsatz, der sich aus den Grundrechtsgewährleistungen und insbesondere aus dem Rechtsgleichheitsgebot des Art. 31 Abs. 1 LV ableitet. Der Grundsatz der Verhältnismässigkeit gilt im gesamten öffentlichen Recht, in der Leistungsverwaltung sowie im gesamten Bereich der Rechtssetzung (bspw. Zimmerli, Verhältnismässigkeit, S. 10 f und Huber, S. 17 ff, sowie Kley, Grundriss, S. 227 ff). Eine Massnahme im Sinne des Verhältnismässigkeitsprinzips muss

- geeignet (zwecktauglich),
- erforderlich (im Hinblick auf das im öffentlichen Interesse angestrebte Ziel) und
- zumutbar (hinsichtlich der Zweck-Mittel-Relation) sein.

Prinzipiell ist vorrangig, dass das öffentliche Interesse der Baubehörde (sowie der Gesellschaft) an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands dem entgegenstehenden privaten Interessen der Betroffenen überwiegen muss.

Bei der Prüfung der Zumutbarkeit geht es um die Abwägung von öffentlichem und betroffenem privatem Interesse. Eine Anordnung ist unverhältnismässig, wenn deren

negative Wirkungen schwerer ins Gewicht fielen als das öffentliche Interesse daran, dass die Anordnung getroffen wird (StGH 2012/130).

Grundsätzlich wahrt eine Massnahme das Verhältnismässigkeitsprinzip, wenn sie die Anforderungen der Geeignetheit, Erforderlichkeit und Zumutbarkeit kumulativ erfüllt.

#### Massnahmen gegen widerrechtliche Nutzungen:

Steht eine materiell widerrechtliche Nutzung fest (z.B. der Betrieb einer Werkstatt oder die Nutzung eines ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäudes im übrigen Gemeindegebiet als Wochenendhaus), so stehen der Baubehörde verschiedene Massnahmen zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zur Verfügung. Sie hat diese Wahl nach Massgabe des Verhältnismässigkeitsgrundsatzes zu treffen. Es gilt der Grundsatz der Anwendung des mildesten oder gelindesten Mittels. Bei widerrechtlichen Nutzungen ist das in der Regel nicht der Abbruch der Baute / Anlage. In den beschriebenen Fällen gibt es mehrere Möglichkeiten, die die Baubehörde vorab zu prüfen hat und mitunter auch zu den geringsten Kosten möglich ist. Dies sind:

- die Räumung,
- das dauernde Nutzungsverbot (folgt dem Räumungsbefehl gemäss oben zitierter Räumung)
- die Versiegelung (ist auf Dauer angelegt).

Kommt die Baubehörde nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Interessen zum Schluss, dass die Herstellung des rechtmässigen Zustands nur über einen Abbruch herbeigeführt werden kann, so hat sie sich auch bei der Bestimmung der abzubrechenden Bauteile an das Verhältnismässigkeitsprinzip zu halten. Es kann beispielsweise der Fall sein, dass auf dieser Grundlage ein Totalabbruch gar nicht notwendig wird. Ist es allerdings unmöglich, die (an sich rechtmässigen) Restbauten alleine stehen zu lassen, so muss die Beseitigung der ganzen Baute angeordnet werden. Der Baubehörde kann in diesem Zusammenhang nicht zugemutet werden, von Amtes wegen Überlegungen anzustellen, ob der Betroffene an der Erhaltung eines verkleinerten Baus interessiert ist, auf welche Teile der bestehenden Baute er zu verzichten gewillt ist oder ob allenfalls ein gegenüber der widerrechtlichen Baute reduziertes Projekt baurechtskonform sein könnte. Die Baubehörde hat deshalb nur dann von Amtes wegen zu prüfen, ob mit einem Teilabbruch der gesetzmässige Zustand wiederhergestellt werden könne, wenn es sich dabei um Einzelfragen handelt. Ansonsten hat der Bauherr selbst aktiv zu werden (Teil- oder Totalabbruch unterscheiden sich in rechtlicher Hinsicht nicht, unterschiedlich ist nur der Umfang der jeweils angeordneten Abbrucharbeiten).

Der Baubehörde ist es grundsätzlich nicht gestattet, Eigentümern oder Bauherrschaften Sachverhalte zu unterstellen, die einem offensichtlichen Missbrauch Vorschub leisten. Weder das Gesetz noch die Verordnung beinhalten beispielsweise Regelungen, in welcher Grösse, mit welcher Ausstattung, in welcher Qualität und in welchem Standard eine Küche bzw. eine Badezimmer ausgestattet werden darf oder gar muss, dies weder für Wohnungen noch für Büros. Es steht somit jeder Bauherrschaft grund-

sätzlich frei, Einrichtungen dieser Art spartanisch einfach oder aber äusserst umfangreich und luxuriös in der Ausführung zu gestalten (VBI 1999/46).

Die gesetzlichen Bestimmungen schliessen prinzipiell den Einbau gewisser Einrichtungen, die in ihrer Art und Ausführung für die vorgegebene Zweckbestimmung erwartet werden können, nicht aus. Es obliegt grundsätzlich dem Bauherrn selbst, zu entscheiden, wie und mit welchem Aufwand er eine bestimmte Nutzungsart umsetzen bzw. bauen will. Dies hängt letztendlich auch mit gewissen subjektiven Komfortwünschen zusammen und muss nicht zwangsläufig einer widerrechtlichen Nutzung Vorschub leisten (VBI 1992/21).

Es ist somit jeder Bauherrschaft grundsätzlich gestattet, seine Wohnung bzw. sein Büro nach eigenem Gutdünken einzurichten. Solange von der bewilligten Nutzung des Objekts nicht tatsächlich abgewichen wird, d.h. solange ein zu Bürozwecken bewilligtes Objekt ausschliesslich zu Bürozwecken und nicht zu Wohnzwecken genutzt wird, kann dem nicht vorab entgegengewirkt werden mit der Begründung, dass aufgrund der Einrichtung und Ausstattung des Objekts über kurz oder lang mit einer nicht bewilligten Nutzung gerechnet werden müsse (VBI 1999/46). Sollte zu einem späteren Zeitpunkt tatsächlich beabsichtigt sein, zu Bürozwecken bewilligte Objekte zu Wohnzwecken zu nutzen, so ist gemäss Art. 72 Bst. b) eine Baubewilligung zu erwirken.

Allerdings ist es nach neuester Rechtsprechung nicht ausschlaggebend, wie ein Beschwerdeführer ein verfahrensgegenständliches Objekt zu nutzen beabsichtigt, sondern welche Möglichkeiten das verfahrensgegenständliche Objekt bietet. Solche Fälle betreffen meistens Liegenschaften in der LW-Zone. Die Baubehörde hat jedenfalls einzuschreiten, wenn davon auszugehen ist, dass bei einem verfahrensgegenständlichen Objekt bauliche Massnahmen seitens der Eigentümer- bzw. Bauherrschaft gesetzt werden, die die Möglichkeit zum Wohnen, wenn auch nur zu Freizeit-zwecken, offenbaren (VBK 2015/13 und VGH 2014/45).

Es ist in diesem Zusammenhang auch nicht glaubhaft, dass bei einem Stallgebäude ein "grosszügiger" Aufenthaltsraum, eine Toilettenanlage, eine Holzfeuerungsanlage, eine Photovoltaikanlage und etliche neue Fenster eingebaut werden, damit sich die landwirtschaftlichen Mitarbeiter ab und zu regenerieren können. Es ist auch nicht überzeugend, dass die Arbeiter einen beleuchteten Raum benötigen, um sich zwischendurch zu regenerieren, da dies nämlich bedeuten würde, dass auch bei Dunkelheit gearbeitet wird. Somit kann festgehalten werden, dass beispielsweise mit der Einrichtung eines Aufenthaltsraums in einem Stallgebäude und dessen Nutzung für Freizeit Zwecke eine wesentliche Veränderung des Landschaftsbilds und eine wesentliche Veränderung des charakteristischen Zustands im Vergleich zur landwirtschaftlichen Nutzung verbunden ist, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen (VGH 2015/059). Bei solcher Art getroffener Feststellungen ist jedenfalls davon auszugehen, dass die Nutzung eines Stallgebäudes zu Freizeit Zwecken zumindest möglich ist. Somit ist in so einem Fall eine Wiederherstellungsverfügung durch die Baubehörde notwendig, da

sie eine bewilligungspflichtige Massnahme nach Art. 72 Bst. b (Änderung der Zweckbestimmung bzw. Nutzungsart) darstellt.

#### Hinweis:

Der Staatsgerichtshof hat in seiner jüngsten Rechtsprechung im konkreten Fall dem VGH beigespflichtet, dass die vom Beschwerdeführer durchgeführten baulichen Massnahmen einen Eingriff im Sinne des Art. 12 Naturschutzgesetz darstellten. Es ging dabei um die abstrakte Eignung des Eingriffs, die zu einer der im Gesetz angeführten Störungen von Natur, Naturhaushalt oder Landschaft führen könnte. Allerdings ist es vorab abzuklären, wie schwerwiegend eine solche Störung tatsächlich sei, dies im Rahmen einer Interessenabwägung zur Klärung der Frage, ob der Eingriff im Sinne des Art. 13 Naturschutzgesetz bewilligungsfähig sei. Eine solche ordnungsgemässe Interessenabwägung setze zum einen die Erhebung der Schwere des Eingriffs, zum anderen die Erhebung der für den Eingriff sprechenden Interessen voraus. Die einander entgegenstehenden Interessen seien daraufhin abzuwägen. Es handelt sich grundsätzlich um eine Werteentscheidung. Deshalb seien die für und gegen ein Vorhaben sprechenden Argumente möglichst umfassend und präzise zu erfassen und einander gegenüberzustellen, um die Werteentscheidung transparent und nachvollziehbar zu machen.

Werden die wesentlichen Annahmen, nämlich, was die nachhaltige Störung der geschützten Interessen betreffe, nicht hinreichend begründet, liegt eine Verletzung der Begründungspflicht gemäss Art. 43 Landesverfassung vor. Das heisst, dass im Rahmen einer Wiederherstellungsverfügung zonenfremder Nutzungen in der Landwirtschaftszone, die auch einen Eingriff in die Natur und Landschaft darstellen, ein hoher Anspruch an die Begründungspflicht gestellt wird. Werden Feststellungen der zitierten Natur unterlassen, sei die Begründung in einem entscheidungswesentlichen Punkt nicht nachvollziehbar und der Beschwerdeführer somit in seinem Anspruch auf rechtsgenügeliche Begründung verletzt (StGH 2016/1).

#### Rechtsgleichheit

Vielfach versuchen jene, die widerrechtlich gebaut haben, einem drohenden Abbruch mit dem Argument zuvor zu kommen, dass die Baubehörde in ähnlichen Fällen ebenfalls nicht eingeschritten sei und dass es deshalb dem Rechtsgleichheitsgedanken zuwiderlaufen würde, wenn gegenüber ihnen ein Abbruch verfügt würde. Sie machen damit gegenüber der Behörde eine "Gleichbehandlung im Unrecht" geltend. Im Grundsatz stehen sich dabei das Legalitätsprinzip und das Gebot der Rechtsgleichheit gegenüber. Der Grundsatz der Gesetzmässigkeit der Verwaltung geht in der Regel der Rücksicht auf die gleichmässige Rechtsanwendung vor. Der Umstand, dass das Gesetz in anderen Fällen nicht oder nicht richtig angewandt worden ist, gibt dem Bürger grundsätzlich keinen Anspruch, ebenfalls abweichend vom Gesetz behandelt zu werden (BGE 108 Ia 213 f). In Ausnahmefällen kann die Bauherrschaft jedoch eine vom Gesetz abweichende Behandlung fordern, nämlich wenn die folgenden Voraussetzungen kumulativ vorliegen:

- rechtsungleiche Behandlung  
Gleiche oder ähnliche Tatbestände werden unterschiedlich behandelt, ohne dass objektive Gründe für eine ungleiche Behandlung vorliegen.
- die frühere Praxis war rechtswidrig  
Die Rechtswidrigkeit kann formeller oder materieller Natur sein.
- nicht auf Einzelfälle beschränkte frühere Praxis  
Wenn lediglich in einem einzigen oder in einigen wenigen Fällen eine abweichende Behandlung dargetan ist, erlaubt dies noch keine vom Gesetz abweichende Behandlung.
- Weigerung der zuständigen Behörde, ihre in früheren Fällen geübte, gesetzwidrige Praxis aufzugeben  
Hält die Behörde an ihrer rechtswidrigen Praxis fest, so "kann der Bürger verlangen, dass die gesetzwidrige Begünstigung, die dem Dritten zuteil wird, auch ihm gewährt werde".
- keine überwiegenden öffentlichen Interessen oder Drittinteressen, die trotz grundsätzlichem Anspruch auf rechtsungleiche Behandlung (aufgrund der vier vorgenannten Kriterien) die Beachtung des Legalitätsprinzips verlangen (BGE 108 1a 212 ff).

Da die Voraussetzungen kumulativ vorliegen müssen, ist eher nicht davon auszugehen, dass sie allesamt erfüllt sind, wenn ein konkreter Fall ansteht. Die Vollzugspraxis der Baubehörde muss deshalb stets darauf abzielen, nicht nur sämtliche baurechtswidrigen Fälle zu verfolgen (wozu sie rechtlich verpflichtet ist), sondern auch alle Fälle gleich zu behandeln. Die Praxis muss dieses Prinzip durch die Behörden wiedergeben. Probleme zeigen sich in diesem Zusammenhang lediglich aufgrund der personellen Kapazitäten auf, da mit diesen Vollzugsaufgaben nur sehr wenige Personen bei der Baubehörde betraut und vertraut sind.

### Vertrauensschutz

Zum Vertrauensschutz gibt es eine Vielzahl an Entscheidungen und Literatur. Verwiesen sei an dieser Stelle auf die LPS, Band 23, Andreas Kley - "Grundriss des liechtensteinischen Verwaltungsrechts", insbesondere auch im Zusammenhang mit dem Grundsatz von Treu und Glauben (bspw. S. 235 ff, 239 f, 297 usw.).

Der Grundsatz von Treu und Glauben im öffentlichen Recht schützt zum einen das Vertrauens des einzelnen in behördliche Zusicherungen (Vertrauensschutz) und verbietet zum anderen dem einzelnen ein widersprüchliches Verhalten und den Rechtsmissbrauch gegenüber den Behörden. Der Vertrauensschutz wird dabei an folgende, kumulativ zu erfüllende Voraussetzungen geknüpft:

- Vertrauensgrundlage
- guter Glaube
- nachteilige und unwiderrufliche Dispositionen
- Interessenabwägung und
- keine Änderung der Rechtslage.

Ein Spezifikum des Vertrauensschutzes betrifft die Duldung eines rechtswidrigen Zustands. Dies trifft dann zu, wenn die Baubehörde ein Verhalten gezeigt hat, das nach den konkreten Umständen vom Bauherrn wie eine ausdrückliche Zusicherung verstanden werden durfte (BGE 101 Ia 328). Voraussetzung dafür ist zumindest, dass die Behörde gegenüber dem Bauherrn durch konkludentes Verhalten die Meinung aufkommen lässt, dass er sich im Rahmen seiner Befugnisse betätigt. Dies geschieht vor allem dadurch, dass die Baubehörde eine rechtswidrige Handlung oder einen rechtswidrigen Zustand duldet. Grundsätzlich hindert die blasse vorübergehende Duldung eines rechtswidrigen Zustands die Verwaltung nicht an der späteren Behebung des Zustandes; in besonderen Fällen kann hingegen durch die Duldung eines rechtswidrigen Zustands eine Vertrauenslage geschaffen werden, die der späteren Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands bzw. einer Abbruchverfügung entgegensteht. Ein solcher Fall kann vorliegen, wenn die zuständige Baubehörde in voller Kenntnis der Sachlage die rechtswidrige Erstellung oder Änderung von Bauten und Anlagen widerspruchslos hingenommen und auf ein Einschreiten verzichtet hat (Imboden Rhinow, Nr. 76B/Ila). Der Vertrauensschutz greift aber nur ein, wenn der Bauherr die Widerrechtlichkeit seines Tuns nicht erkennen konnte und insofern gutgläubig war. Eine bewusste Spekulation auf die Untätigkeit der Behörde verdient keinen Schutz.

Eine solche Vorgehensweise ist weder angezeigt noch in der Praxis vorherrschend. Wie bereits mehrfach angeführt, hat die Baubehörde in Kenntnis widerrechtlichen Bauens oder Bauzustände einzuschreiten.

#### Ersatzvornahme

Für das Verfahren betreffend die Ersatzvornahme finden die Bestimmungen des Gesetzes über die allgemeine Landesverwaltungspflege (LVG), LGBl. 1922 Nr. 24, Anwendung. Bei der Ersatzvornahme lässt die Verwaltung eine vertretbare Handlung, die vom Pflichtigen nicht vorgenommen wird, von einer Amtsstelle oder einem Dritten auf Kosten und Gefahr des Pflichtigen verrichten (Art. 125 Abs. 1 LVG). Auch die Ersatzvornahme setzt regelmässig eine Reihe von Bedingungen voraus. So ist dem Pflichtigen namentlich eine befristete Erfüllungsaufforderung unter Androhung eines Zwangsmittels für den Säumnisfall anzusetzen. Eine Vollstreckungsverfügung, die dem Pflichtigen keine Gelegenheit zur Selbstvornahme gibt, ist nichtig (es sei denn, eine Gefahr im Verzug gebietet die sofortige Vollstreckung). Eine Ersatzvornahme muss auf „Gefahr und Kosten des Verpflichteten“ durchgeführt werden. Art. 125 Abs. 4 LVG eröffnet dem Verpflichteten den Beschwerdeweg gegen die Kostenfeststellung: Die zuständige Behörde stellt diesbezüglich nach Anhörung des Pflichtigen

mittels Verfügung die Höhe der entstandenen Kosten fest, zu deren Bezahlung der Verpflichtete unter Fristansetzung bei sonstiger Einleitung des Exekutionsverfahrens verpflichtet wird. Zu den anrechenbaren Kosten gehören nicht nur die Leistungen des beauftragten Dritten oder der Behörde, sondern auch Vorkehrungen, die eine ordentliche Durchführung der Ersatzvornahme gewährleisten sowie ein angemessener Beitrag zum Personal- und Sachaufwand der Vollstreckungsbehörde. Gemäss Art. 125 Abs. 5 LVG ist die zuständige Behörde nach Anhörung des Pflichtigen auch befugt, ihm die Vorauszahlung der Kosten für den entstehenden Aufwand mittels Verfügung schon vorher und unter Fristsetzung bei sonstiger Einleitung des Exekutionsverfahrens aufzutragen. Die Kosten werden gegebenenfalls unter Beizug von Sachverständigen ermittelt. Die vom Pflichtigen zu übernehmenden Kosten umfassen die Kosten für die Ersatzvornahme, die entstandenen Sachverständigenkosten und einen Zuschlag von max. 10 % zur Abgeltung des Personal- und Sachaufwandes der Behörden (VGH 2014/045).

Art. 94 Baugesetz in Verbindung mit Art. 125 LVG kann daher lediglich so verstanden werden, dass in einem ersten Schritt nur die Einstellung der Bauarbeiten sowie die grundsätzliche Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands unter Fristsetzung und Androhung der Ersatzvornahme zu verfügen ist. In dieser ersten Verfügung ist nicht darüber abzusprechen, welche baulichen Massnahmen konkret rückzuführen sind. Erst wenn eine solche Wiederherstellungsverfügung in Rechtskraft erwachsen ist, ist im Sinne von Art. 125 LVG eine Verfügung zu erlassen, in welcher konkret die baulichen Massnahmen zu bezeichnen sind, welche rückzuführen sind. Gegebenenfalls ist eine neue Frist für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands festzusetzen.

Diese Vorgehensweise drängt sich schon deshalb auf, weil im Zeitpunkt der Baueinstellung und der grundsätzlichen Wiederherstellungsverfügung in der Regel noch nicht abgeschätzt werden kann, welche baulichen Massnahmen rückzuführen sind, gerade bei Um- oder Ausbauarbeiten (anders wäre dies allenfalls dann zu sehen, wenn beispielsweise eine eigenständige, widerrechtlich erstellte Baute wieder abgebrochen werden muss, wie z.B. ein an ein Gebäude angebauter Wintergarten). Zwar könnte zu diesem Zeitpunkt mit dem entsprechenden Aufwand konkret festgestellt werden, welche baulichen Massnahmen rückgeführt werden müssen. Doch verfahrensökonomisch macht dies deshalb wenig Sinn, weil die grundsätzliche Wiederherstellungsverfügung möglicherweise infolge Rechtsmittelerhebung wieder aufgehoben oder die widerrechtlich erstellten Bauten nachträglich bewilligt werden. Um den Aufwand zur Feststellung, welche baulichen Massnahmen im konkreten Fall rückzuführen sind, nur dann anstellen zu müssen, wenn die widerrechtlich errichteten Bauten tatsächlich rückgeführt werden müssen, drängt sich die Aufteilung an eine grundsätzliche Wiederherstellungsverfügung nach Art. 94 Baugesetz und eine detaillierte Verfügung nach Art. 125 LVG geradezu auf (VGH 2014/045).

Erst im Rahmen der nach Art. 125 LVG zu erlassenden Verfügung wird auch zu prüfen sein, ob einzelne widerrechtliche bauliche Massnahmen unter Berücksichtigung der Verhältnismässigkeit belassen werden können (VBI 2000/52 E. 16).

Im Rahmen der Wiederherstellungsverfügung hat die Baubehörde sicherzustellen, dass der ursprüngliche Zustand tatsächlich wiederhergestellt wird und die (falls im konkreten Fall zugrundeliegende) widerrechtliche Nutzung danach ausgeschlossen werden kann.

Der reale Abbruch stellt den letzten und entscheidenden Akt auf dem Weg der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands dar. Es ist dem Pflichtigen eine Frist einzuräumen, den ehemaligen Zustand selbst auf freiwilliger Basis herzustellen. Die Fristen sind vernünftig anzusetzen, allerdings darf die Glaubwürdigkeit der Durchsetzung durch die Baubehörde darunter nicht leiden. Hat beispielsweise ein ohne Baubewilligung vorgenommener Umbau in ein Mietverhältnis geführt, das zudem nicht vom Verursacher selbst genutzt wird, ist (ausser bei Gefahr in Verzug) das kürzest mögliche Ende des Mietverhältnisses abzuwarten. Dies darf allerdings nicht so weit führen, dass beispielsweise ein fünfjähriges oder längeres Mietverhältnis vereinbart wird und dadurch die Behebung des Missstandes unverhältnismässig lange aufgeschoben werden kann. Somit gilt auch hier das Verhältnismässigkeitsprinzip.

Bei der Ersatzvornahme hat die zuständige Behörde einen ruhigen Ablauf und die Vermeidung von Störungen sicherzustellen. Der Betroffene hat die Eingriffe in sein Eigentum zu dulden, auch wenn ein Dritter mit der Ersatzvornahme betraut ist. Die Baubehörde hat die Arbeiten in zweckmässiger Weise zu überwachen. Sollte es Widerstand geben oder sind andere besondere Umstände nötig, können die Polizeikräfte zur Hilfe geholt werden (siehe auch Bemerkungen zu Abs. 5).

In jedem Fall sind bei einem Abbruch die allgemeinen Regeln der Baukunst sowie die Vorschriften betreffend Schutz der Umgebung vor Lärm, Staub usw. über die Unfallverhütung einzuhalten.

Bei einer Ersatzvornahme dürfen auch nur solche Gebäudeteile entfernt werden, deren Beseitigung dem Pflichtigen in den vorangegangenen Verfügungen befohlen worden sind. Hierzu gehört auch die Herstellung des ordnungsgemässen Terrainzustands. Schäden an der Umgebung sind zu beseitigen und damit auch das Grundstück in den ursprünglichen Zustand zurückzusetzen. Auch das Abbruchmaterial ist ordnungsgemäss zu entsorgen. Dies ist ebenfalls Teil des Kostenfestsetzungsbeschlusses.

- 2) Erlässt die Baubehörde eine Abbruch/Wiederherstellungsverfügung, so ist im Spruch dieser Entscheidung gleichzeitig die Möglichkeit zu eröffnen, binnen sechs Wochen ab Zustellung der Verfügung ein Gesuch um nachträgliche Baubewilligung einzureichen. Aus dem Gesetzeswortlaut geht nicht eindeutig hervor, wann diese sechswöchige Frist zu laufen beginnt. Das führte in der Vergangenheit zu Divergenzen, die

einer rechtlichen Klärung bedurften. Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands erfolgt per Verfügung der Baubehörde im Normalfall im Zusammenhang in einer in der Entscheidung angeführten Baueinstellung gemäss Art. 88 des Gesetzes. Die Rechtswirkung in einer Entscheidung oder Verfügung tritt mit Rechtskraft ein. Eine Verfügung wird gegenüber einer Partei formell rechtskräftig, wenn diese innerhalb der Beschwerdefrist nicht angefochten wird. Ausnahmen davon bilden sofort vollstreckbare Verfügungen oder Entscheidungen, bei denen einer allfälligen Beschwerde die aufschiebende Wirkung entzogen wird. Im Zusammenhang mit Abbruch/Wiederherstellungsverfügungen sowie Baueinstellungen wird kein sofort vollstreckbares Verwaltungsbots erlassen. Einer allfälligen Beschwerde kommt deshalb immer aufschiebende Wirkung zu. Das bedeutet rechtlich, dass sowohl die Einstellung der Bauarbeiten, die Rückführung wie auch die Fristsetzungen immer unter dem Vorbehalt der aufschiebenden Wirkung ergangen sind. Wünscht die Baubehörde ausdrücklich eine andere Wirkung, so muss sie unter den Voraussetzungen von Art. 116 LVG einer allfälligen Beschwerde die aufschiebende Wirkung entziehen oder unter der Voraussetzung des sofort vollstreckbaren Verwaltungsbotes eine entsprechende Entscheidung fällen. Beides kommt selten in Betracht. Falls der Entzug der aufschiebenden Wirkung im übergeordneten öffentlichen Interesse liegt, ist sogenanntes Sicherheitsrecht (Polizeirecht) zu vollziehen (beispielsweise bei Gefahr in Verzug).

Die Rechtswirkungen der Entscheidung, also auch der Fristen für den Abbruch/die Wiederherstellung, beginnen erst mit deren endgültiger Rechtskraft. Das kann vom Verlauf des Instanzenzugs und dem Ergebnis selbst zusammenhängen. Ist eine Entscheidung letzterledigend, beginnen auch erst danach die allfällig in der Verfügung zitierten Abbruch-/Wiederherstellungsfristen zu laufen. Das heisst, dass die Bauherrschaft / der Adressat der Verfügung bis zu sechs Wochen nach deren Rechtskraft Zeit hat, ein nachträgliches Gesuch um Baubewilligung einzureichen (VBK 2012/42).

Ebenfalls nicht möglich ist die Änderung von Projektunterlagen, die nachträglich zu einem solchen Verfahren eingereicht werden. Wird im Vollzug des Baubewilligungsverfahrens ein Bauansuchen abgelehnt, so ist es auch nicht zulässig, durch geringfügige Änderungen der eingereichten Pläne ein neues Verfahren einzuleiten. Möglich ist lediglich die Korrektur solcher Unterlagen in jene Richtung, als mit der Umsetzung der korrigierten Pläne die Rechtskonformität sichergestellt wäre. Ist dann die Baute / Anlage genehmigungsfähig, ist mit dem Rückzug (innerhalb des noch nicht rechtskräftig abgeschlossenen Beschwerdeverfahrens) des Rechtsmittels dieses hinfällig.

- 3)** Siehe auch Schlussbemerkungen zu Abs. 2. Die erstmalige Fristsetzung für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ist im Falle einer Beschwerde ohnehin nicht umsetzbar.

- 5) Die Landespolizei unterstützt die Baubehörde beim Vollzug von Abbruch/Wiederherstellungsverfügungen. In der Praxis gestaltet sich die Vorgehensweise so, dass die Polizei stichprobenhaft Kontrollen vornimmt, ob die Baueinstellung eingehalten wird und allfällige Erweiterungen bzw. ergänzende Bautätigkeiten vorgenommen worden sind. Des Weiteren unterstützt die Landespolizei die Baubehörde im Falle des Zwangsvollzugs. Eine Praxis hierzu gibt es faktisch nicht, da die meisten rechtskräftigen Abbruch/Wiederherstellungsverfügungen vor Beginn der Vollzugshandlungen durch die Verursacher letztlich umgesetzt worden sind.

#### Art. 95

##### *Verjährung*

- 1) Die Frist für die Anordnung der Beseitigung von rechtswidrigen Zuständen bei Bauten und Anlagen beträgt 20 Jahre seit deren Errichtung (Verfolgungsverjährung).
- 2) Die Frist für die zwangsweise Beseitigung von rechtswidrigen Zuständen, deren Rechtswidrigkeit rechtskräftig festgestellt wurde, beträgt 10 Jahre ab Rechtskraft (Vollstreckungsverjährung).
- 3) Die Verjährungsfristen nach Abs. 1 und 2 gelten nicht bei der Beseitigung aus baupolizeilichen Gründen.
- 4) Rechtswidrige Bauten und Anlagen, deren Beseitigung aufgrund von Abs. 1 und 2 nicht mehr verlangt oder zwangsweise durchgesetzt werden kann, sind wie bewilligte Bauten und Anlagen zu behandeln.

- 1) Im Gegensatz zu den meisten europäischen Staaten hat das Fürstentum Liechtenstein eine kürzere Verjährungsfrist von 20 Jahren. Üblich sind ansonsten 30 Jahre, mit der kürzeren Frist wurden damals auch einige (heikle) Fälle, die zum Zwangsvollzug vorgesehen waren, gelöst.

Hinweis: Die Verfolgungsverjährung ist auch auf die im Baugesetz geregelten Nachbarrechte anzuwenden. Die Festlegung der Nicht-Anwendbarkeit der Verjährungsbestimmungen hat der Gesetzgeber in Bezug auf das Privateigentum unterlassen. Es wäre stossend und widersprüche in hohem Masse der Rechtssicherheit, wenn die Behörde einen Grundeigentümer auch noch nach langer Zeit zur Beseitigung eines baugesetzwidrigen Zustands verpflichten könnte. Das bedeutet im Ergebnis, dass die Baubehörde 20 Jahre nach der Fertigstellung der baugesetzwidrigen Baute deren Beseitigung nicht mehr anordnen kann. Dabei ist unerheblich, welche Verletzung baugesetzlicher Vorschriften damit einhergeht. In diesem Zusammenhang hat sich die Baubehörde auch nicht mit der Eigentumsgarantie und dem Grundbucheintrag auseinanderzusetzen. Erstere kann nach der Verfassung auch gesetzlich eingeschränkt werden. Beispielsweise wurde auch im Sachenrecht die Geltendmachung von Nachbarrechten an zeitliche Fristen geknüpft (VGH 2008/41).

Hält beispielsweise eine nachweislich verjährte Baute / Anlage den Grenzabstand zum Nachbargrundstück nicht ein, kann der Eigentümer dieser Parzelle keine weiteren rechtlichen Schritte mehr unternehmen, um auf die Einhaltung des gesetzlich geforderten Abstands zu beharren. Es wird dann im Einzelfall zu prüfen sein, was für

rechtliche Konsequenzen im Falle der Bebauung des Nachbargrundstücks hieraus resultieren.

- 2) Diese Frist wird selten schlagend. Ist eine Baubehörde nicht im Stande, die zwangsweise Beseitigung innerhalb von 10 Jahren ab Rechtskraft der entsprechenden Verfügung durchzusetzen, kann man faktisch schon von einem Nicht-Tätigwerden sprechen.
- 3) Unter die baupolizeilichen Gründe sind beispielsweise die unmittelbare Personengefährdung, mögliche gesundheitsrelevante und feuerpolizeiliche Aspekte zu subsumieren. Das könnte in der Praxis bei auffälligen Objekten zum Tragen kommen.
- 4) Diese Bestimmung gilt absolut. Wird die Verjährung eines solchen Zustands festgestellt, gilt die gegenständliche Baute / Anlage als bewilligt. Sie bezieht deshalb auch alle baugesetzlichen Rechte in Anspruch, auch ein allfälliger Wiederaufbau wäre gesetzlich legitim. Es gibt aber Einschränkungen. Hält beispielsweise eine solche Baute den gesetzlich geforderten Grenzabstand nicht ein und es ist eine Aufstockung beabsichtigt, hat letztere jedenfalls die geforderten Vorgaben nachzuweisen und einzuhalten.

#### Art. 96

##### *Baustatistik*

1) Die Baubehörde hat die für die Erstellung der Baustatistik erforderlichen Daten elektronisch zu erfassen. Die Regierung bezeichnet mit Verordnung die zu erhebenden Daten und die Art und Weise der elektronischen Übermittlung. Die Erfassung der entsprechenden Daten ist nur für baubewilligungspflichtige Vorhaben notwendig.

2) Die Baubehörde übermittelt dem Amt für Statistik vierteljährlich die für die Baustatistik erfassten Daten.

#### **1) und 2)**

Die statistischen Daten werden von der Baubehörde im Rahmen der Baueingabe und Eröffnung der Gesuche zu Beginn des Verfahrens in das System eingegeben. Eine spezifische Übermittlung ist nicht mehr notwendig, das Amt für Statistik kann diese Daten selbständig abrufen. Das Verfahren läuft problemlos. Die Datenlieferung erfolgt in elektronischer Form gemäss den technischen Spezifikationen des Amtes für Statistik, ein regelmässiger Meinungsaustausch sichert den Konsens. Auf die Grundlagen und Merkmale der Datenerfassung gemäss Art. 65 und 66 der Bauverordnung wird speziell hingewiesen.

## Art. 97

*Gebühren*

- 1) Die Baubehörde erhebt für Tätigkeiten nach diesem Gesetz, insbesondere für die Erteilung von Baubewilligungen und die Durchführung von Kontrollen, Gebühren.
- 2) Die Regierung legt die Gebühren für die Tätigkeiten der zuständigen Stellen des Landes nach diesem Gesetz mit Verordnung fest.
- 3) Die Gemeinden sind ermächtigt, im Rahmen ihrer Tätigkeit nach Art. 78 selbständig Gebühren zu erheben.

Einleitung:

Gebühren sind Abgaben als Entgelt für eine bestimmte, vom Pflichtigen veranlasste Tätigkeit des Gemeinwesens oder für die Benutzung einer öffentlichen Einrichtung. Gebühren sind stets leistungsbezogen. Nach allgemeiner Lehre und Rechtsprechung stellt ein Entgelt für eine einfach Tätigkeit der Verwaltung, die ohne besondere Prüfungs- und Kontrollaufwand erbracht wird und sich in der Höhe in einem bescheidenen Rahmen hält, eine Verwaltungsgebühr dar (StGH 2013/167 mit weiteren Nachweisen). Der Bürger zahlt also die Gebühr für eine von ihm veranlasste besondere Inanspruchnahme der Verwaltung. Die Gebühr dient in erster Linie der Deckung des mit der Erbringung der Leistung verbundenen Verwaltungsaufwands.

Bei Einsprachen kann es in der nachfolgenden Baubewilligung zur Verteilung der Verwaltungskosten kommen. Diese werden nach ständiger Praxis des VGH gemäss Art. 36 Abs. 1 LVG angemessen verteilt, d.h. jede Partei hat ihre Kosten selbst "Wettschlagung" oder verhältnismässig zu tragen: Bei einem Obsiegen werden die Verfahrenskosten dem Land, bei einem Unterliegen dem Beschwerdeführer auferlegt. Parteikosten werden in der Praxis nie zugesprochen, sondern sind von jeder Partei selbst zu tragen, siehe hierzu auch weitere Ausführungen zum Entscheid des Staatsgerichtshofs StGH 1984/18 und A. Kley, Grundriss des liechtensteinischen Verwaltungsrechts, Seite 274.

**1) bis 3)**

Der Artikel ist Grundlage für die Einhebung von Gebühren durch Land und Gemeinden. Der Aufwand für die Bearbeitung eines Bauansuchens kann unterschiedlich intensiv sein. Zudem kann bei besonderer Natur des Baugesuchs ein erhöhter Aufwand notwendig sein, der der Bauherrschaft als Verursacher weiterzuerrechnen ist. Die Gemeinden erheben selbständig Gebühren. In ihrer Höhe sind sie mit den Landesgebühren vergleichbar, welche bei normalen Bauansuchen den Ansatz einer bestimmten Höhe je Kubikmeter umbauten Raumes haben. Ergänzend sind die Gemeinden befugt, auch im Anzeigeverfahren für die Bearbeitung der Gesuche Gebühren zu erheben. Dies wurde rechtlich geprüft und für in Ordnung befunden.

Die üblicherweise verrechneten Gebühren sind bewusst nicht aufwandsbezogen definiert, sondern folgen einem pauschalierten Ansatz. Das führt zwar mitunter zu Ungleichheiten, im Gesamtkontext ergibt sich jedoch ein ausgewogenes Bild. Ist eine hohe Kubatur eines Bauvorhabens gegeben, erhöht sich der Pauschalbetrag naturgemäss. Nicht alle Bauten dieser Art verursachen einen deutlichen Mehraufwand, allerdings gehen ihnen zum Teil arbeits- und zeitintensive Vorarbeiten voran. Sei es für die Beurteilung von feuerpolizeilichen Abklärungen als auch für die Prüfung im

Rahmen eines Überbauungs- oder Gestaltungsplans. Betreffend der Höhe und der Berechnung wird speziell auf Art. 67 der Bauverordnung verwiesen.

## V. Rechtsschutz

Art. 98

### *Beschwerden und Einsprachen*

- 1) Gegen Entscheidungen der Baubehörde kann innert 14 Tagen ab Zustellung Beschwerde an die Beschwerdekommision für Verwaltungsangelegenheiten erhoben werden.
- 2) Gegen Entscheidungen des Gemeinderats betreffend den Erlass und die Abänderung von Zonen-, Überbauungs- und Gestaltungsplänen sowie Bausperren kann innert 14 Tagen ab Zustellung Beschwerde bei der Regierung erhoben werden.
- 3) Gegen Entscheidungen der Regierung und der Beschwerdekommision für Verwaltungsangelegenheiten kann innert 14 Tagen ab Zustellung Beschwerde beim Verwaltungsgerichtshof erhoben werden.
- 4) Privatrechtliche Einsprachen sind beim Landgericht einzubringen.
- 5) Öffentlich-rechtliche Einsprachen nach diesem Gesetz bleiben vorbehalten.

- 1) Die Beschwerdekommision für Verwaltungsangelegenheiten (VBK) ist für alle Entscheidungen der Baubehörde in erster Instanz zuständig, die diese im Rahmen des Baugesetzes erlässt. Dazu gehören:
  - Baubewilligungsverfahren gemäss Art. 79 Baugesetz
  - Anzeigeverfahren gemäss Art. 86 Baugesetz
  - Genehmigungsverfahren von Überbauungs- und Gestaltungsplänen gemäss Art. 28 Baugesetz in Verbindung mit Art. 13 Abs. 1, 1a) und Bauverordnung. Es gab bislang kein solches Verfahren.

Begründungspflicht: Sämtliche Rechtsmittel, die sich konkret auf die angefochtene Entscheidung beziehen, sind dezidiert auf die erlassene Verfügung / Entscheidung einzugehen und müssen ausführen, welche Entscheidungsgründe angefochten werden (Rügepflicht). Weiters ist anzuführen, aus welchen Gründen eine solche Anfechtung erfolgt (Substanziierungspflicht), VGH 2016/16. Es genügt nicht, in der jeweiligen Beschwerde diverse Anträge zu stellen, welche sich lediglich auf pauschale Behauptungen stützen. Darin könnte die Rechtsmittelinstanz eine Verletzung der Rüge- und Substanziierungspflicht erkennen, so dass aus diesem Grunde nicht weiter auf die Beschwerde einzugehen ist.

Hinweis: Es wird auf die Ausführungen zu Art. 77 (2) betreffend die Hemmung von Rechtsmittelfristen verwiesen.

- 2) Die Frage, ob die Gemeinde im Rahmen der Auflage eines Planungsinstruments (ÜP / GP) eine Einsprache dagegen materiell zu behandeln hat, ist zu bejahen. Nichts anderes würde aufgrund dieser Rechtsbestimmung Sinn machen. Dies ist in enger Verknüpfung mit Art. 27 zu sehen, wonach während der Auflagefrist jedermann, der ein

eigenes schutzwürdiges Interesse nachweist, schriftlich und begründet Einsprache bei der Gemeinde erheben kann. Es ist davon auszugehen, dass der Erlass eines Überbauungs- oder Gestaltungsplans erst dann auf Kommunalebene in Rechtskraft tritt, wenn zum einen gar keine Einsprache eingelangt und zum anderen eine Einsprache rechtskräftig zurückgewiesen bzw. abgewiesen – also erledigt - worden ist.

Somit kommt klar zum Ausdruck, dass erst nach der rechtskräftigen Abweisung / Zurückweisung einer Einsprache der Erlass und die Abänderung von Zonen-, Überbauungs- und Gestaltungsplänen sowie Bausperren Rechtswirksamkeit entfalten.

- 3) Dies entspricht der bisherigen Systematik des Instanzenzugs und wurde im Gegensatz zu früheren Rechtsbestimmungen auch nicht abgeändert.
- 4) Sind eher in Verbindung mit Art. 77 Abs. 4 zu sehen, wobei zivilrechtliche Einsprachen generell jederzeit möglich sind. Eine Praxis hierzu ist nicht bekannt.
- 5) Auch hier wird auf bestimmte öffentlich-rechtliche Möglichkeiten verwiesen, die in der Praxis ebenfalls kaum bzw. gar nicht vorkommen.

## VI. Strafbestimmungen

### Art. 99

#### *Übertretungen*

1) Vom Landgericht wird wegen Übertretung mit Busse bis zu 100 000 Franken, im Nichteinbringlichkeitsfall mit Freiheitsstrafe bis zu einem Jahr bestraft, wer vorsätzlich:

- a) bewilligungspflichtige Bauvorhaben nach Art. 72 ohne oder entgegen der Baubewilligung oder in Missachtung von Bedingungen oder Auflagen ausführt oder ausführen lässt;
- b) vollstreckbaren baupolizeilichen Anordnungen nach Art. 88 nicht nachkommt;
- c) Baukontrollen durch die Baubehörden nach Art. 87 verhindert oder den hierzu berechtigten Personen den Zutritt verweigert.

2) Vom Landgericht wird wegen Übertretung mit Busse bis zu 5 000 Franken, im Nichteinbringlichkeitsfall mit Freiheitsstrafe bis zu einem Monat bestraft, wer vorsätzlich anzeigepflichtige Bauvorhaben nach Art. 73 nicht anzeigt oder anzeigen lässt oder die Ausführung des Bauvorhabens vornimmt, ohne die Bestätigung der Baubehörde abzuwarten.

3) Bei fahrlässiger Begehung wird die Strafobergrenze auf die Hälfte herabgesetzt.

4) Die Verfolgungsverjährung beträgt drei Jahre.

5) Die Strafe enthebt nicht von der Verpflichtung, den durch dieses Gesetz und die besonderen Verfügungen auferlegten Bedingungen und Auflagen nachzukommen.

6) Vorbehalten bleibt die Strafbarkeit aufgrund anderer strafrechtlicher Normen.

### 1) bis 3)

Diese Bestimmungen wurden anlässlich der Totalrevision auf der Basis einer Staatsgerichtshofentscheidung (StGH 2001/49) analog geltender Regelungen in anderen Gesetzen angepasst. Es werden die mit Strafe bedrohten Artikel explizit angeführt,

wobei nach der Schwere der Delikte unterschieden wird. Die in Abs. 1 angeführten Übertretungen wiegen weitaus schwerer und haben neben der höheren Strafandrohung auch eine längere Frist für die Verfolgungsverjährung (drei Jahre) zur Folge. Übertretungen gemäss Abs. 2 werden milder bestraft und betreffen nur die anzeigepflichtigen Bauvorhaben nach Art. 73.

Die Baubehörde hat faktisch keinen Einfluss auf die verhängte Strafhöhe. Nach Absprache mit dem Leitenden Staatsanwalt werden die Anzeigen der Staatsanwaltschaft nach einem bestimmten Muster zur Kenntnis gebracht, die die einschlägigen Recherchen durch die Landespolizei anordnet. Ob und in welcher Höhe die angezeigte Person durch das Landgericht bestraft wird, entzieht sich der Kenntnis der Baubehörde. Gelegentlich wird das ABI um ergänzende Ausführungen ersucht.

- 4) Hierbei ist es wichtig, dass die Baubehörde penible sachbezogene Recherchen einleitet und durchführt. Es muss klar erkennbar sein, dass der widerrechtliche Zustand, der zur Strafanzeige führt, nicht schon seit mehr als drei Jahren besteht. Ist diese Frist nachweislich übertroffen, so ist eine Strafanzeige gar nicht mehr möglich bzw. wird dann von der Staatsanwaltschaft gar nicht mehr zur Vorlage an das Landgericht gebracht. Eine sorgfältige Prüfung durch die Baubehörde ist deshalb zwingend geboten.

Hinweis: Die Baubehörde bringt nicht sofort und jedes Delikt zur Anzeige. Üblicherweise werden Fälle, in denen im Nachvollzug eine Baubewilligung erwirkt werden kann, nicht zur Anzeige gebracht. Solche, die als schwere Delikte gelten (beispielsweise die Errichtung / Umnutzung von Magerheuhütten in Ferienhäuschen, Bauten ausserhalb der Bauzone etc.) werden dagegen immer zur Anzeige gebracht. Ebenfalls zu ahnden ist die vorzeitige Aufnahme von Bauarbeiten ohne Baubewilligung. Auch wenn bereits ein Bauansuchen läuft, das jedoch verfahrensrechtlich noch nicht abgeschlossen ist, darf nicht mit den Arbeiten begonnen werden. Solche Delikte kommen zwar nur mehr selten vor, werden von der Baubehörde jedoch ausnahmslos zur Anzeige bei der Staatsanwaltschaft gebracht.

- 5) Mit der Strafanzeige ist der baurechtswidrige Zustand keinesfalls gebilligt. Das Gegenteil ist der Fall. Der Absatz ist unmissverständlich, die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands in diesem Zusammenhang ist durchzusetzen.

## VII. Übergangs- und Schlussbestimmungen

Art. 100

*Durchführungsverordnungen*

Die Regierung erlässt die zur Durchführung dieses Gesetzes notwendigen Verordnungen.

Das betrifft nachstehende Verordnungen in der jeweils geltenden Fassung:

- Bauverordnung vom 22. September 2009, LGBI. 2009 Nr. 240
- Energieverordnung vom 21. August 2007, LGBI. 2007 Nr. 222

Verwandte Gesetze und Verordnungen, die rechtlich zu beachten sind:

- Energieeffizienzgesetz vom 24. April 2008, LGBI. 2008 Nr.216
- Energieeffizienzverordnung vom 27. Mai 2008, LGBI. 2008 Nr.118
- Behindertengleichstellungsgesetz vom 25. Oktober 2006, LGBI. 2006Nr.243
- Behindertengleichstellungsverordnung vom 19. Dezember 2006, LGBI. 2006 Nr.287
- Brandschutzgesetz vom 18. Dezember 1974, LGBI. 1975 Nr.18
- Brandschutzverordnung vom 20. Januar 2015, LGBI. 2015 Nr.16

#### Art. 101

##### *Übergangsbestimmungen*

1) Die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes hängigen Verfahren des Planungsrechts sowie hängige Baugesuche sind nach bisherigem Recht zu behandeln.

2) Die Gemeinden überprüfen innerhalb einer Frist von fünf Jahren ab Inkrafttreten dieses Gesetzes ihre Ortsplanung auf Übereinstimmung mit Zielen und Inhalten dieses Gesetzes und nehmen allfällige Anpassungen vor.

3) Eigentümer von gefährdeten Bauten und Anlagen sind zur Überprüfung und zur Gewährleistung der Erdbensicherheit binnen einer Frist von zehn Jahren ab Inkrafttreten dieses Gesetzes verpflichtet. Sie sind frühzeitig nach Inkraftsetzung dieses Gesetzes hierüber zu verständigen.

**2)** Dieser Vorgabe sind bislang die meisten Gemeinden gefolgt. Die Gemeinden Balzers, Triesen, Triesenberg, Vaduz, Schaan, Mauren, Planken und Ruggell haben seither neue Gemeindebauordnungen erlassen, Eschen, Gamprin und Schellenberg sind in Überarbeitung.

**3)** Der definitive Stand der Überprüfung gefährdeter Bauten und Anlagen gemäss Anhang 2 in Verknüpfung mit Art. 39 Abs. 3 der Bauverordnung ist nicht bekannt. Das Land Liechtenstein hat die eigenen Bauten überprüfen lassen, umsetzungstechnische Massnahmen wurden situativ eingeleitet. Nach derzeitigem Kenntnisstand haben dies die Gemeinden ebenfalls gemacht.

Da die Bauwerksklassen II und III kaum Bauten betrifft, die in privater Hand sind und generell in die Übergangsbestimmungen fallen, ist davon auszugehen, dass dieser Vorschrift Genüge getan und zumindest die Frist zur Überprüfung sehr zeitgerecht wahrgenommen wurde. Eine wie im Gesetz angeführte frühzeitige Verständigung zu dieser Verpflichtung gab es im eigentlichen Sinne nicht.

Art. 103

*Inkrafttreten*

Dieses Gesetz tritt am 1. Oktober 2009 in Kraft.

# **Handbuch Bauverordnung**



## **Bauverordnung (BauV)**

vom 22. September 2009

Aufgrund von Art. 28 Abs. 3, Art. 32 Abs. 2, Art. 61 Abs. 3, Art. 64 Abs. 5, Art. 75 Abs. 2, Art. 78 Abs. 8, Art. 85 Abs. 3, Art. 96 Abs. 1, Art. 97 Abs. 2 und Art. 100 des Baugesetzes (BauG) vom 11. Dezember 2008, LGBl. 2009 Nr. 44, verordnet die Regierung:

Im Gegensatz zu formellen Gesetzen, die vom Gesetzgeber verabschiedet werden, werden Verordnungen von der Exekutive, also der Regierung, ausserhalb des üblichen Gesetzgebungsverfahrens erlassen.

Verordnungen unterstehen nicht dem Referendum und bedürfen prinzipiell einer Ermächtigung in der Verfassung (selbständige Verordnung) oder in einem Gesetz (unselbständige Verordnung, sog. Durchführungsverordnung). Entsprechend dem Grundsatz der Gewaltenteilung gibt es in der liechtensteinischen Rechtsordnung hauptsächlich Durchführungsverordnungen, die sich im Rahmen der Gesetze halten müssen. Die enthält daher in der Regel Ausführungsvorschriften zum Gesetz.

Da Verordnungen im Stufenbau der Rechtsordnung unterhalb der formellen Gesetze stehen, dürfen sie das Gesetz nur präzisieren, nicht aber verändern.

Die nachträgliche Überprüfung, ob eine Verordnung dem Gesetz entspricht, obliegt im Fürstentum Liechtenstein dem Staatsgerichtshof im Rahmen eines Verordnungsprüfungsverfahrens. Dies kann auch auf Veranlassung des Verwaltungsgerichtshofes geschehen, wenn dieser es für notwendig erachtet, eine Bestimmung vorab durch den StGH im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens auf ihre Gesetzeskonformität überprüfen zu lassen.

Die Gemeindebauordnungen haben im rechtlichen Sinn ebenfalls Verordnungscharakter.

### **I. Allgemeine Bestimmungen**

#### Art. 1

##### *Gegenstand*

Diese Verordnung regelt insbesondere:

- a) den Inhalt der Zonen-, Richt-, Überbauungs- und Gestaltungspläne sowie der Planungen des Landes;
- b) die baurechtlichen Anforderungen an Bauten und Anlagen;
- c) das Baubewilligungs- und Anzeigeverfahren;
- d) die für die Baustatistik zu erhebenden Daten;
- e) die Gebühren.

## Art. 2

*Begriffe und Bezeichnungen*

1) Im Sinne dieser Verordnung gelten als:

- a) "Abstellplätze": Einstellplätze und Frestellplätze für Motorfahrzeuge;
- b) "Einstellplätze": Einzel- und Doppelgaragen, Abstellflächen in Parkierungshallen und gedeckte, höchstens an zwei Seiten geschlossene Unterstellplätze (Carports);
- c) "Frestellplätze": nicht gedeckte Abstellflächen;
- d) "Wohneinheit": eine Wohnung, die durch einen separaten Zugang erschlossen ist, eine eigene Wohn-, Schlaf- und Kochgelegenheit hat und als in sich geschlossene funktionelle Einheit benutzbar ist;
- e) "gewendelte Treppen": Treppen, die eine Änderung der Laufrichtungen von mindestens 90° aufweisen;
- f) "Aufzugsanlagen": alle ortsfesten Fördereinrichtungen für den Personen- und Warentransport, insbesondere Liftanlagen, Rolltreppen, Fahrbänder, Aufzüge für Hochregallager, Hebebühnen und Aufzüge für Behinderte, die längs einer oder mehrerer Führungen bewegt werden. Ausgenommen sind Bahnanlagen und spezielle Betriebseinrichtungen nach besonderen Vorschriften;
- g) "Einliegerwohnung": eine zusätzliche kleine Wohneinheit mit höchstens 50 m<sup>2</sup> in einem Einfamilienhaus, die gegenüber der Hauptwohnung von untergeordneter Bedeutung ist. Sie verfügt über ein bis zwei Wohnräume, eigene sanitäre Anlagen sowie eine Kochmöglichkeit. Einliegerwohnungen sind durch einen separaten Zugang erschlossen.

2) Unter den in dieser Verordnung verwendeten Personen- und Berufsbezeichnungen sind Angehörige des männlichen und weiblichen Geschlechts zu verstehen.

- 1a)** Abstellplätze sind im Sinne eines Überbegriffes aller zur Verfügung stehenden Plätze / Flächen für die Parkierung von Motorfahrzeugen zu verstehen. Die Anzahl der Abstellplätze muss nicht ident sein mit der Sollanzahl gemäss Art. 33 Abs. 2 und dem Anhang 1.
- b)** Carports dürfen höchstens an zwei Stellen eine geschlossene Einheit bilden. Die Frage, was als geschlossen gilt, ist in der Praxis mitunter schwierig zu definieren. Im Sinne dieser Begriffsbestimmung sind darunter raumhohe, geschlossene Wandsysteme zu verstehen. Ist noch eine dritte Seite bis höchstens zur Hälfte der tatsächlichen Höhe geschlossen, kann man dies noch als offen qualifizieren, z.B. wenn es die Topographie, die Lage etc. erfordern.
- d)** In der Praxis stellt sich meist die Frage, was seitens der Bauherrschaft als separate Wohneinheit aufgrund der vorgegebenen Grundrissstruktur angesehen wird. Mit der neuen Bestimmung, dass für Einliegerwohnungen bis zu einer bestimmen Grösse nur noch ein Frestellplatz zu errichten ist, kommen solche Fälle bzw. Missbräuche weniger häufig vor. Ist dann tatsächlich eine separate Wohneinheit geplant, ist auf die Vorgaben dieser Begriffsbestimmung und deren Umsetzung bei der Prüfung des Gesuchs zu achten.
- g)** Im Zuge der Bauverordnungsrevision vom September 2016 wurde eine Begriffsbestimmung für die Einliegerwohnung notwendig, insbesondere im Hinblick auf den Nachweis der bereits seit Längerem bestehenden rechtlichen Liberalisierung des Parkplatznachweises für solche Einheiten. Letzteres hatte in der Vollzugspraxis negative Auswirkungen, als auch ganze Stockwerke zu sogenannten Einliegerwohnungen "umfunktioniert" werden sollten bzw. neu als solche geplant wurden (auch in Mehr-

familienhäusern). Offensichtlich wollte man hier die grosszügige Auslegung des bezeichneten Parkierungsnachweises umgehen.

Wird beispielsweise ein Mehrfamilienhaus mit einer grösseren Anzahl an Kleinwohnungen (beispielsweise jeweils ca. 25 m<sup>2</sup>) errichtet, so sind diese Wohnungen nicht als Einliegerwohnung im Sinne der Definition zur Bauverordnung zu verstehen. Einliegerwohnungen beziehen sich ausschliesslich auf Einfamilienhäuser. Eine Kellerraumgrösse von 6 m<sup>2</sup> ist ergänzend angeführt zulässig.

### Art. 3

#### *Gleichwertigkeit von Normen*

Soweit nach den Bestimmungen dieser Verordnung die Normen des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA) bzw. der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) anzuwenden sind, können auch gleichwertige europäische Normen oder gleichwertige Normen eines anderen EWR-Mitgliedstaates herangezogen werden.

In der neuen Fussnote zu diesem Artikel ist vermerkt, dass die Normen des SIA und VSS beim Amt für Bau und Infrastruktur kostenlos eingesehen oder gegen Rechnung bei der Geschäftsstelle des SIA ([www.sia.ch](http://www.sia.ch)) bezogen werden können.

## **II. Planungsrecht**

### Art. 4

#### *Bebauungszonen und Zonen anderer Nutzung*

Bebauungszonen und Zonen anderer Nutzung im Sinne von Art. 12 des Gesetzes sind Grundnutzungszonen. Sie bestimmen die Art und das zulässige Mass der Nutzung des Bodens. Sie können durch weitere Zonenarten mit Nutzungs- und Schutzvorschriften überlagert werden.

Zonen bestimmter Nutzungsarten können auch mit sektoriellen Spezialbauvorschriften belegt sein. Zu den Schutzvorschriften sind etwa spezielle Gestaltungsrichtlinien in einer Kernzone bzw. Dorfkernzone oder Reglemente zu Gefahrenzonen zu zählen.

### Art. 5

#### *Bauzone*

Bei der Berücksichtigung der Bedürfnisse der Bevölkerung und der Wirtschaft im Sinne von Art. 14 des Gesetzes ist einer nachhaltigen Raumentwicklung angemessen Rechnung zu tragen.

Im praktischen Vollzug ist diese Rechtsbestimmung schwer greifbar. Der Inhalt ist wenig konkret und ist zur Sicherung der nachhaltigen Raumentwicklung des Landes bzw. zu

deren Berücksichtigung nicht geeignet. Die sehr allgemein gehaltene Bestimmung kann der Baubehörde u.U. als Argument im Rahmen eines Beschwerdeverfahrens dienen.

#### Art. 6

##### *Zone für öffentliche Bauten und Anlagen*

1) Öffentliche Bauten und Anlagen im Sinne von Art. 15 des Gesetzes haben öffentlichen Aufgaben zu dienen. Untergeordnete private Nutzungen sind zulässig.

2) Aufgehoben

- 1)** Der zweite Satz wird auf Gemeindeebene kaum angewandt. Nutzungen dieser Art sind jedenfalls keine Wohnnutzungen, sondern im rechtlichen Sinne am ehesten öffentlich zugängliche Dienstleistungsangebote und –betriebe, die der Allgemeinheit dienen. Dies könnten Arztpraxen, Rechtsanwaltskanzleien, Physiotherapien etc. sein.

##### *Landwirtschaftszone*

#### Art. 7

##### *a) Ökonomiegebäude*

Bei der Errichtung, beim Umbau oder bei der Erweiterung von landwirtschaftlichen Ökonomiegebäuden richtet sich das Volumen der Bauten und Anlagen nach der Art und den Bedürfnissen des Landwirtschaftsbetriebes.

Hierzu gibt es keine Spruchpraxis. Das Volumen wird in der Regel durch den Bedarf seitens des Betreibers bestimmt.

#### Art. 8

##### *b) Wohnbauten*

In der Landwirtschaftszone sind nur Wohnbauten von anerkannten Landwirtschaftsbetrieben im Sinne von Art. 6 des Landwirtschaftsgesetzes zonenkonform:

- a) die der Deckung des Wohnbedarfs des Bewirtschafters und seiner Familienangehörigen sowie der Angestellten dienen;
- b) bei denen das höchst zulässige Bauvolumen beträgt:
1. 800 m<sup>3</sup> für den Bewirtschafter und seine nächsten Familienangehörigen (Ehegatte, Lebenspartner und Kinder);
  2. zusätzlich 400 m<sup>3</sup> für die abtretende Generation oder den Nachfolger des Bewirtschafters;
  3. zusätzlich 400 m<sup>3</sup> für Angestellte.

- b)** Im baurechtlichen Verfahren ist das Amt für Umwelt, Abt. Landwirtschaft, eingebunden und gibt eine Stellungnahme bei Begehren dieser Art ab. Wohnbauten dürfen deshalb prinzipiell nur dann errichtet werden, wenn es sich um einen anerkannten Landwirtschaftsbetrieb im Sinne des Art. 6 Landwirtschaftsgesetz handelt. Die Abklä-

rung erfolgt durch die obgenannte Abteilung des Amts für Umwelt, Die Baubehörde selbst trifft in dieser Sache selbst keine Entscheidung.

Das Gesetz vom 25. März 1992 über die Erhaltung und Sicherung des landwirtschaftlich nutzbaren Bodens, LGBl. 1992 Nr. 41, soll den für die landwirtschaftliche Nutzung geeigneten und dafür vorbehaltenen Boden auf Dauer vor Zweckentfremdung schützen und erhalten, d.h. mit diesem Gesetz sollen im Gesamtinteresse die ausreichende Eigenversorgung gesichert und die ländlichen Strukturen bewahrt werden (Art. 1 in Verbindung mit Art. 4 Abs. 1). Daraus folgt, dass Bauten – welcher Art auch immer – in der Landwirtschaftszone, wenn überhaupt, nur ausnahmsweise gestattet sind, zumal mit jeder Errichtung von Bauten der für die landwirtschaftliche Nutzung geeignete und vorbehaltene Boden vermindert wird. Bauliche Eingriffe in der Landwirtschaftszone sind damit im Hinblick auf die Erhaltung des landwirtschaftlich zu nutzenden Bodens möglichst schonend und bodensparend vorzunehmen (VGH 2009/142).

Diese gesetzliche Vorgabe haben die meisten Gemeinden in ihren Bauordnungen umgesetzt, wonach die Landwirtschaftszonen Land umfasst, das sich für die landwirtschaftliche Nutzung eignet und im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden soll.

Spricht eine Bauordnung von der Zulässigkeit von (Wohn-)Bauten in der Landwirtschaftszone, dürfen solche Bauten nur den standortgebundenen Wohnbedürfnissen der bäuerlichen Bevölkerung dienen. Beim Begriff "standortgebundenes Wohnbedürfnis der bäuerlichen Bevölkerung" handelt es sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff. Die Auslegung solcher Rechtsbegriffe betrifft stets Rechtsfragen, die von den Rechtsmittelinstanzen im Streitfall überprüft werden können. Die Auslegung unbestimmter Rechtsbegriffe ist keine in die Gemeindeautonomie fallende Materie (VGH 2009/142).

Die Standortgebundenheit muss ausserdem einem aktuellen und tatsächlichen Bedarf entsprechen, d.h. sie fehlt, wenn sie im Hinblick auf eine künftige, sich nur möglicherweise realisierende Situation behauptet wird. Wird eigenständiger Wohnraum, der ausserhalb der Bauzone grundsätzlich nicht als standortgebunden gilt, als Folge der landwirtschaftlichen Nutzung beansprucht, so kann er als standortgebunden nur bewilligt werden, wenn für ein ordnungsgemässes Bewirtschaften des Bodens ein längeres Verweilen am betreffenden Ort erforderlich ist und dieser Ort von der nächstgelegenen Wohnzone (nicht etwa vom tatsächlichen Wohnort des Gesuchstellers) fernab liegt, also in einer Entfernung, die einer regelmässigen Bewirtschaftung hinderlich ist. Wohnen darf nicht Hauptzweck, sondern muss objektive, betriebsnotwendige Folge der zonenkonformen Bewirtschaftung sein. Wohnraum für Personen, die nicht hauptberuflich im Betrieb arbeiten, sollte regelmässig in der Bauzone beschafft werden und auch bei Arbeitskräften, die zur Hauptsache im Betrieb tätig sind, muss jeweils genau geprüft werden, ob das Wohnen in der Land-

wirtschaftszone einer betrieblichen Notwendigkeit entspricht (Hänni Peter, Planungs, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 5. Auflage, S. 177 und 219 ff). Die beschriebenen strengen schweizerischen Anforderungskriterien sind allerdings nicht eins zu eins auf liechtensteinische Verhältnisse umzulegen. Da hierzulande die Wohnzone nie sehr ferne von der Landwirtschaftszone liegt, könnte eine solche Anwendung in der Praxis ein Wohnen in der Landwirtschaftszone gänzlich verbieten. Das kann nicht die Absicht des Gesetzgebers sein.

Handelt es sich um einen anerkannten Landwirtschaftsbetrieb im Sinne des Landwirtschaftsgesetzes, wird die Standortgebundenheit von Wohnraum für den Betreiber generell bejaht.

Solche Wohnbauten sind angemessen zu dimensionieren. In der Landwirtschaftszone wird keine Ausnützungsziffer festgelegt. Somit stellt sich die Frage, wie gross eine solche Wohnbaute sein darf und ob die Vorgaben des Art. 8 der Bauverordnung rechtlich haltbar und zulässig sind oder nicht. Würde man nun für die Wohnbauten in der Landwirtschaftszone die gesamte Grundstücksfläche des landwirtschaftlichen Grundstücks als anrechenbar betrachten, hätte dies – da landwirtschaftliche Grundstücke in der Regel grössere Flächen aufweisen als reine Baugrundstücke – zur Folge, dass eine Ausnützungsziffer faktisch ohnehin ins Leere liefe. Daraus folgt, dass in Bezug auf die Ausnützung nicht die gesamte Fläche eines landwirtschaftlichen Grundstücks anrechenbar sein kann (VGH 2009/142).

Der Verwaltungsgerichtshof hegt erhebliche Zweifel an der Gesetzes- und Verfassungsmässigkeit dieser Bestimmung, zumal damit nach Ansicht des VGH die Möglichkeiten zur Gestaltung von Wohnraum unsachlich eingeschränkt werden. Zwar hat der VGH in der Entscheidung 2009/142 das Höchstmass von 1'600 m<sup>3</sup> nach individuellen Bedürfnissen für die verschiedenen Bewohner eines landwirtschaftlichen Guts gutgeheissen, allerdings darauf hingewiesen, dass bei Ausnützung dieser Grössenordnung durch den Betreiber konsequenterweise die Folge wäre, dass auf dem landwirtschaftlichen Betrieb kein zusätzlicher Wohnraum für eine abtretende Generation oder für Angestellte (und für einen Betriebsnachfolger) geschaffen werden kann. Der VGH hält fest, dass solche Personen gegebenenfalls in den 1'600 m<sup>3</sup> unterzubringen sind. In der Konsequenz der Umsetzung dieser Bestimmung heisst das, dass das Splitting von 800 m<sup>3</sup> für Bewirtschafter und Familienangehörige, 400 m<sup>3</sup> für die abtretende Generation und 400 m<sup>3</sup> für Angestellte rechtlich nicht haltbar ist. Lediglich die Gesamtgrösse wurde vom VGH gutgeheissen. Somit sind Einschränkungen nicht gestattet, die Bestimmung ist bei der nächsten Revision entsprechend anzupassen (wurde aber mit der Novellierung 2016 bewusst belassen).

Die Einschränkung der Volumengrösse hat der VGH nachdrücklich für korrekt befunden, damit den Grundsätzen des Ausnahmecharakters und des möglichst schonenden und bodensparenden Eingriffs in der Landwirtschaftszone Genüge getan wird.

Der Verwaltungsgerichtshof hielt zusammenfassend fest, dass mit einem Bauvolumen von 1'600 m<sup>3</sup> – auch wenn diese 1'600 m<sup>3</sup> allenfalls nicht nur dem Landwirt und seiner Familie selbst zur Verfügung stehen, sondern auch der abtretenden Generation und den Angestellten – eine angemessene und sachgerechte Grösse für eine Wohnbaute zur Verfügung steht. Immerhin konnte früher bereits mit einem wohnbauförderungskonformen Bauvolumen von 800 m<sup>3</sup> eine für eine durchschnittliche grosse Familie angemessene Wohnfläche realisiert werden. "Luxus" hängt grundsätzlich nicht von der Grösse des Bauvolumens ab, sondern von der jeweiligen Ausstattung, d.h. Luxus kann auch bei kleinem Bauvolumen realisiert werden.

Der Vollständigkeit halber ist noch anzuführen, dass heute auch beispielsweise Swimmingpools, Schwimmteiche etc. als zeitgemässer infrastruktureller Bereich eines Wohnhauses in der Landwirtschaftszone errichtet werden dürfen. Allerdings sind sie standortgebunden, d.h. sie müssen sich im bereits bebauten Umfeld der Gesamtanlage befinden. Ein Swimmingpool ist in der Nähe des Wohnhauses zu situieren, die unmittelbare Nähe innerhalb des bebauten Gefüges ist nachzuweisen und sicherzustellen (siehe auch Bemerkungen zu Art. 11 und 16 BauG).

Gemäss Art. 16 Abs. 2 BauG sind in der Landwirtschaftszone zonengerechte Um- und Erweiterungsbauten sowie Neubauten zulässig, soweit sie zur landwirtschaftlichen Nutzung notwendig sind. Wohnbauten sind gemäss Art. 8 der BauVO in der Landwirtschaftszone nur unter gewissen konkret definierten Voraussetzungen zonenkonform. Es gibt zahlreiche Entscheidungen des CH-Bundesgerichts zur Frage der Notwendigkeit von Bauten in der Landwirtschaftszone. Hinsichtlich der allenfalls unterschiedlichen Zielsetzungen der LW-Gesetzgebung im Vergleich zu den Zielen der Raumplanung hält auch die CH-Rechtsprechung fest, dass es hier nur teilweise gleichlaufende Zielsetzungen gebe, da ja auch verschiedene Sachverhalte geregelt würden. Diesem Umstand sei bei der Berücksichtigung der Kriterien des einen Gesetzes bei der Anwendung des anderen gebührend Rechnung zu tragen. Bei der Berücksichtigung der Landwirtschaftsgesetzgebung dürfen jedoch die Zielsetzungen des Raumplanungsrechts nicht relativiert oder zurückgedrängt werden. In der Praxis sei eine möglichst sachgerechte Anwendung sowohl der Normen des Raumplanungsrechts als auch der Landwirtschaftsgesetzgebung anzustreben (vgl. BGE 121 II 307 S. 313).

Umgelegt auf das FL-Recht ist festzuhalten, dass das Erfordernis der „Notwendigkeit“ gesetzlich verankert und zum Schutz der Landwirtschaftszone zwingend zu berücksichtigen ist. Deshalb ist das Recht, ausserhalb der Bauzone zu wohnen, einem relativ engen Personenkreis vorbehalten. In jedem einzelnen Fall ist nach objektiven Kriterien zu beurteilen, ob eine betriebliche Notwendigkeit besteht, ausserhalb der Bauzone Wohnsitz zu nehmen und damit das Wohnen in der LW-Zone als zonenkonform bezeichnet werden kann. Auf subjektive Vorstellungen und Wünsche des Einzelnen kann es dabei ebensowenig ankommen, wie auf die persönliche Zweckmässigkeit und Bequemlichkeit. Es ist namentlich unter Berücksichtigung sämtlicher Umstände eines Falles zu untersuchen, in welchem Umfang eine ständige

Anwesenheit der Bewirtschafter zur Führung und Überwachung des Landwirtschaftsbetriebs notwendig ist. Dass der Gesuchsteller ein objektiv begründetes Bedürfnis hat, ausserhalb der Bauzone Wohnsitz zu nehmen, ist vom Gesuchsteller nachzuweisen. Dieser Nachweis ist über das Amt für Umwelt, Abt. Landwirtschaft, zu führen, welches in der Entscheidungsfindung, ob ein neuer Wohnsitz in der LW-Zone gerechtfertigt ist oder nicht, die Baubehörde unterstützt.

Fällt die Entscheidung zu Gunsten des Antragstellers aus, so hat er die vorgeschriebenen Raumvolumina einzuhalten. Ist beispielsweise keine abtretende Generation vorhanden und zudem kein Nachweis möglich, dass Angestellte für die Bewirtschaftung des Hofes notwendig sind, beschränken sich die zulässigen Werte auf die in der Bauverordnung verankerten 800 m<sup>3</sup> umbauten Raums. Liegen andere Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der gesamten Volumina vor (abtretende Generation und/oder Angestellte), so ist jedoch die Aufteilung der Grössenordnung selbstbestimmt.

#### Art. 9

##### *Überprüfung und Änderung von Bauordnung und Zonenplänen*

1) Bauordnungen und Zonenpläne sind zu überprüfen und allenfalls abzuändern, wenn es aus wichtigen öffentlichen Interessen geboten ist, insbesondere wenn sich die tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse wesentlich geändert haben oder wesentliche neue Bedürfnisse nachgewiesen sind.

2) Für Änderungen der Bauordnungen und Zonenpläne ist das gleiche Verfahren durchzuführen wie für deren Erlass.

- 1)** Diese Bestimmung hat nicht kausal mit Art. 101 Abs. 2 BauG (Übergangsbestimmungen) zu tun, wonach die Gemeinden innerhalb einer Frist von fünf Jahren ab Inkrafttreten des Gesetzes ihre Ortsplanung auf Übereinstimmung mit Zielen und Inhalten des Gesetzes überprüfen müssen.

#### Art. 10

##### *Inhalt des Richtplans*

Der Richtplan enthält insbesondere Aussagen über:

- a) die siedlungsbauliche und räumliche Entwicklung der Gemeinde, des Landes und der grenzüberschreitenden Region;
- b) die angestrebte Wirtschaftsstruktur, die zu sichernden Freiräume für die Landwirtschaft, die Erhaltung und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die Naherholung;
- c) die angestrebte Siedlungsgestaltung, -entwicklung und -gliederung sowie die zeitliche Abfolge der Erschliessung unter Berücksichtigung der infrastrukturellen Erfordernisse;
- d) die Verkehrsabwicklung und die Ausgestaltung des Verkehrswegenetzes;
- e) die erforderlichen gemeinschaftlichen Einrichtungen.

Die Buchstaben a) bis e) sind als beispielhafte Aufzählung zu verstehen. Es ist bei der erstmaligen Auflage eines Richtplans allerdings darauf zu achten, dass dieser Mindestinhalt auch tatsächlich Gegenstand einschlägiger Richtpläne ist. Es wird auch nicht unterschieden zwischen dem Landesrichtplan und den Gemeinderichtplänen, beide Planungsinstrumente haben diese Inhalte nachzuweisen.

Derzeit noch ungeklärt ist, ob die beschriebenen Mindestinhalte auch in sektoriellen Richtplänen von Gemeinden enthalten sein müssen. So lässt sich beispielsweise mit einem Richtplan "Siedlungsrand" nicht schlüssig nachweisen, dass dieser sämtliche Aussagen dieser Bestimmung enthält. Das Amt für Bau und Infrastruktur ist jedenfalls kritisch, was Richtpläne der beschriebenen Art betrifft.

#### Art. 11

##### *Inhalt des Gestaltungsplans*

1) Gestaltungspläne können für ein bestimmtes Gebiet konkrete Nutzungsmöglichkeiten bestimmen und Einzelheiten zu Bauästhetik und Gebäudenutzung vorsehen.

2) Sie bezwecken eine architektonisch und wohnhygienisch gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung, Gestaltung und Erschliessung zusammenhängender Flächen.

3) Sie können die Zahl, Art, Lage, die äusseren Abmessungen, die Geschosszahl, die Durchmischung der Nutzung und weitere bauliche Einzelheiten der im Planungsperimeter zu erstellenden Bauten und Anlagen bestimmen.

- 1) Bei der Festlegung konkreter Nutzungsmöglichkeiten ist darauf zu achten, dass diese nur unter Einhaltung der zonengerechten Nutzung möglich sind (Art. 25 Abs. 2 BauG). Dies betrifft ebenfalls den Abs. 3 dieser Bestimmung.
- 2) Es wird auf die Bemerkungen zu Art. 25 Abs. 2 des Baugesetzes verwiesen. Die Verwaltungsgerichte sowie der Staatsgerichtshof nehmen diese Rechtsvorschrift im Rahmen von einschlägigen Verfahren gerne zum Anlass, die Gemeinde anzuhalten, entsprechende Nachweise über die architektonisch und wohnhygienisch gute Bebauung des Projektes bzw. des Gestaltungsplans argumentativ zu führen und zu rechtfertigen. Bewerbstelligen lassen sich diese Vorgaben auch im Rahmen des integrativen Planungsberichts, der die ortsbauliche Begründetheit sowie das öffentliche Interesse und weitere Aspekte zum konkreten Planungsinstrument beinhalten soll und die erforderlichen Erklärungen liefert.

## Art. 12

*Sonderbauvorschriften für Überbauungs- und Gestaltungspläne*

Aufgehoben

Wurden neu in die Begriffsbestimmungen des Baugesetzes, Art. 2 Abs. 1 Bst. v) übernommen.

## Art. 13

*Genehmigungsverfahren betreffend Überbauungs- und Gestaltungspläne*

1) Überbauungs- und Gestaltungspläne einschliesslich deren Abänderungen und Aufhebungen bedürfen der Genehmigung der Baubehörde (Art. 28 Abs. 1 und 3 des Gesetzes).

1a) Die Baubehörde hat die von den Gemeinden eingereichten Anträge auf Genehmigung von Überbauungs- und Gestaltungsplänen nach Abs. 1 der Gestaltungskommission vorgängig zur Beurteilung vorzulegen.

2) Der Vorsitzende der Gestaltungskommission hat über jede Sitzung, die die Beurteilung von Überbauungs- und Gestaltungsplänen nach Art. 93 Abs. 4 des Gesetzes zum Gegenstand hat, ein Protokoll zu erstellen; eine Protokollausfertigung ist der Gemeinde innert drei Wochen nach der Sitzung zu übermitteln.

3) Aufgehoben

**1)** Das Amt für Bau und Infrastruktur ist Baubehörde und seit dem 1. März 2013 zuständig für die Genehmigung von Überbauungs- und Gestaltungsplänen. Die Regierung ist nicht mehr in das Verfahren eingebunden. Die auf der Grundlage von Art. 28 Abs. 1 und 3 BauG erfolgte Delegation der Genehmigungsbefugnis an die Baubehörde schaffte Erleichterungen im Vollzug, Effizienzsteigerungen zeitlicher Natur und vereinfachte generell die Abläufe.

**1a)** Präzisiert nochmals Art. 93 Abs. 4 BauG (Gestaltungskommission), wonach Entwürfe und Anträge von Überbauungs- und Gestaltungsplänen vorgängig zwingend der Gestaltungskommission zur Beurteilung vorzulegen sind. Diese Vorgehensweise wird seit vielen Jahren praktiziert und wirft keine nennenswerten Probleme auf. Diesbezüglich wird auch auf die landesweit angewandte Wegleitung des ABI und der Gemeinden zu den Planungsinstrumenten verwiesen.

## Art. 14

*Vorprüfung von Planungsinstrumenten*

Entwürfe für genehmigungspflichtige Planungsinstrumente der Gemeinden können vor der öffentlichen Auflage der Regierung zur Vorprüfung unterbreitet werden.

Diese Bestimmung betrifft nicht alle Planungsinstrumente gemäss Art. 5 BauG (Richtplan, Bauordnung mit Zonenplan, Überbauungsplan und Gestaltungsplan). In der Praxis macht man von den sogenannten Vorgenehmigungen nur im Zusammenhang mit den Bauordnungen mit Zonenplan Gebrauch. Für Überbauungs- und Gestaltungspläne ist die Regie-

rung seit 1. März 2013 nicht mehr Genehmigungsinstanz, weshalb diese hier ohnehin nicht relevant sind. Im Zusammenhang mit Richtplänen haben die Gemeinden bislang von dieser Möglichkeit keinen Gebrauch gemacht.

#### Art. 15

##### *Planungen des Landes*

1) Mit den Planungen des Landes, insbesondere dem Landesrichtplan, werden die raumwirksamen Tätigkeiten des Landes und der Gemeinden im Hinblick auf die anzustrebende räumliche Entwicklung aufeinander abgestimmt. Die Planungen des Landes zeigen auf, in welcher zeitlichen Abfolge und mit welchen Mitteln auf die angestrebte räumliche Entwicklung hingewirkt wird.

2) Vor der Genehmigung von Planungen des Landes, insbesondere des Landesrichtplans, sind die Bevölkerung und interessierte Kreise in geeigneter Weise zu informieren.

3) Die Planungen des Landes sind insbesondere bei der Überarbeitung bestehender und der Erarbeitung neuer kommunaler Planungsinstrumente zu beachten. Für Grundeigentümer begründen sich weder Rechte noch Pflichten.

4) Die Regierung überprüft die in Planungen des Landes vorgesehenen Massnahmen und Prozesse regelmässig auf ihre zeitliche und inhaltliche Verwirklichung. Die Regierung erstattet periodisch Bericht über die Raumordnung und Raumentwicklung des Landes.

- 1) Aufgrund der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs ist die hier angeführte Abstimmung der räumlichen Entwicklung zwischen Landesrichtplan und Gemeinderichtplänen notwendig. Umsetzungstechnisch erfolgt das im Rahmen der Vorlage an und Genehmigung durch die Regierung und wird im Vorfeld durch die zuständigen Stellen geprüft. Der Fachbereich "Ortsplanung" nimmt die Koordination wahr und stellt im Rahmen der Ämterkonsultation deren Ergebnisse zusammen.
- 2) Die Regierung hielt mit der ersten Genehmigung des Landesrichtplans diesbezügliche Informationsveranstaltungen ab.
- 3) Siehe Bemerkungen zu Abs. 1

### **III. Baurecht**

#### **A. Bauvorschriften**

##### **1. Baureife und Erschliessung**

#### Art. 16

##### *Grundsatz*

1) Die Baubehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde das bebaubare Gebiet, für welches die Baureife-kriterien nach Art. 37 des Gesetzes gelten, auf eine Bautiefe einschränken.

2) Grundlage für die Beurteilung der Baureife im Sinne von Art. 37 Abs. 2 Bst. c des Gesetzes sind die von der Regierung genehmigte Naturgefahrenkarte und die darauf gestützten besonderen Bebauungs- und Bauvorschriften der Gemeinde.

3) Nachbargrundstücke dürfen durch die projektierte Bebauung in ihrer Erschliessung, der Sicherstellung wohngygenischer Kriterien, der Ableitung von Abwässern und der Versorgung mit den notwendigen Infrastrukturanlagen nicht beeinträchtigt werden.

4) Die für die Erschliessung eines Grundstücks erforderlichen projektierten oder vorhandenen Strassen müssen den motorisierten Fahrverkehr ermöglichen. Einspurige Fahrbahnen sind ausnahmsweise zulässig, soweit die erforderlichen Sichtverhältnisse gewährleistet sind. Die Strasse ist ausreichend und zweckmässig zu dimensionieren; die Mindestbreite nach Art. 39 Abs. 1 des Gesetzes ist einzuhalten. Die einschlägige Norm der VSS betreffend die Grundstückszufahrten ist anzuwenden; die Baubehörde kann in begründeten Einzelfällen Abweichungen von dieser Norm zulassen.

5) Eine vorzeitige Erschliessung durch einen oder mehrere Grundeigentümer innerhalb der Bauzone ist zulässig, wenn dies nicht im Widerspruch zu orts- und landesplanerischen Zielen steht und die Erschliessung genehmigten Gemeindeprojekten und Reglementen entspricht. Die Versorgungsanlagen müssen ohne weitere Kosten für die Gemeinde an die bestehenden Anlagen angeschlossen werden können.

1) Diese rechtliche Möglichkeit stellt eine Sonderlösung betreffend die flächenmässige Einschränkung bestimmter Quartiere in Sachen Nachweis der Baureifekriterien nach Art. 37 BauG dar. Die Umsetzung erfolgt sehr eingeschränkt, bislang sind lediglich in der Gemeinde Triesen vereinzelt Grundstücke davon betroffen.

Die Restriktion auf eine Bautiefe wird zweckmässigerweise dort angewendet, wo ein umlegungsbedürftiges Gesamtquartier vorliegt, eine solche Massnahme aber nicht zum Ziel der gewünschten ortsbaulichen Entwicklung insgesamt innert nützlicher Frist führt. Generell ist mit dieser Bestimmung sehr sorgsam umzugehen. Die Prüfung hat penibel, die Folgen vorausblickend für weitere Fälle und schliesslich im gegenseitigen Einvernehmen zwischen Baubehörde und Gemeinde zu erfolgen. Gibt es berechtigte Einwände einer der beteiligten Parteien, ist dieser Vorgabe keine Folge zu leisten.

2) Die Naturgefahrenkarten für das jeweilige Gemeindegebiet sind öffentlich und liegen bei der jeweiligen Gemeinde und dem Amt für Bevölkerungsschutz (ABS) auf. Sie werden vom ABS federführend auf der Basis der Expertenberichte ausgearbeitet, betreut und je nach Disposition und Erkenntnis der Karte auf den neuesten Stand gebracht.

Grundlage für die Erstellung der Gefahrenzonenpläne bildet Art. 25 Waldgesetz, LGBl. 1991 Nr. 42, wonach Anrissgebiete von Lawinen sowie Rutsch-, Erosions- und Steinschlaggebiete sowie Gebiete, welche durch andere Naturereignisse gefährdet sind, in den Zonenplänen der Gemeinden als Gefahrenzonen zu kennzeichnen sind. Alle Naturgefahrenkarten sind von der Regierung zu genehmigen, die Gemeinden selbst können im Rahmen ihrer Bauordnungen sachbezogene Reglemente für die Bebauungsstrukturen in solchen Zonen erlassen (beispielsweise Gemeinde Triesen: Anhang IV – Reglement Gefahrenzonen – gestützt auf Art. 34 Bauordnung).

4) Hier wird bewusst auf die VSS-Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute verwiesen. Neben der Mindestbreite von 3.50 m gemäss Art. 39 Abs. 1 BauG können noch erweiterte technische Bedingungen notwendig sein.

Ein immer wiederkehrendes Problem liegt im Vollzug hinsichtlich Grundstückszufahrten, die Erschliessung mittels Hauszufahrten und die damit im Zusammenhang stehenden Anforderungen an die Sichtverhältnisse. Nimmt man diese Norm als Ausgangslage, können insbesondere Ausfahrten vielfach nur erschwert oder gar nicht mehr so umgesetzt werden, dass sie praktikabel und vor allem an situations- und erschliessungsbedingten Standorten ausgeführt werden können. Es wurden deshalb mit der Revision 2016 Art. 36 Abs. 1 und Art. 37 Abs. 4 angepasst. Dass die Baubehörde in begründeten Einzelfällen Abweichungen von der Norm zulassen kann, rechtfertigt aber jedenfalls nicht die pauschale Abkehr einschlägiger normentechnischer Vorgaben. In diesem Zusammenhang ist eher an die beengten Verhältnisse in Kernzonen oder Dorfkernzonen gedacht. Dort ist in vielen Fällen die Sichtweite gar nicht oder nur unter unverhältnismässig grossem Aufwand sicherzustellen.

- 5) Hier wird auf den Grundsatzkommentar betreffend die Erschliessung und den Zeitpunkt der Erschliessung zu Art. 38 BauG verwiesen. Falls ein Widerspruch zu orts- und landesplanerischen Zielen geltend gemacht wird, können die Bauherrschaft oder eben mehrere Grundeigentümer von dieser rechtlichen Möglichkeit keinen Gebrauch machen. Die vorzeitige Erschliessung war bereits in der früheren Verordnung zum Baugesetz verankert. Sie kam eher selten in den Vollzug, vereinzelt wurde aber Grundeigentümern nach Vorlage einschlägiger Projektplanungen, die die Gemeinde dann "offiziell übernommen hat", eine vorzeitige Erschliessung ermöglicht. Dies war umso leichter, als die Antragsteller beispielsweise Bauabsichten nicht sehr weit entfernt zu einer bereits existierenden öffentlichen Strasse hegten. Eine relativ lange neue Trasse wurde auch in früheren Zeiten nicht als vorzeitige Erschliessung erlaubt. Es sind jedenfalls vorab genehmigte Gemeindeprojekte notwendig, um überhaupt in den Genuss einer vorzeitigen Erschliessung zu kommen. Es geht dann offenbar letztlich um die Übernahme der anfallenden Kosten, weil die Gemeinden bei einem späteren Anschluss durch andere Grundeigentümer die entsprechenden Modalitäten mittels Reglement zu regeln haben.

Art. 17

*Privatstrassen*

Aufgehoben

Falls das Bankett nicht befahrbar ist, ist es zur geforderten Breite von 3.50 m nicht miteinzubeziehen.

## 2. Bauweise

### Art. 18

#### *Gebäuelänge*

1) Als besonders berücksichtigungswürdige Fälle bei der Bewilligung von Mehrlängen beim Umbau oder der Erweiterung bestehender Bauten und Anlagen im Sinne von Art. 40 Abs. 2 Bst. c des Gesetzes gelten:

- a) die architektonisch und ortsbaulich bedeutend bessere Gestaltung;
- b) durch den Zweck objektiv bestimmte Mehrlängen.

2) Bei unterirdischen Bauten und Bauteilen sind Mehrlängen von mehr als 30.00 m gestalterisch zu unterbrechen.

- 1)** Das Gesetz ermöglicht es, Mehrlängen von 30.00 m in bestimmten Fällen zu genehmigen. Die unter a) angeführte architektonisch und ortsbaulich bedeutend bessere Gestaltung enthält bewusst einen Ermessensbereich der Behörde. Es kann durchaus sein, dass eine Mehrlänge einen nicht gewünschten Unterbruch einer Häuserzeile gestalterisch und optisch sowie ortsbaulich "kaschiert", so dass die Ausnahme gerechtfertigt ist. Die Baubehörde hat in der Praxis in solchen Fällen (die selten vorkommen) das Einvernehmen mit der jeweiligen Gemeinde zu suchen.

Anders verhält es sich bei der unter b) angeführten Begründung hinsichtlich des Zwecks objektiv bestimmter Mehrlängen. Insbesondere aus betriebstechnischen Abläufen kann sich der Fall ergeben, dass durch den gewünschten Neubau bzw. Zubau Mehrlängen resultieren, da sie nachweisbar standortgebunden sind. In der Praxis kommt dies beispielsweise bei Autowerkstätten vor, die vom jeweiligen Vertriebspartner Mindestgrößen betreffend die Verkaufsräume vorgeschrieben bekommen. Aufgrund beengter Platzverhältnisse sind Werkstatt, Spenglerei, Waschanlage usw. oft nur durch die als Nutzungseinheit vorgegebene Dimensionierung, auch hinsichtlich der Mehrlänge von 30.00 m, realisierbar. Ansonsten sind die beschriebenen Ausnahmeregelungen restriktiv zu handhaben.

- 2)** Beim einem gestalterischen Unterbruch sind Flexibilität aller Beteiligten gefragt und der notwendige Nutzen zu prüfen. Der gestalterische Unterbruch kann im Rücksprung des Bauteils, in Bepflanzungen unterschiedlichster Art oder auch in der Änderung der Aussenhülle / Materialisierung liegen. Dem Gesetzgeber war hierbei wichtig, dass es zu keiner einheitlich gestalteten linearen Fläche, die länger als 30.00 m ist, kommt. Da unterirdische Bauteile gemäss Art. 2 Abs. 1 Bst. f) nicht zur Gebäuelänge zählen, wären ansonsten überlange und in Bezug auf das Ortsbild nachhaltig negativ wirkende Bauten / Bauteile dieser Art möglich, was nicht erwünscht ist.

### Art. 19

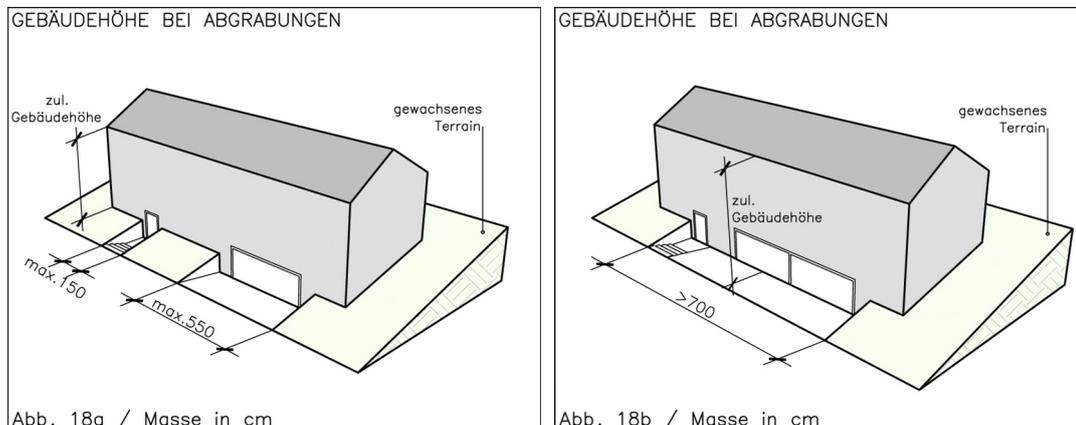
#### *Gebäudehöhe*

1) In das Gelände eingeschnittene Keller- und Hauszugänge sowie Garagenzufahrten, die optisch auf die Gesamthöhe des Baukörpers nicht wirksam sind, werden bei der Ermittlung der Gebäudehöhe nicht berücksichtigt.

2) Wird das Sockelgeschoss für einen Hauszugang sowie die Garagenzufahrt teilweise oder vollständig abgegraben, so wird die Gebäudehöhe vom abgegrabenen Terrain aus als Bezugspunkt gemessen. Ausgenommen hier-

von bleibt ein 1.50 m breiter Hauszugang sowie eine Zufahrt mit einer Maximalbreite vom Mindestmass einer Doppelgarage.

1) Siehe auch die Bemerkungen zu Art. 54 BauG.



Art. 20

*Spezielle Bauweise*

Wird von den Höchstmassen der Regelbauweise nach Massgabe von Art. 41 des Gesetzes abgewichen, haben Bauten und Anlagen folgende Anforderungen zu erfüllen:

- a) in der Landwirtschaftszone: Abmessungen, Standortwahl, Gebäude- und Dachform sowie Material- und Farbwahl sind in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung so einzufügen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Sie dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen;
  - b) Wird von den Höchstmassen der Regelbauweise nach Massgabe von Art. 41 des Gesetzes abgewichen, haben Bauten und Anlagen folgende Anforderungen zu erfüllen:
    1. Bauten und Anlagen müssen sich besonders gut ins Orts- und Landschaftsbild einfügen, insbesondere hinsichtlich Stellung, Grösse der Baukuben, Wirkung im Strassenraum, Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse, Dachform, Dachneigung, Fassadengliederung, Materialwahl sowie Terrain- und Umgebungsgestaltung;
    2. aufgehoben
    3. auf den Umgebungsbereich von geschützten Ortsbildern ist Rücksicht zu nehmen;
    4. es muss eine zweckmässige Verkehrserschliessung vorliegen.
- a) In der Landwirtschaftszone ist es besonders wichtig, die Material- und Farbwahl sorgfältig vor der definitiven Umsetzung nicht nur abzuklären, sondern bemustern zu lassen und die entsprechende Umsetzung zu prüfen. Die gute Gesamtwirkung entsteht im Regelfall auch durch die Kompaktheit des baulichen Gefüges insgesamt, d.h. Einzelbauweise ist nach Möglichkeit zu verhindern. Es soll so wenig wie möglich landwirtschaftlicher Grund für die notwendige Bebauung verbraucht werden. Auf die Ausführungen zu Art. 8 wird speziell hingewiesen.
- b) Die aufgezählten Eigenschaften sind nur einige Punkte, die zu erfüllen bzw. nachzuweisen sind, wenn Bauten und Anlagen in diesen Zonen und durch die beschriebenen Planungsinstrumente umgesetzt werden sollen. Mit der Vorlage von Überbauungs- und Gestaltungsplänen an die Gestaltungskommission gemäss Art. 93 BauG soll

sichergestellt werden, dass der rechtlichen Vorgabe nachgelebt wird. Somit kann dann in weiterer Folge der siedlungsbauliche Mehrwert attestiert werden.

Liegen geschützte Ortsbilder oder Denkmalschutzobjekte im direkten Nahebereich der geplanten Bauten und Anlagen oder liegt ein Planungsinstrument vor, ist jedenfalls vorgängig im Rahmen der Ämterkonsultation das Amt für Kultur, Abt. Denkmalpflege, anzuhören.

## Art. 21

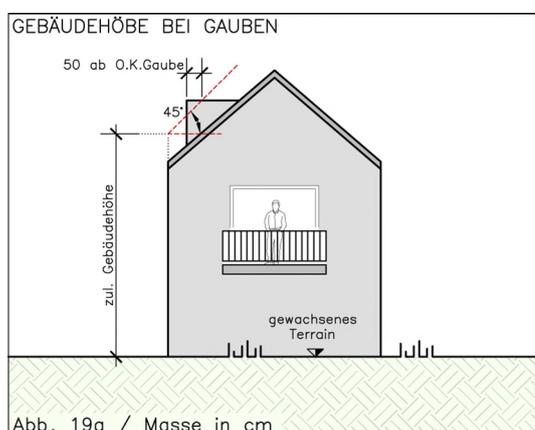
### *Dachausbauten*

1) Über eine Linie, die von einem in der zulässigen Gebäudehöhe gelegenen Fassadenpunkt aus nach der Bautiefe mit 45° Neigung zur Horizontalen verläuft, dürfen ausser Kaminen, technischen Aufbauten und dergleichen keinerlei Bauteile hinausragen. Ausgenommen sind 0.50 m auskragende Vordachkonstruktionen oder Bauteile.

2) Abweichungen von Abs. 1 sind nur zulässig, wenn dies notwendig ist für:

- a) die freie Aussicht bei einer Brüstungshöhe von 1.40 m; oder
- b) die Belichtung von Dachräumen bei der Ausführung mittels Dachaufbaute oder -gaube.

- 1)** Mit der Revision 2016 wurden auskragende Vordachkonstruktionen oder Bauteile von 0.50 m erlaubt. Mit dieser Anpassung wurde einer jahrelangen Spruchpraxis Rechnung getragen, die sachbezogenen Planungen dadurch deutlich erleichtert.



### **2 a) und b)**

Die angeführte Brüstungshöhe ist notwendig. Niedrigere Brüstungen stellen bei Dachgauben (Dachfenstern) eher ein sicherheitstechnisches als ein baurechtliches Problem dar. Zudem ist der Schattenwurf durch Gauben nicht zu vernachlässigen. Diesbezüglich hat die Baubehörde dafür Sorge zu tragen, dass die Gauben in einer Grösse dimensioniert werden, die zum einen genug Licht für den Wohn- und Arbeitsraum bieten und zum anderen ortsbaulich sowie aus der Sicht des nicht erwünschten Schattenwurfs entsprechend umgesetzt und gestaltet werden.

## Art. 22

*Wiederaufbau*

1) Das Wiederaufbaurecht im Sinne von Art. 71 Abs. 1 des Gesetzes schliesst auch die Errichtung von neuen unterirdischen Bauteilen und Räumlichkeiten mit ein, wenn der unterirdische Grenzabstand eingehalten wird.

2) Zulässige Abweichungen zur baulichen Verbesserung des bisherigen Zustands sind insbesondere die Ergänzung mittels Dachgauben, Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie rückspringende Gebäudeteile.

- 1) Zusätzliche unterirdische Bauteile, die nicht Teil des Bestands der abzubrechenden Bauteile waren, sind neu zulässig. Zu beachten ist, dass der Abstand von 1.50 m zur Nachbargrenze eingehalten wird.
- 2) Die zulässigen Abweichungen wurden unter Zugrundelegung von Art. 71 Abs. 1 BauG bewusst eingeschränkt. Ansonsten wäre der Sinngehalt des Wiederaufbau-Artikels nicht mehr gegeben. Ältere Ökonomiegebäude, die zu Wohnzwecken umgebaut werden sollen und das Wiederaufbaurecht in Anspruch nehmen, haben in der Regel keine Belichtung der Dachräume. Mit dieser rechtlichen Verankerung wird nunmehr die gesetzliche Möglichkeit geschaffen, das oft vorhandene Altbauvolumen ausreichend wohngyienisch standardkonform umzusetzen.

**3. Ausnützungsziffer**

## Art. 23

*Grundsatz*

1) Die Vorschriften über die Ausnützungsziffer nach Art. 42 des Gesetzes sind auch bei zonengerechten Umbauten einzuhalten, soweit in der Bauordnung nichts anderes festgelegt ist.

2) Waschküchen und Trockenräume werden nur dann nicht der Bruttogeschossfläche nach Art. 42 Abs. 4 Bst. c des Gesetzes angerechnet, wenn sie sich aufgrund ihrer baulichen Ausführung nicht als Wohn- oder Arbeitsräume eignen. Dies gilt insbesondere bei Räumen mit einer für Aufenthaltzwecke unzureichenden Belichtungsfläche, bei unterirdischen Räumen oder bei innenliegenden Räumen.

3) Der massgeblichen Bruttogeschossfläche anzurechnen sind:

- a) gedeckte Haus- und Innenzugänge für Haupteinschlüsse bis 1.20 m Breite; und
- b) Installationsschächte für Haustechnikanlagen, insbesondere für kontrollierte Lüftungssysteme.

4) Nicht im Sinne von Art. 42 Abs. 4 Bst. a des Gesetzes anzurechnen sind Kellerräume in Wohneinheiten, wenn im Untergeschoss nachweislich solche Räume, bemessen mit der jeweiligen Mindestgrösse, nicht integriert werden können.

5) Bei der Berechnung der Bruttogeschossfläche eines Dachgeschosses nach Art. 42 Abs. 4 Bst. b des Gesetzes dürfen tragende oder nicht tragende Zwischenkonstruktionen bei der Ermittlung der Raumhöhe nicht berücksichtigt werden.

- 1) Nicht davon betroffen sind anrechenbare Grundrissflächen, die im Rahmen eines Wiederaufbaus generiert werden. Das heisst, dass bei einem älteren Ökonomiegebäude in der Kernzone, welches lediglich eine Erdgeschossenebene und zusätzlich eine Heubodenebene aufweist, unabhängig der nachträglichen Geschossanzahl und daraus resultierenden Bruttogeschossfläche kein Nachweis der Einhaltung der maximal

zulässigen Ausnützungsziffer (falls eine festgelegt ist) notwendig ist, da ansonsten das Recht auf den Wiederaufbau gar nicht umgesetzt werden könnte.

In Umsetzung des Abs. 1 heisst das, dass beispielsweise Flächen, die im Bestand nicht zur anrechenbaren BGF zu zählen waren, im Falle eines Umbaus nicht mehr vom Abzug der Berechnung befreit sind.

- 2) Die Nicht-Anrechenbarkeit gilt nicht im Automatismus, wenn eine Räumlichkeit weniger als 10 % der für Zwecke des Arbeitens und Wohnens festgelegten Mindestbelichtungsfläche gemäss Art. 44 Abs. 1 aufweist. Ansonsten wären dem Missbrauch Tür und Tor geöffnet. Räume dieser Art, die gemäss Art. 42 Abs. 4 Bst. c) nicht einer anderen Nutzung zugeführt oder hierfür verwendet werden können, sind je nach Lage des Standorts, der infrastrukturellen Einrichtung (beispielsweise Fussbodenheizung) usw. im Vorfeld durch die Baubehörde einer vertieften Prüfung im Detail zu unterziehen. Es ist beispielsweise nicht statthaft, dass zusätzliche Kellerräume in Obergeschossen, die planerisch etwas weniger als 10 % Belichtungsfläche auf die gesamte Fussbodenfläche aufweisen, zu jenen Räumen zu rechnen sind, die gemäss dieser Bestimmung BGF-abzugsberechtigt sind. Einfach ist die Handhabung dieser Bestimmung bei unterirdischen oder innenliegenden Räumen. Diese können in der Regel kaum bzw. nur sehr erschwert für andere Zwecke verwendet werden. Ist in einer Liegenschaft bereits die Soll-Anzahl an Kellerräumen der zugeordneten Wohnungen in Anzahl und Grösse ausgewiesen, kann eine Räumlichkeit im Obergeschoss, die als Keller/Abstellraum bezeichnet ist, nicht mehr von der anrechenbaren BGF abgezogen werden. Dies wäre nur dann zulässig, wenn sich die Räumlichkeit z.B. vollends im Erdreich im rückwärtigen Bereich einer Hanglage befindet (siehe auch Bemerkungen zu Abs. 4).
  
- 3) Mit der Revision der Bauverordnung vom September 2016 wurde eine Präzisierung zu diesem Absatz notwendig. In der Praxis war es bisher in der Regel der Fall, dass sogenannte Erschliessungszonen in der Breite von max. 1.20 m der massgeblichen Bruttogeschossfläche anzurechnen waren, allerdings fehlte hierzu die rechtliche Grundlage. Zu einer solchen Erschliessung können auch Laubengänge, die multifunktional genutzt werden, gehören. Allerdings ist es dann unerheblich, in welcher Breite diese Laube ausgebildet ist, anzurechnen bleiben lediglich die 1.20 m, falls der Laubengang auch die Funktion der Haupteinschliessung zu den einzelnen Wohneinheiten darstellt. Führen Zugänge, die nicht ausschliesslich bzw. klar als Hauptzugänge dienen über die Tiefgarage bzw. gedeckte Sekundärzugänge zum Treppenhaus, so sind sie nicht per se BGF-pflichtig. Ist ein klarer Hauptzugang / Haupteingang definiert, so ist ein Zugang über die Tiefgarage in das Innere der Wohnbaute / Dienstleistungsbaute etc. nicht automatisch ebenfalls dieser Kategorie zuzuordnen und gilt nicht als Hauptzu- bzw. -eingang. Die Baubehörde hat hier die notwendige Sorgfalt bei der Prüfung vorzunehmen. Innenzugänge zu Haupteinschliessungen (Treppenhäuser) über die Garage sind nicht zwingend zur BGF anzurechnen.

Die Verdeutlichung betreffend die Installationsschächte für Haustechnikanlagen war notwendig, da die Projektanten diese vielfach in Abzug zur massgeblichen BGF bringen wollten.

- 4) Ebenfalls kritisch waren die vermehrt vorgesehenen Planungen von Kellerräumen in Obergeschossen, die aus der Sicht der Baubehörde sowie der Gemeindebauverwaltungen eine Umgehung bestehenden Rechts zum Inhalt hatten. Mit der Klarstellung, dass – falls Kellerräume bzw. Abstellräume in Untergeschossen oder Erdgeschossen (falls keine Unterkellerung geplant ist) – problemlos integriert werden können, in Obergeschossen nicht mehr BGF-abzugsberechtigt sind, wollte der Gesetzgeber den beschriebenen Missbrauch abstellen.
- 5) Gemeint sind hier die zur Aufnahme von Zugspannungen eingerichteten Querbalken / Quergestänge einschlägiger statischer Konstruktionen.

#### 4. Abstände

##### Art. 24

##### *Vorspringende Gebäudeteile*

1) Absturzsicherungen bei Balkonen sind bei der Berechnung der Fläche von vorspringenden Gebäudeteilen nach Art. 47 Abs. 3 des Gesetzes miteinzubeziehen.

2) Bei nicht bewilligungs- und anzeigepflichtigen Klein- und Nebenbauten, welche den Mindestgrenzabstand einhalten, sind Dachvorsprünge auf höchstens 0.50 m begrenzt.

- 1) Bei der konstruktiven Ausbildung kommt es aufgrund der damit einhergehenden Diskussion nicht mehr darauf an, ob die Fläche transparent, in Metall, Glas oder anderer Materialien ausgeführt wird. Das heisst, dass vertikale Staketengeländer mit einem Maximalabstand von 0.12 m in der Fläche durchgerechnet werden. Dies deshalb, da in der Vergangenheit solche Geländerkonstruktionen oft mit privatem "Füllmaterial" versehen worden sind, beispielsweise Strohmatten, die im Nachgang eine Flächenwirkung erzeugt haben und durch die Baubehörde nicht mehr zu korrigieren waren. Liess man früher im Sinne der Spruchpraxis solche Geländer bei der Anrechnung der 1/5-Limite gemäss Art. 47 Abs. 3 BauG unberücksichtigt, so hat sich der nachträgliche Sichtschutz der Nutzer / Mieter dahingehend ausgewirkt, dass die beschriebene Vorschrift zu einem späteren Zeitpunkt nach der Bauschlussabnahme nicht mehr eingehalten worden ist. Die Baubehörde musste sich dann faktisch dem Sachzwang beugen. Mit der Präzisierung des Abs. 1 wurde diesem Missbrauch Abhilfe verschafft.
- 2) Die Einschränkung der Dachvorsprünge auf höchstens 0.50 m war notwendig, weil solche Bauten bis max. 6.00 m<sup>2</sup> Fläche ohnehin bis 2.00 m an die Grenze gestellt werden dürfen. Mit dem Maximum des ehemals zulässigen 1.30 m Vorsprungs für alle

Bauten wäre dann der Dachvorsprung sehr nahe an der Nachbargrenze gelegen, was eine unzulässige Bevorzugung solcher Kleinbauten bedeutet hätte.

#### Art. 25

##### *Grenz- und Gebäudeabstand*

- 1) Der Grenzabstand ist im rechten Winkel zur Parzellengrenze zu messen.
  - 2) Aufgehoben
  - 3) Die Baubehörde kann im Einzelfall zur Beurteilung möglicher Auswirkungen auf Nachbargebäude Schattenwurfdiagramme verlangen und heranziehen.
  - 4) Bei der Herabsetzung des Mindestgebäudeabstandes nach Art. 49 Abs. 2 des Gesetzes durch die Baubehörde ist auf eine deutliche und klar erkennbare Trennung der direkt nebeneinander liegenden Bauten zu achten.
- 1) Die Beschreibung in der Verordnung war notwendig, weil dies immer wieder Bestandteil von Diskussionen zwischen Baubehörde und Projektanten war (siehe Skizze zu Art.46 Abs.2 des Gesetzes).
  - 3) Kommt kaum vor. Angewendet wird diese Vorgabe im Regelfall bei grösseren Gebäudekomplexen, den Normalfall betrifft sie nicht. Es kann sein, dass bei der Prüfung eines Baugesuches in verdichteter Bauweise bzw. in einer Zone dieser Art aufgrund der Topographie, Lage, Erschliessung usw. eines Grundstücks die bereits bebauten Nachbargrundstücke unmittelbar betroffen und nachhaltig beeinträchtigt sein können. In solchen Fällen ist die Baubehörde befugt, Schattenwurfdiagramme zur Beurteilung der Auswirkungen zu verlangen.
  - 4) Dies ist eine wichtige Bestimmung, da Ausnahmen aufgrund reduzierten Gebäudeabstands sehr häufig sind. Unter einer deutlich und klar erkennbaren Trennung wird in ständiger Praxis ein Zwischenmass von mind. 2.50 m verstanden. Im Sinne einer optimalen Planung sollte nach Möglichkeit ein grösserer Zwischenraum vorgesehen werden. Es ist der Einzelfall zu beurteilen. Jedenfalls sind geringere Gebäudeabstände nicht zulässig (ausser es handelt sich um einzelne Härtefälle). Es kommt im Übrigen darauf an, mit welcher Geschossanzahl die Gebäude zueinander stossen und wie die wohnhygienischen Bestimmungen betreffend Belichtung und Sonneneinwirkung eingehalten werden können.  
Den beschriebenen Mindestabstand gewährt die Baubehörde im Regelfall bei eingeschossigen Nebenbauten, die höher als 3.00 m sind. Sind Bauten im Sockelgeschoss zusammengebaut, so können die darauf stehenden Einzelbauten nicht mit dem beschriebenen Mindestabstand zueinander umgesetzt werden. Hier ist auf eine massvolle Reduktion zu achten, die die Einhaltung der wohnhygienischen Kriterien gewährleistet.

## Art. 26

*Künstliche Abstufungen des Geländes*

Aufgehoben

**5. Gestaltung**

## Art. 27

*Schutz des Orts- und Landschaftsbildes*

Eine architektonisch gute Gestaltung und Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild im Sinne von Art. 57 Abs. 2 des Gesetzes liegt vor, wenn Bauten und Anlagen:

- a) hinsichtlich Positionierung, Form, Kubatur, Proportionen, Funktionen und Konstruktion gut aufeinander abgestimmt sind;
- b) sich so in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung einfügen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht;
- c) eine gute Beziehung zur Umgebung durch Formgebung, Farbgestaltung und Materialwahl sowie Sichtbezügen, Raumabfolgen und Wegführungen herstellen.

Diese Bestimmung präzisiert die baugesetzliche Grundlage der Gestaltung. Die Kriterien a) bis c) sind nicht in beschriebenen Messgrößen umsetzbar. Es obliegt der Baubehörde bzw. der Gemeinde / Orts- und Planungskommission zu beurteilen, ob die bezeichneten Merkmale auch tatsächlich eingehalten sind. Der Gesetzgeber versuchte auf diesem Weg, zumindest vereinzelt Anhaltspunkte für eine gute Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild aufzulisten.

## Art. 28

*Archäologischer Perimeter*

1) Alle Arten von Erdbewegungen (Hoch- und Tiefbau), die innerhalb des Archäologischen Perimeters erfolgen, sind vor ihrer Durchführung dem Amt für Kultur bekannt zu geben. Das Amt für Kultur legt im Rahmen der archäologischen Bauüberwachung fest, ob die allfälligen Untersuchungen vor Baubeginn oder baubegleitend durchgeführt werden.

2) Aufgehoben

- 1)** Diese Bestimmung gehört nicht zum eigentlichen Baurecht. Die Baubehörde (Amt für Bau und Infrastruktur) ist gemäss Art. 91 Abs. 3 BauG für den Vollzug des Baurechts zuständig. Hier handelt es sich mehr um eine vollzugsrechtliche Aufgabe des (noch in Kraft befindlichen) Denkmalschutzgesetzes von 1977. Wie bereits bei den Erläuterungen zu Art. 88 (Baueinstellung) BauG angeführt, ist die Baubehörde für vollzugsrechtliche Belange dieser Art nicht zuständig, zumindest was die archäologischen Bodenfunde betrifft. Der Vollzug liegt beim neu geschaffenen Amt für Kultur. Der Hinweis darauf soll aber in dieser Verordnung bleiben.

- 2) Die ehemalige Bestimmung, dass beim Auffinden von archäologischen Bodenfunden die Bautätigkeit einzustellen und der Fachstelle Archäologie unverzüglich Meldung zu erstatten ist, unabhängig davon, ob sich das Gebiet innerhalb oder ausserhalb des archäologischen Perimeters befindet, hatte keine baugesetzliche Grundlage, weshalb auch auf der Basis des neuen Kulturgütergesetzes diese Vorschrift aufzuheben war.

#### Art. 29

##### *Kinderspielplätze*

1) Bei der Errichtung von Wohnüberbauungen mit mindestens vier Wohneinheiten muss ausserhalb öffentlicher Flächen in unmittelbarer Nähe der Baute ein Kinderspielplatz vorhanden sein. Davon ausgenommen sind Wohnüberbauungen, bei denen in einer Entfernung von höchstens 300 m vom Baugrundstück ein öffentlich zugänglicher Kinderspielplatz zur Verfügung steht.

2) Das Mindestausmass der anrechenbaren Spielfläche eines Kinderspielplatzes beträgt - sofern der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt - je Wohnüberbauung 60 m<sup>2</sup> zuzüglich 3 m<sup>2</sup> für jede Wohneinheit. Als anrechenbare Spielfläche gilt jene Fläche, die zum Spielen geeignet und für diesen Zweck bestimmt ist. Zum Spielen nicht geeignete Bepflanzungen, Wege und dergleichen zählen nicht zur anrechenbaren Spielfläche.

3) Aufgehoben

4) Aufgehoben

1) Mit der Entfernung von 300 m wurde bei der Inkraftsetzung dieser Ausführungsvorschriften ein Kompromiss gefunden. Musste früher bei jedem Mehrfamilienhaus, unabhängig der Anzahl von Wohneinheiten, ein Kinderspielplatz eingerichtet werden, so sind nunmehr lediglich Bauten mit mindestens vier Wohneinheiten davon betroffen. Sofern ein öffentlicher Kinderspielplatz im Abstand von 300 m zur Verfügung steht, wird von der Errichtungspflicht eines Kinderspielplatzes abgesehen.

2) Die Spieleinheiten des Platzes, der die beschriebene Mindestgrösse nachweisen muss, sind im Regelfall auf Rasen gestellt. Demzufolge bleiben diese Flächen auch der anrechenbaren Grünfläche im Sinne von Art. 45 Abs. 2 BauG erhalten.

### **3) und 4)**

Die bisherigen Absätze 3 und 4 wurden mit der Revision 2016 aufgehoben, da die vielseitige Betätigung, die Gewährleistung eines möglichst gefahrlosen Spielens und die Erhaltung eines sicheren Zustands in das Primat der Eigenverantwortung fallen.

#### Art. 30

##### *Fahrradabstellplätze*

Bei Neubauten im Sinne von Art. 58 des Gesetzes ist in der Regel pro Wohneinheit ein Fahrradabstellplatz vorzusehen. Allfällige Sonderbauvorschriften sind zu berücksichtigen.

Schreiben Sonderbauvorschriften im Rahmen des Erlasses und der Genehmigung von Überbauungs- oder Gestaltungsplänen andere Grössenordnungen vor, sind diese einzuhalten. Die Einheit eines Platzes pro Wohnung ist ein Richtwert, der nachzuweisen ist.

## 6. Einfriedungen, Böschungen und Mauern

### Art. 31

#### *Einfriedungen und Bepflanzungen*

1) Der bestimmungsgemässe Gebrauch und Unterhalt der Strassen, Wege und Gewässerläufe darf durch Einfriedungen und andere Vorrichtungen nicht eingeschränkt werden.

2) Die Gemeinde kann Einfriedungen und Bepflanzungen entlang von Gemeindestrassen untersagen, soweit die Verkehrssicherheit dies erfordert. Sie kann anordnen, dass bereits vorhandene Einfriedungen und Bepflanzungen, welche den bestimmungsgemässen Gebrauch der öffentlichen Strassen und Wege behindern, durch den Eigentümer soweit zurückzusetzen sind, dass die gesetzlichen Abstände eingehalten werden. Die Baubehörde hat diese Ermächtigung im Bereich der Landstrassen.

3) Türen und Tore dürfen beim Öffnen nicht in öffentliche Strassen und Wege hineinragen.

4) Bei der Bemessung der Höhe von Einfriedungen ist die konstruktiv maximale Höhe massgebend. Rücksprünge oder Maueranzüge werden für die Abstandsbemessung nicht berücksichtigt.

5) Die Gemeinde kann für das ganze Gemeindegebiet oder für bestimmte Teile davon Vorschriften über die Ausgestaltung von Einfriedungen, insbesondere hinsichtlich der zu verwendenden Materialien, der Höhe und der Abstände, erlassen.

- 1) Der Inhalt dieses Absatzes deckt sich mit Art. 50 Abs. 6 BauG (Gewässerabstand), indem unter anderem die Terrain- und Gartengestaltung zwischen Bauwerk und Gewässer derart vorzunehmen ist, dass der Gewässerunterhalt nicht behindert wird. Abs. 1 präzisiert diese Vorgabe in der Form, dass auch durch Einfriedungen und andere Vorrichtungen, insbesondere durch die Errichtung von Kunstbauten, Böschungssicherungen etc., der bestimmungsgemässe Gebrauch der Gewässerläufe sowie der Unterhalt der Strassen, Wege und Gewässer nicht eingeschränkt werden darf. Die Umsetzung dieser Vorgabe gestaltet sich mitunter schwierig. Insbesondere dadurch, weil zum Zeitpunkt der Baueingabe die exakte Umgebungsgestaltung noch nicht bekannt ist und im Rahmen konventioneller Bauten (wie Einfamilienhäuser) kein Vorlage eines detaillierten Umgebungsgestaltungsplanes verlangt wird. Die Baubehörde ist gefordert, vor Bezug der Baute bzw. rechtzeitig vor Ausführung der Umgebungsgestaltung auf die korrekte Ausführung hinzuweisen.
- 2) Abs. 2 legitimiert das Land und die Gemeinden, Missstände beseitigen zu lassen, falls Einfriedungen und Bepflanzungen entlang von Landes- oder Gemeindestrassen die Verkehrssicherheit gefährden oder zu beeinträchtigen vermögen. Es handelt sich im Regelfall um den Schnitt von Hecken, die im Laufe der Jahre eine Breite / Grösse annehmen, die die Sichtverhältnisse bei Ein- und Ausfahrten zu Grundstücken bzw. Grundstückserschliessungen oder die Sichtweite generell beeinträchtigen und weitere, die einschlägige VSS-Norm nicht beachtende negative Auswirkungen zeitigt.

Im Vollzug ist zu berücksichtigen, dass die jeweiligen Eigentümer vorab schriftlich vom Missstand in Kenntnis zu setzen sind und ihnen Gelegenheit einzuräumen ist, diesen selbständig zu beheben bzw. beheben zu lassen. Hierfür ist eine angemessene Frist zu setzen. Nützt dies nichts, hat der jeweilige Strassenerhalter den betroffenen Personenkreis nötigenfalls mittels rechtsmittelfähiger Verfügung aufzufordern, den Missstand zu beheben. Die derzeitige Praxis, dass ohne Benachrichtigung des / der Betroffenen eine Hecke zurückgeschnitten wird, ist grundsätzlich nicht statthaft. Die Strassenerhalter haben deshalb rechtzeitig zu reagieren, wenn Misstände solcher Art absehbar werden.

- 5) Diese Rechtsvorschrift legitimiert die Gemeinden, Abweichungen von sämtlichen Vorschriften dieses Absatzes (auch betreffend der Höhe) festzulegen. Dies ergibt sich auch aus dem gesetzlichen Umstand, dass diese Kompetenznorm aus Art. 48 Abs. 3 des Baugesetzes abgeleitet werden kann. Das heisst auch, dass sowohl Verschärfungen als auch Abschwächungen der gesetzlichen Regelung im Rahmen der Gemeindeautonomie möglich sind. Die Gemeinden sind hierbei frei.

**Hinweis:** Diese Regelungskompetenz bezieht sich ausschliesslich auf Einfriedungen in Bezug zum Privateigentum (Art. 48 Abs. 3 und Stützmauern an Strassen – Art. 52 Abs. 4 Baugesetz). Da für Strassen bzw. öffentliche Verkehrsflächen die gesetzliche Regelung in Art. 52 des Gesetzes (Strassenabstand, Ausfahrten) normiert ist, können die Gemeinden entlang von Strassen keine anderslautenden Vorschriften zu Einfriedungen und Stützmauern an öffentlichen Strassen erlassen. Ausgenommen hiervon bleiben rechtlich verbindliche Inhalte im Rahmen von Sonderbauvorschriften zu Überbauungs- und Gestaltungsplänen.

#### Art. 32

##### *Stützmauern*

1) Aufgehoben

2) Erfordert die Errichtung einer Stützmauer aufgrund der örtlichen Gegebenheiten eine Absturzsicherung, so ist die Höhe bis zur Oberkante dieser Sicherung als Gesamthöhe zu bemessen; die Kosten der Absturzsicherung sind von der Bauherrschaft zu tragen.

3) Aufgehoben

- 1) Der ursprüngliche Abs. 1, der die Standfestigkeit von Böschungen zum Inhalt hatte, wurde aufgehoben. In der Praxis bleibt es allerdings so, dass die Baubehörde Böschungen nur bis zum maximalen Neigungsverhältnis 1:1, also 45° erlaubt. Steilere Böschungen gelten als nicht standfest. Auf die Einhaltung des Mindestabstands von 0.50 m von der Nachbargrenze gemäss Art. 77 Abs. 3 BauG wird ausdrücklich hingewiesen.

- 2) Die Zweckbestimmung einer Stützmauer und einer darauf aufgesetzten Absturzsicherung, die auch die Funktion einer Einfriedung hat, ist im Einzelfall nicht auseinander zu halten. Da mit der Novellierung zum Baugesetz die Abstandsregelung beider Funktionen (Stützfunktion, Einfriedungsfunktion) rechtlich und den Abstand betreffend gleichgeschaltet sind, spielt dies keine Rolle mehr.

## 7. Abstellplätze für Motorfahrzeuge

### Art. 33

#### *Mindestanzahl*

1) Die Anzahl der zu schaffenden Abstellplätze für Motorfahrzeuge ist von der Baubehörde festzulegen und richtet sich nach dem voraussichtlichen Bedarf unter Bedachtnahme auf die Verkehrsfrequenz, die aufgrund der Art, Lage, Grösse und Verwendung der Baute oder Anlage zu erwarten ist.

2) Die Mindestanzahl der Abstellplätze bei Bauten und Anlagen richtet sich nach Anhang 1.

3) Vorplätze zu Garagen und Carports gelten nicht als Frestellplätze.

4) Bei der Erweiterung bestehender Bauten und Anlagen ist der tatsächliche Zusatzbedarf zu ermitteln.

5) Die Benutzung der erforderlichen Abstellplätze muss auf die Dauer des Bestandes der Baute oder Anlage rechtlich und tatsächlich gesichert sein.

6) Bei Bauten und Anlagen mit starkem Güterumschlagverkehr dürfen die für den Güterumschlag benötigten Flächen auf die Zahl der erforderlichen Abstellplätze nicht angerechnet werden.

7) Die Berechnung der Abstellplätze ist jeweils auf Platzeinheiten aufzurunden.

8) Lager-, Archiv-, Server- und Tresorräume in grösseren Dienstleistungs-, Industrie- und Gewerbebauten und deren zentrale Empfangsbereiche, die keiner anderen Nutzung zugeführt werden können, werden bei der Berechnung des Parkplatzbedarfes nicht berücksichtigt.

9) Aufgehoben

10) Die Baubehörde kann anstelle der vorgeschriebenen Einstellplätze im Einzelfall die Errichtung von Frestellplätzen gestatten, wenn die Errichtung der Einstellplätze insbesondere aufgrund schwieriger topografischer Verhältnisse oder in Fällen verdichteter Bauweise mit einem unverhältnismässigen Aufwand verbunden wäre. Vorbehalten bleiben weitergehende Bestimmungen im Rahmen von Sonderbauvorschriften, Ortsplanungskonzepten oder Verkehrsrichtplänen einer Gemeinde.

- 1) Diese Bestimmung umschreibt das Ermessen der Baubehörde, einen voraussichtlichen Bedarf unter Bedachtnahme auf die Verkehrsfrequenz an Soll-Abstellplätzen festzulegen bzw. vorzuschreiben. Dies betrifft den zu erwartenden Kundenverkehr bei einem Verkaufsgeschäft, die hohe Anzahl an Arbeitsplätzen aufgrund der vorgesehenen Nutzung etc.

Zwar ist in der Praxis lediglich vom Soll-Bedarf gemäss Anhang 1 dieser Verordnung auszugehen, allerdings ermächtigt diese Bestimmung die Baubehörde ausdrücklich, eine weitergehende Anzahl an Abstellplätzen vorzuschreiben.

- 2) Die Normvorgaben folgen Anhang 1 dieser Verordnung. Von dieser wird im Regelfall auch nicht abgewichen. Vorbehalten bleibt die beschriebene Bedarfsermittlung, die bei Unterhaltungsstätten, Theater, Kino, öffentlichen Bauten und Anlagen (wie beispielsweise Alters- und Pflegeheimen, Sportanlagen, Gemeindesälen und Vereinshäu-

sern), Schulen, Seilbahn- und Sessellifanlagen ohnehin gemäss Anhang notwendig ist.

Bei bestehenden Nutzungen und der daraus resultierenden und nachgewiesenen Anzahl an Parkplätzen gilt prinzipiell der Besitzstand. Bezug nehmend auf eine langjährige Spruchpraxis solcher Fälle, in denen umgebaut / angebaut / aufgebaut wird, wird nie der Bestand an Flächen neu herangezogen um die Pflichtparkplatzanzahl zu ermitteln, weshalb zusätzlich für den rechtlich geforderten Bedarf lediglich die neu zu realisierenden Flächen heranzuziehen sind. Im Ergebnis heisst das, dass auch bei einer nachgewiesenen Minderanzahl bestehender Parkplätze der neue Bedarf nur für zusätzliche Flächen hinzuzurechnen ist (VBK 2016/67).

- 3) Nach wie vor gelten Vorplätze zu Garagen und Carports nicht als Frestellplätze. Da aufgrund des hohen Motorisierungsgrades im Fürstentum Liechtenstein der Garagenvorplatz ohnehin als "inoffizieller" Frestellplatz gilt, hat der Gesetzgeber bewusst auf die prinzipielle Anrechenbarkeit solcher Plätze in Bezug auf die Sollanzahl, die nachzuweisen ist, verzichtet.
- 4) Siehe Bemerkungen zu Abs. 1.
- 5) Die Bestimmung ist mitunter schwierig in letzter Konsequenz Jahre nach Fertigstellung und Bauabnahme einer Baute umzusetzen. Wird beispielsweise eine Garage für private andere Zwecke genutzt, hat die Baubehörde im Regelfall keine Möglichkeit, diesen Missstand zu unterbinden. Allerdings gibt es kaum Missbrauchsfälle, die bekannt sind.
- 6) Dies betrifft Nutzungen der Industrie- und Produktionsbetriebe, Speditionen etc. Vollzugsprobleme sind faktisch nicht bekannt.
- 7) Die Rundung beginnt bereits dann, wenn auf der berechneten Zehntelstelle hinter dem Komma die Zahl 1 steht – beispielsweise 8.11 → entspricht 9 Abstellplätzen.
- 8) Diese Bestimmung betraf früher ausschliesslich unterirdische Räume dieser Art. Mittlerweile dürfen solche Räume auch in Obergeschossen, sofern sie nachweislich keiner anderen Nutzung zugeführt werden können, von der massgeblichen BGF abgezogen werden, die zur Berechnung der Anzahl an Sollabstellplätzen dient. Voraussetzung ist und bleibt, dass es sich im engeren Sinne um "gefangene Räume" mit nachweisbarer Infrastruktur handelt.

Der bisherige Wortlaut wurde mit der Revision 2016 ersetzt und in Abhängigkeit grösserer Dienstleistungs-, Industrie- und Gewerbebauten ergänzt. Es sollen demnach nur noch in diesen Betrieben, wo solche Räume nachweislich Teil der infrastrukturellen Einrichtung sind, als abzugsberechtigte Flächen zur Parkierungsberechnung herangezogen werden dürfen. Die Anpassung war notwendig, da in der Vergangenheit der

pauschale Abzug auch bei sehr kleinen Betrieben dieser Art des Öfteren zu Missbrauch führte.

- 10)** Diese Vorschrift kommt hauptsächlich in Kernzonen / Dorfkernzonen sowie topographisch schwierigem Gelände zur Anwendung. Die Baubehörde wendet dies massvoll an und kann sogar verpflichtend von der Errichtung von Einstellplätzen absehen, wenn dies das Ortsbildgefüge nachhaltig zu stören vermag. Ebenfalls zulässig ist die Regelung via Sonderbauvorschriften im Zusammenhang mit dem Erlass von Gestaltungsplänen sowie weitergehenden Ortsplanungskonzepten und Verkehrsrichtplänen der Gemeinden.

#### Art. 34

##### *Überschreitung der Mindestanzahl*

Die Baubehörde kann unter Berücksichtigung der Grundsätze nach Art. 57 Abs. 2 des Gesetzes bestimmen, dass eine über die Mindestanzahl nach Art. 33 hinausgehende Anzahl an Abstellplätzen unzulässig ist.

Die Baubehörde muss nicht mehr Parkplätze zulassen, als gemäss Anhang 1 rechnerisch nachzuweisen sind. Es kommt immer wieder vor, dass Bauherrschaften eine über die Mindestanzahl hinausgehende Anzahl an Abstellplätzen errichten will, sei es aus Gründen der Zweckmässigkeit, der Attraktivität der angebotenen Arbeitsplätze oder ähnlicher Beweggründe. In der Praxis lässt die Baubehörde dies nur dann zu, wenn es sich um unterirdische Einstellplätze handelt. Die oberirdischen Parkierungsflächen nehmen im Einzelfall Einfluss auf das Ortsbild- und Siedlungsgefüge, weshalb die Baubehörde mit dieser Bestimmung eine rechtliche Handhabe besitzt, solch ungewollten Auswirkungen vorzubeugen.

#### Art. 35

##### *Reduktion von Abstellplätzen*

1) Die Baubehörde kann bei grösseren Dienstleistungs-, Industrie- und Gewerbebauten eine Reduktion von Abstellplätzen bewilligen, sofern in einem Mobilitätskonzept nachgewiesen wird, wie und in welchem Umfang der motorisierte Individualverkehr im Rahmen eines ganzheitlichen Mobilitätssystems reduziert wird. Ein Mobilitätskonzept kann insbesondere folgende Massnahmen umfassen:

- a) Parkraumbewirtschaftung;
  - b) Anreizsysteme zur Benützung von Fahrrad, öffentlichen Verkehrsmitteln und zur Bildung von Fahrgemeinschaften;
  - c) Mitfinanzierung von Linien oder Kursen des öffentlichen Verkehrs;
  - d) Einsatz von Firmenbussen;
  - e) organisierte gemeinschaftliche Nutzung eines oder mehrerer Motorfahrzeuge.
- 2) Aufgehoben
  - 3) Aufgehoben

4) Bei zu erwartender Mehrfachnutzung von Abstellplätzen, insbesondere bei der Nutzungsdurchmischung im Rahmen von Überbauungs- und Gestaltungsplänen, kann die Baubehörde eine entsprechende Reduktion zulassen. Bei Bauten und Anlagen mit verschiedenen Nutzungen ist die Anzahl für die einzelnen Nutzungen getrennt zu ermitteln.

1) Diese Bestimmung wird hauptsächlich im Zusammenhang mit dem Erlass von Überbauungs- oder Gestaltungsplänen angewandt. Auf die Bemerkungen zu den einschlägigen baugesetzlichen Bestimmungen (Art. 61 bis 63 BauG) wird verwiesen.

In Anlehnung daran werden die wichtigsten Massnahmen, die ein solches Mobilitätssystem beinhaltet, aufgelistet. Es müssen nicht alle in der VO angeführten Aspekte Bestandteil des Mobilitätssystems sein. In der Regel werden die Parkraumbewirtschaftung, die Mobilität durch Benützung von Fahrrädern und öffentlichem Verkehrsmittel und die Abhängigkeiten auf der Basis zurückgelegter Kilometer und der Erreichbarkeit Gegenstand von solchen Vorgaben sein.

Ebenfalls angepasst mit der Revision 2016 wurde die Abhängigkeit der Anwendung dieser Rechtsvorschrift zu grösseren Dienstleistungs-, Industrie- und Gewerbebauten. Eine solche Reduktion macht auch nur bei grösseren Betrieben dieser Art Sinn, zumal ein Mobilitätskonzept im Regelfall nur dann realitätsnah und funktions sicher gestaltet werden kann, wenn entweder ein einzelner grösserer Betrieb im Gebäude domiziliert ist oder zumindest mehrere personenstarke Betriebe dies in gemeinschaftlicher Umsetzung anstreben.

4) Wird häufig angewendet. Die Nutzungsdurchmischung Wohnen / Dienstleistung funktioniert hinsichtlich der faktischen Benutzbarkeit zu bestimmten Tageszeiten nachweislich, insbesondere bei grösseren Überbauungen. Die Baubehörde wendet die Vorschrift im Regelfall bei Bauvorhaben unterschiedlicher Nutzung an, wenn ein Planungsinstrument zugrunde liegt. Ist hingegen in einem Mehrfamilienhaus ein Büro mittlerer Grösse untergebracht, kommt diese Bestimmung jedenfalls nicht zur Anwendung. Gegebenenfalls sind Einzelerhebungen zielführend und notwendig.

#### Art. 36

##### *Ausführung und Erschliessung von Abstellplätzen*

1) Soweit nachfolgend nichts anderes bestimmt ist, gelten für die Ausführung der Abstellplätze sowie für deren Erschliessung mittels Hauszufahrten die einschlägigen Normen der VSS. Die Baubehörde kann Abweichungen im Einzelfall zulassen, sofern die Verkehrssicherheit nachweislich gewährleistet ist.

2) Einzelgaragen müssen ein Innenmass von mindestens 5.50 m x 3.00 m, Doppelgaragen von mindestens 5.50 m x 5.50 m aufweisen. Bei Carports wird die Tiefe von der der Strassenseite zugeordneten Abstützung aus berechnet; ohne Abstützung ist die Fläche der vertikalen Projektion massgebend.

3) Die Tiefe des Garagenvorplatzes hat in der Regel 5.50 m zu betragen, bei Carports genügt der gesetzlich festgeschriebene Strassenabstand.

4) Die Baubehörde kann bei schwierigen topografischen Verhältnissen oder aus ortsbaulichen Gründen, insbesondere bei sehr steilen Hanglagen oder bei der Weiterführung einer bestehenden Strassenflucht, Ausnahmen gestatten, sofern die Verkehrssicherheit gewährleistet bleibt.

5) Die Zugänglichkeit von Freistellplätzen ist stets zu gewährleisten.

- 1) Der Hinweis auf die einschlägigen VSS-Normen ist bereits in Art. 39 Abs. 1 des Baugesetzes (Privatstrassen) rechtlich verankert. Gemäss Art. 64 des Baugesetzes (Bau-technische Erfordernisse) müssen Bauten und Anlagen entsprechend ihrer Verwendung nach den Regeln der technischen Wissenschaften und Baukunst so ausgeführt und betrieben werden, dass sie insbesondere unter anderem den Erfordernissen der Nutzungssicherheit entsprechen. Gemäss Abs. 2 leg. cit. dürfen Bauweisen keine Gefährdung für die Gesundheit von Mensch und Tier darstellen. In diesem Zusammenhang ist auch diese Bestimmung der Bauverordnung zu sehen.

Kann beispielsweise eine Rampe im Zusammenhang mit einer geplanten Zufahrt das Maximalgefälle von 15 % nicht einhalten bzw. nachweisen, so könnte sie allenfalls im Rahmen einer Ausnahmegenehmigung genehmigt werden. Dies wäre unter Hinweis auf Abs. 4 dieser Bestimmung zu prüfen. Die Baubehörde hat deshalb die Vorgaben der VSS-Norm restriktiv und vollzugssicher anzuwenden. Die gemäss Abs. 4 vorgegebenen schwierigen topographischen Verhältnisse sind in der Praxis kaum bis sehr selten anzutreffen, weshalb diesbezüglichen Ausnahmebegehren aus rechtlicher Sicht faktisch nicht Rechnung getragen werden kann (VBI 2001/44 und VBK 2015/10 unter Hinweis auf StGH 2008/129).

Abs. 1 wurde im Rahmen der Revision 2016 mit dem Hinweis ergänzt, dass die Baubehörde Abweichungen im Einzelfall zulassen kann, sofern die Verkehrssicherheit nachweislich gewährleistet ist. Die Notwendigkeit solcher Abweichungen ist faktisch Alltag. Es hat sich gezeigt, dass die Normen der VSS in den zitierten Einzelfällen, insbesondere in Kernzonen und steilen Hanglagen, bei bestehenden Zufahrten und Einfriedungen auf den Nachbargrundstücken, in ihrer letzten Konsequenz, insbesondere betreffend die Erschliessung der Hauszufahrten, nicht einhaltbar sind.

- 2) Die Masse sind als Mindestmasse ausgelegt, bei offenen Carports gelten jene Masse, die die einzelnen Stützenabstände zueinander beschreiben.

### 3) und 4)

Ausnahmen von der Einhaltung der Mindestdtiefe des Garagenvorplatzes sind nur dann möglich, wenn es sich um Einstellplätze in verdichteten Zonen (Kernzone / Dorfkernzone) handelt oder an steilen Hanglagen, die von der Bergseite her erschlossen sind. Nimmt man die Vorplatztiefe sowie die Tiefe eines einzelnen Garagenplatzes heran, so sind mindestens 11.00 m ab Strassengrenze notwendig. Dies ist in Steillagen, insbesondere in den Gemeinden Triesenberg und Planken, nicht zielführend. Deshalb sind Ausnahmen im Einzelfall bei solchen Bauvorhaben in topographisch schwierigen Lagen zulässig.

Anwendung findet das auch bei Überbauungsplänen, die die Festlegung einer Baulinie beinhalten und verringerte Strassenabstände zulassen.

## Art. 37

*Anbindung an öffentliche Strassen*

1) Zu- und Abfahrten von Abstellplätzen sind im Bereich öffentlicher Strassen so anzuordnen, dass der Verkehr auf den öffentlichen Strassen gut übersehbar ist und durch das Zu- und Abfahren so wenig wie möglich beeinträchtigt wird. Es ist auf den Zweck der Baute oder Anlage und auf die zu erwartende Verkehrsbelastung Bedacht zu nehmen.

2) Die Baubehörde kann bei grossflächigen Parkierungsanlagen ein Verkehrskonzept verlangen, durch das nachzuweisen ist, mit welchen Massnahmen eine zusätzliche Beeinträchtigung des Verkehrs vermieden wird. Das Verkehrskonzept bedarf der Genehmigung der Baubehörde. Aus dem Konzept resultierende Kosten für bauliche Massnahmen, die Einfluss auf das öffentliche Strassennetz haben, gehen zu Lasten der Bauherrschaft.

3) Die Zu- und Abfahrten sind in der Regel auf einen Anschluss an die öffentliche Strasse zu beschränken. Dies gilt insbesondere bei der Erschliessung von grossflächigen oberirdischen Abstellplätzen und Sammelgaragen. Die Anforderungen an die Sichtverhältnisse richten sich nach den Normen der VSS.

- 1) Ist eine Allgemein-Bestimmung, die sich im Regelfall auf die Einhaltung der Sichtverhältnisse beschränkt. Das heisst, dass bei Zu- und Abfahrten keine Hindernisse jeder Art so errichtet / platziert werden dürfen, dass man faktisch schon auf den Gehsteig oder die Strasse fahren muss, um eine ausreichende Sicht auf den fliessenden Verkehr zu bekommen.
- 2) Ein Resultat dieser Bestimmung ist der neue Artikel 38a – Verkehrsintensive Bauten und Anlagen – der Abänderung des Baugesetzes 2015. In der Gesetzesbestimmung sind jedoch nicht nur die Landesstrassen betroffen, sondern auch die Gemeindestrassen.
- 3) Diese Bestimmung legt nicht fest, dass auch bei grossflächigen Parkierungsanlagen kein zweiter Anschluss geschaffen werden darf, die Situation ist im Einzelfall zu klären. Es soll jedoch die Erschliessung mehrerer Abstellplätze durch eine einzelne Zu- und Ausfahrt rechtlich dann Vorrang geniessen, wenn sie planerisch problemlos umzusetzen ist. Die Baubehörde hat hier einen restriktiven Vollzug zu gewährleisten.

Hinsichtlich des Charakters der VSS-Normen hat der Staatsgerichtshof in seinem Beschluss vom 23.10.2009 (StGH 2008/129) festgehalten, dass das Heranziehen der VSS-Normen nicht sachfremd und die Anwendung der VSS-Normen sogar in der Bauverordnung aufgenommen worden sei. Ausserdem würde in Art. 39 Abs. 1 Baugesetz (Privatstrassen) gefordert, dass die einschlägigen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) einzuhalten seien (VBK 2015/10).

## 8. Bautechnische Vorschriften

### Art. 38

#### *Baustatik*

1) Bauten und Anlagen müssen eine ihrer Art und Verwendung entsprechende Festigkeit sowie Standsicherheit und Brandwiderstandsfähigkeit aufweisen. Sie müssen selbständig und unabhängig von benachbarten Bauten und Anlagen bestehen können. Sie haben die Sicherheit und Gesundheit von Personen und Tieren zu gewährleisten.

2) Aufgehoben

3) Die Berechnung hat nach den anerkannten Regeln der Baustatik unter Berücksichtigung der Normen des SIA oder der Regelung in der Anlage der Verordnung über den Verkehr mit Bauprodukten im Europäischen Wirtschaftsraum zu erfolgen.

### Art. 39

#### *Erdbebensicherheit*

1) Für den Nachweis der erdbebensicheren Planung und Ausführung einer Baute oder Anlage sind die von der Baubehörde vorgegebenen Formulare zu verwenden.

2) Die Baubehörde kann Ausnahmen von den Anforderungen und Vorschriften zur Erdbebensicherheit gestatten, wenn:

- a) der erhaltens- oder schützenswerte Charakter einer Baute oder Anlage beeinträchtigt würde; oder
- b) die bauliche Massnahme als nicht personengefährdend einzustufen ist;
- c) die bauliche Massnahme und die damit zusammenhängenden Aufwendungen nachweislich unverhältnismässig wären.

3) Ob eine Baute oder Anlage im Sinne von Art. 69 des Gesetzes als gefährdet gilt, ist anhand der Kriterien nach Anhang 2 zu beurteilen.

**2) Zur Umsetzung dieser Bestimmung gibt es eine Vollzugspraxis der Baubehörde.**

- a) Betrifft hauptsächlich denkmalgeschützte Bauten oder Anlagen, die nur in Ausnahmesituationen hinsichtlich Erdbebensicherheit statisch ertüchtigt werden müssen. Hierbei ist auch die Verhältnismässigkeit zu berücksichtigen, da die Umsetzung solcher Massnahmen im Regelfall mit hohem finanziellem Aufwand verbunden ist.
- b) Bezieht sich in der Hauptsache auf kleinere oder grössere Umbauten im Innern von Gebäuden. Ob die damit einhergehenden Massnahmen nicht personengefährdend sind, entscheidet der beauftragte Bauingenieur. Sind tragende Konstruktionen betroffen, so kann von der Ertüchtigung der Baustatik nur dann Abstand genommen werden, wenn dies keine gefährdete Baute gemäss Anhang 2 der VO betrifft und/oder die daraus resultierenden Massnahmen unverhältnismässig wären. Das Einvernehmen zwischen Bauingenieur und Baubehörde ist durch die Bauherrschaft sicherzustellen.

Die Bestimmung erfordert generell einen erhöhten Bedarf an vorgängigen Abklärungen. Gänzlich von vornherein auf die Erdbebenertüchtigung statischer Natur zu ver-

zichten, ist nicht zulässig. Der beauftragte Bauingenieur hat auch aufzuzeigen, welche Massnahmen notwendig sind, um die Bauten im Zuge der beabsichtigten Baumassnahme statisch zu verbessern. Ergänzend sind Szenarien aufzuzeigen, die bei einer Abweichung von dieser Vorgabe zu erwarten sind. Die Situation ist jedenfalls immer aus fachtechnischer und nicht nur aus rechtlicher Sicht zu beurteilen und abzuklären.

- c) Diese Bestimmung fand Eingang in die Revision 2016 und soll der Baubehörde die Möglichkeit einräumen, auch dann Ausnahmen von den Anforderungen und Vorschriften zur Erdbebensicherheit gestatten zu können, wenn die bauliche Massnahme und die damit zusammenhängenden Aufwendungen nachweislich unverhältnismässig wären, was in der Praxis des Öfteren vorkommt. Der Nachweis ist seitens des Antragstellers zu erbringen.
- 3) Nimmt Bezug auf Art. 69 BauG, es handelt sich um die Bauwerksklassen (BWK) II und III. Die BWK III betrifft in Liechtenstein in der Hauptsache Bauwerke und Elemente des Tiefbaus, lediglich die Feuerwehrgebäude und das Landesspital sind den Hochbauten zuzurechnen. Die meisten Feuerwehrgebäude sind bereits gebaut, ein Neubau hat ohnehin die einschlägigen SIA-Normen einzuhalten. Da die Gemeinden und das Land ihre gefährdeten Bauten bereits überprüft und dem Ergebnis folgernd erdbebenertüchtigt haben, ist ein konkreter Bedarf kaum mehr gegeben.

Art. 40

*Feuerpolizeiliche Anforderungen*

Aufgehoben

Es genügt das Brandschutzgesetz und dessen Verordnung.

Art. 41

*Schallschutz*

Aufgehoben

Die einschlägigen SIA-Normen sind ohnehin einzuhalten bzw. umzusetzen.

## Art. 42

*Anforderungen an Wohneinheiten*

1) Bei Wohneinheiten ist durch eine geeignete Gebäudeorientierung, Grundrissgliederung und Fensteranordnung eine den wohngyienischen Anforderungen entsprechende Besonnung, Belichtung und Belüftung zu gewährleisten.

2) In Mehrfamilienhäusern sind gut erreichbare und angemessen grosse Abstell- und Fahrradräume von mindestens 12 m<sup>2</sup> Raumgrösse zu errichten. Jedem Einfamilienhaus und jeder Wohneinheit ist ein Keller- oder Abstellraum mit einer zusammenhängenden mindestens 8 m<sup>2</sup> grossen Grundfläche und einer lichten Mindestraumhöhe von 2.20 m zuzuordnen. In Einliegerwohnungen genügt eine Raumgrösse von 4 m<sup>2</sup>, für 2-Zimmer-Wohnungen von 6 m<sup>2</sup>.

3) Bei Ferienhäusern, denkmalgeschützten Bauten sowie Bauten der Alp- und Forstwirtschaft kann die Baubehörde in begründeten Fällen Abweichungen zulassen.

**1) Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohneinheiten oder Einfamilienhäuser sind nicht genehmigungsfähig.** Die Baubehörde hat darauf zu achten, dass lediglich einzelne Räume (in der Regel Schlafräume) direkt nach Norden orientiert projiziert und ausgeführt werden. Kinderzimmer sollten zumindest an einer weiteren als lediglich nach Norden gerichteten Seite eine Fensteröffnung aufweisen.

Es kommt faktisch nicht vor, dass aufgrund der Lage eines Baugrundstücks die Orientierung der wesentlichen Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume nach Norden ausgerichtet werden müssen. Die Baubehörde hat allerdings bei Einzelräumen keinen zu strengen Massstab anzulegen. Ein nur nach Norden belichtetes Elternschlafzimmer ist im Kontext der Gesamteinheit durchaus statthaft.

**2)** Während Abstellräume und Fahrradräume ohnehin zur Standardausstattung eines Mehrfamilienhauses gehören, sind die klassischen Trockenräume nicht bzw. kaum mehr gefragt, weshalb mit der Revision 2016 die Verpflichtung zum Bau von solchen Räumen in Mehrfamilienhäusern ersatzlos gestrichen worden ist. Zentrale Wascheinheiten und damit einhergehende, der infrastrukturellen Einrichtung eines Mehrfamilienhauses dienende Trockenräume finden auch aufgrund der geänderten Rahmenbedingung (eigene Wäschetrockner in den Wohnungen etc.) kaum mehr Verwendung.

Heutzutage ersetzen kleinere Einheiten in der Wohnung selbst die vorgeschriebenen Trockenräume, was mitunter bei der Berechnung der massgeblichen Bruttogeschossfläche der vertieften Abklärung bedarf.

Die Mindestgrösse von Kellerräumen in Abhängigkeit der Wohneinheit bzw. des Einfamilienhauses wurden im Herbst 2012 eingeführt und hat sich im Vollzug bewährt. Insbesondere die verminderte Grösse in Einliegerwohnungen hat rechtliche Erleichterungen geschaffen.

**3)** Während die Kategorie der denkmalgeschützten Bauten und Bauten der Alp- und Forstwirtschaft keine praktische Auslegungsprobleme bereiten, sind Ferienhäuser oder Wohneinheiten dieser Art vertieft baurechtlich zu prüfen. Es gibt Ferienhäuser, die dem ganzjährigen Wohnen dienen. Ist dies bereits zum Zeitpunkt der Errichtung

bekannt (schwierig nachzuweisen), sind die beschriebenen Abweichungen nicht zulässig.

#### Art. 43

##### *Abfälle*

Bei Mehrfamilienhäusern ist für die Unterbringung von Müllcontainern und Sperrgutabfällen in der Umgebungsgestaltung ein ausreichend grosser Platz vorzusehen.

Der Vollzug dieser Vorschrift betrifft Mehrfamilienhäuser. Bereits mit der Baueingabe ist darauf zu achten, dass die entsprechenden Plätze in den Projektunterlagen als solche gekennzeichnet sind. Im Nachvollzug gestaltet sich die Umsetzung dieser Verpflichtung schwierig. Im Regelfall verfügt die Baubehörde eine entsprechende Auflage.

#### Art. 44

##### *Belichtung, Beleuchtung und Belüftung*

Räume, die zum Aufenthalt von Personen bestimmt sind, insbesondere Wohn- und Schlafräume, Küchen, Arbeitsräume und Werkstätten, sind ausreichend natürlich zu belichten und zu belüften. Die Mindestfläche der Belichtung hat 10 % der jeweiligen Fussbodenfläche zu betragen, wobei auf eine gleichmässige Verteilung der Belichtungsflächen, bezogen auf die jeweilige Räumlichkeit, zu achten ist. Abweichungen können im Einzelfall in Hanglagen bei unter dem gewachsenen Terrain liegenden Räumlichkeiten gestattet werden.

Die beschriebenen Abweichungen sind restriktiv anzuwenden. Die 10 %ige Mindestbelichtungsfläche ist generell nachzuweisen. Auf den möglichen Missbrauch im Zusammenhang mit der anrechenbaren Bruttogeschossfläche wurde bereits im Kommentar zu Art. 23 Abs. 2 hingewiesen.

In der Vergangenheit gab es öfters Fälle von einer unzureichenden Belichtung aufgrund der Anordnung der Fensterflächen. Mit der Anpassung 2016 ist es der Baubehörde eher möglich, solchen Fällen vorzubeugen. Insbesondere die gleichmässige Verteilung der Belichtungsfläche ist durch den beauftragten Architekten nachzuweisen.

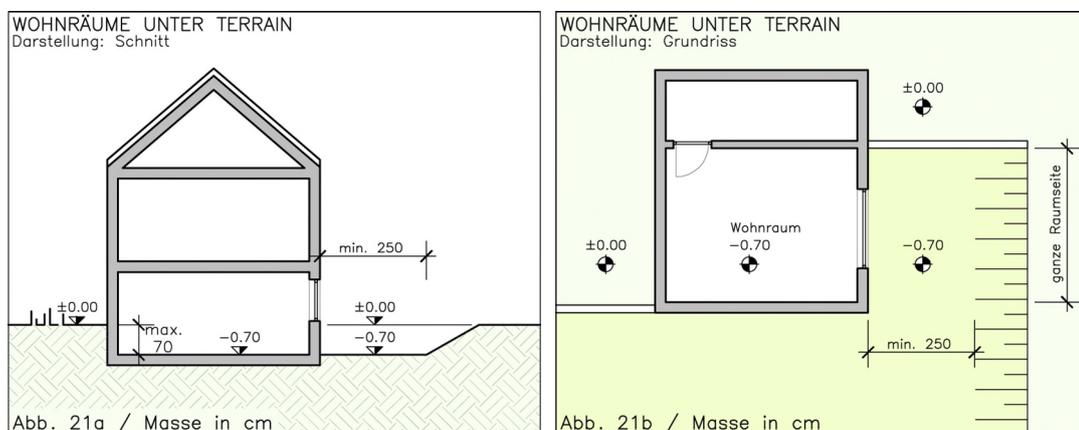
#### Art. 45

##### *Raumniveau*

1) Der Fussboden von Wohnräumen in Untergeschossen darf mindestens an einer Fensterseite nicht tiefer als 0.70 m unter dem angrenzenden Gelände liegen. Bei Gewerbe- und Dienstleistungsbauten können Abweichungen gestattet werden, sofern die natürlichen Belichtungsverhältnisse gewährleistet sind.

2) Für die Sicherstellung der natürlichen Belichtung bei Wohnräumen in Untergeschossen ist vor der massgeblichen Fensterseite eine mindestens 2.50 m breite, ebene Fläche mit anschliessender flacher Böschung auszuführen.

- 1) Diese Bestimmung wurde mit der Revision vom September 2012 novelliert. Während ehemals die Gleichschaltung des Fussbodens des betreffenden Raums mit dem angrenzenden Gelände niveaugleich gefordert war, kann nunmehr der innenliegende Fussboden des betreffenden Raumes bis zu 0.70 m unter dem angrenzenden Gelände liegen. Wichtig ist, dass eine ganze Fensterseite in der gesamten Länge des innenliegenden Raumes diese Anforderungen erfüllt, auch wenn dies von der Rauminnen-seite nicht wahrnehmbar ist.
- 2) Abs. 1 gilt ergänzend für Wohnräume in Untergeschossen. Deshalb ist in diesen Fällen ein mindestens 2.50 m breiter, ebener Bereich vor der zugehörigen Fassade zu schaffen, um die wohnhygienischen Kriterien im Sinne des verbesserten Komforts sicherzustellen.



#### Art. 46

##### *Raumhöhe und Raumgrösse*

- 1) Die lichte Höhe von Räumen ist nach deren Zweckbestimmung und unter Berücksichtigung des Flächenausmasses festzulegen. Sie beträgt in Aufenthaltsräumen mindestens 2.30 m. Im Dachgeschoss muss mindestens in einer Breite von 2.50 m eine lichte Höhe von 2.30 m auf wenigstens der Hälfte der nutzbaren Fläche nachgewiesen werden. In Keller- und Abstellräumen genügt eine Mindesthöhe von 2.20 m.
- 2) Mit Ausnahme von Sanitär- und Abstellräumen sowie Küchen hat die Mindestraumgrösse 9 m<sup>2</sup> zu betragen.
- 3) Bei Renovationen und Umbauten bestehender Wohn- oder Arbeitsräume kann die Baubehörde Abweichungen von den Mindestmassen nach Abs. 1 und 2 gestatten, sofern die bisherige Nutzung gewährleistet bleibt.
- 4) Bei Ferienhäusern und denkmalgeschützten Bauten können Abweichungen von den Vorschriften nach Abs. 1 und 2 gestattet werden, sofern Wohnwert und Funktion gewährleistet sind.
- 5) Für Gebäude der Alp- und Forstwirtschaft oder andere nach Nutzungsart gleich einzustufende Objekte sind niedrigere Raumhöhen zulässig.

- 1) Mit den Aufenthaltsräumen sind Wohn-, Arbeits- und Schlafräume gemeint. Nebenräume, wie Abstellräume, Sanitärzellen, kleinmasstäbliche innenliegende Wasch- und Trockenräume etc. zählen nicht dazu. Die lichte Höhe von Garagen (unabhängig deren Grösse) ist gesetzlich nicht geregelt. Im Einzelfall dürfen solche Räumlichkeiten bzw. Trakte unter die für Keller und Abstellräume vorgeschriebene Mindesthöhe von

2.20 m errichtet werden. Letzteres ist aber anzustreben, zumal ansonsten die Durchfahrtshöhe bei der Einfahrt ohnehin zu gering wäre.

Die Mindestbreite von 2.50 m ist für jeden Raum einzeln nachzuweisen. Die Baubehörde hat darauf zu achten, dass dem Baugesuch ausreichend Schnitte den Projektunterlagen beiliegen, da mitunter die Berechnung der massgeblichen Fläche in Abhängigkeit der Lage des zugeordneten Raums schwierig sein kann. Lassen die vorhandenen Unterlagen eine abschliessende Beurteilung nicht zu, sind vor der Erteilung der Baubewilligung Ergänzungspläne zu verlangen.

- 2) Die Mindestraumgrösse von 9 m<sup>2</sup> macht im derzeitigen Vollzug keine Probleme. Es kommt praktisch nicht mehr vor, dass beispielsweise Kinderzimmer kleiner sind. Die Bestimmung ist restriktiv zu vollziehen.
- 3) Es gibt Altbaubestände, die (bewilligt) Wohn-, Arbeits- oder Schlafräume in Unter- oder Dachgeschossen eingerichtet haben und den Mindestanforderungen nicht entsprechen. Es wäre beispielsweise unverhältnismässig, einen genehmigten Zustand solcher Räumlichkeiten im Dachgeschoss mit der Durchsetzung dieser Bestimmung zu belasten, wenn dies ausschliesslich mit der Anhebung des gesamten Dachstuhls verbunden wäre. Hier ist die Verhältnismässigkeit zu wahren. Ist hingegen ein bestehender Estrich / Dachbodenraum nur als solcher genehmigt worden und möchte die Bauherrschaft einen Umbau für Aufenthaltszwecke vornehmen, kann von der Einhaltung der Mindestraumhöhe (falls im Bestand nicht nachgewiesen) nicht abgewichen werden. Dann ist entweder die Dachkonstruktion mittels Kniestock zu erhöhen oder es sind Dachaufbauten / Gauben vorzusehen, die dann die 2.50 m Limite auf die einschlägig vorgegebene rechtliche Breite nachweisen.
- 4) Die Baubehörde hat in diesem Zusammenhang trotzdem zu prüfen, ob die wohnhygienischen Kriterien zumindest grösstenteils eingehalten sind. Dass bei denkmalgeschützten Bauten oftmals die Raumhöhe nicht den rechtlichen Vorgaben entspricht, ist keine Seltenheit und soll auch so belassen werden. Beim Neubau von Ferienhäusern ist trotzdem darauf zu achten, dass die lichte Höhe ein Mindestmass einhält, die keine "Komfortabstriche" mit sich bringt. Eine Raumhöhe von beispielsweise 2.00 m ist deshalb auch bei Ferienhäusern nicht zulässig.

#### Art. 47

##### *Treppen und Verbindungsgänge*

1) Jedes Geschoss ist durch eine Treppe zu erschliessen. Ein Aufzug ist ersatzweise nicht zulässig.

2) Die Ausbaubreite der Verbindungsgänge, Treppen und Podeste hat der Zweckbestimmung des Gebäudes und den daraus resultierenden Benutzerfrequenzen zu entsprechen und mindestens 1.20 m zu betragen. In Einfamilienhäusern und innerhalb von Wohneinheiten ist eine Mindestbreite von Verbindungsgängen, Treppen und Podesten von 1.00 m, in Ferienhäusern von 0.70 m zulässig. Vorbehalten bleiben weitergehende Bestimmungen nach der Behindertengleichstellungsverordnung.

- 3) Aufgehoben
- 4) Aufgehoben
- 5) Nach höchstens 18 Stufen ist ein Podest vorzusehen. Bei Podesten mit Richtungsänderung hat die Podestbreite 1.20 m zu betragen.
- 6) Der Mindestdurchmesser einer gewendelten Treppe beträgt 2.30 m, bezogen auf die nutzbare Treppenbreite. In Mehrfamilienhäusern ab sechs Wohneinheiten, Dienstleistungsbauten, öffentlichen, industriellen und gewerblichen Bauten sind ausschliesslich gewendelte Treppen als Haupttreppen untersagt.
- 7) Bei Treppen ab fünf Stufen ist mindestens ein fester Handlauf vorzusehen. Ausgenommen sind Bauten und Anlagen, die durch die Eigentümer oder Bauherrschaft selbst genutzt werden oder maximal fünf Wohneinheiten einer Gesamtüberbauung umfassen.
- 8) Bei innenliegenden Treppen sind Geländer und Brüstungen in der Höhe von mindestens 0.90 m anzubringen, sofern Absturzgefahr besteht.
- 9) Bei Renovationen und Umbauten von erhaltens- und schützenswerten Bauten kann die Baubehörde Ausnahmen gestatten.
- 2)** Bei innenliegenden Erschliessungsanlagen / Treppen, die im Wege eines überdachten Bereichs zugänglich gemacht werden, ist ein mindestens 1.20 m breiter "fiktiver Weg" der BGF zuzurechnen (siehe auch Bemerkungen zu Art. 23 Abs. 3 Bst. a).  
Handelt es sich um eine nach dem Behindertengleichstellungsgesetz qualifizierte öffentlich zugängliche Baute oder eine anpassbare Baute (in der Regel Wohnbauten), so sind die verschärften Bestimmungen der Ausführungsverordnung für Treppenverbindungsgänge zu berücksichtigen.
- 6)** Gewendelte Treppen werden selten ausgeführt. Sie brauchen zwar wenig Platz, der Mindestdurchmesser von 2.30 m ist zwingend einzuhalten. In Mehrfamilienhäusern ab sechs Wohneinheiten ist auch eine nur teilweise gewendelte Treppe für die Erschliessung unzulässig.
- 7)** Eine wesentliche Erleichterung mit der Revision 2016 wurde mit dem neuen Abs. 7 eingeführt. Es sind nur noch Handläufe bei Treppen in öffentlich zugänglichen Bauten, Wohnbauten einer Gesamtüberbauung von mehr als fünf Einheiten sowie Gewerbe- und Dienstleistungsbauten etc. notwendig. Hingegen sind bei Bauten und Anlagen, die durch die Eigentümer oder Bauherrschaft selbst genutzt werden und maximal fünf Wohneinheiten beinhalten, von der Pflicht zur Errichtung von Handläufen ausgenommen. Damit lehnt sich die Bestimmung an die revidierte Regelung betreffend die Bauschlussabnahmepflicht des Gesetzes (Art. 87) an, welche für jene Gebäude auch keine verpflichtende Schlusskontrolle seitens der Baubehörde mehr vorsieht.
- 8)** Die 0.90 m betreffen nicht nur die Höhe der Stufenoberkante zur Geländeroberkante, sondern auch die nachfolgende Gangzone, die zur Erschliessung des Treppenhauses gehört. Deshalb ist die Vorschrift des Art. 48 Abs. 4 für diese Bereiche nicht anzuwenden, die bei absturzgefährdeten Stellen die Schutzvorrichtung von mindestens 1.00 m vorschreibt.

- 9) Ob eine Baute erhaltens- oder schützenswert ist, ist mit dem zuständigen Amt für Kultur, Abt. Denkmalpflege, abzuklären. Im Regelfall geht man davon aus, dass dies ausschliesslich unter Schutz gestellte Bauten betrifft.

Art. 48

*Absturzgefährdete Stellen und Verglasungen*

- 1) Bei Rampen, Balkonen, Dachterrassen und anderen absturzgefährdeten Stellen sind Sicherheitsvorkehrungen zu treffen. Es gelten die Norm SIA 358 und die Empfehlungen des SIA.
- 2) Als Schutzvorrichtungen sind auch dichte Bepflanzungen möglich, wenn dadurch ausreichende Sicherheit gewährleistet wird.
- 3) Als massgebliche Höhe, ab der Schutzvorrichtungen notwendig sind, gilt die Absturzhöhe von mindestens 1.00 m.
- 4) An den absturzgefährdeten Stellen sind die Schutzvorrichtungen mindestens 1.00 m hoch auszuführen, bei festen Brüstungen von mindestens 0.20 m Dicke beträgt die Mindesthöhe 0.90 m. Fenster mit zu geringer Brüstungshöhe gemäss einschlägiger Normen sind mit zulässigen Schutzvorrichtungen gegen Absturz zu sichern. Demontierbare oder absperrbare Fenstergriffe sind keine zulässigen Schutzvorrichtungen; Drehsperren sind gestattet. Die Baubehörde kann Ausnahmen gestatten, wenn die bestimmungsgemässe Nutzung verunmöglicht wird.
- 5) Wird im Bereich einer absturzgefährdeten Stelle, die zum Aufenthalt von Personen dient, die maximal zulässige Gebäudehöhe erreicht, ist die Schutzvorrichtung mit einem Neigungswinkel von 45° rückzuversetzen. Davon ausgenommen sind unterirdische Bauteile, soweit die Absturzsicherung eine maximale Höhe von 1.00 m nicht übersteigt.
- 6) Verglasungen unter einer Brüstungshöhe von 0.90 m sowie Schutzvorrichtungen in Glasbauweise, die als Absturzsicherung dienen, sind in Verbundsicherheitsglas auszuführen.
- 7) Weist die Brüstungshöhe von Fenstern, die geöffnet werden können, nicht wenigstens eine Höhe von 0.90 m über dem Fussboden auf, so sind die Fenster bis zu dieser Höhe gegen Absturzgefahr zu sichern. Als zulässige Schutzvorrichtungen gelten insbesondere Brüstungen, Geländer und Fixverglasungen.

- 1) Mit dieser Bestimmung hat der Gesetzgeber die Empfehlung / Norm SIA 358 ausdrücklich in den Verordnungsrang erhoben. Das heisst, dass der gesamte Wortlaut dieser Norm sinngemäss anzuwenden ist. Es ist zu empfehlen, auch die Ausführungsvorschriften zu dieser Norm – SIA D0158 – zu beachten.

Hinweis: Die Empfehlungen der BfU - Beratungsstelle für Unfallverhütung - der Fachbroschüre "Geländer und Brüstungen" können sinngemäss dann als Regel der Technik anerkannt und umgesetzt werden, wenn sie nicht über den Standard der beschriebenen SIA 358 hinausgehen.

Die Fachbroschüre der BfU wird ausdrücklich für das bessere Verständnis der gesamten Materie empfohlen. Neben der Auflistung der einschlägigen Bestimmungen sind auch die rechtlichen Grundlagen hinsichtlich Verantwortung und Haftung, Bestandsschutz, Abmahnung sowie die Anforderungen aufgrund von Gefährdungsbildern erläutert.

- 2) Im Regelfall können Bepflanzungen in ihrem Bewuchs, ihrer Dichte, Höhe usw. zum Pflanzzeitpunkt noch keine ausreichende Sicherheit gewährleisten. Es hat sich in der

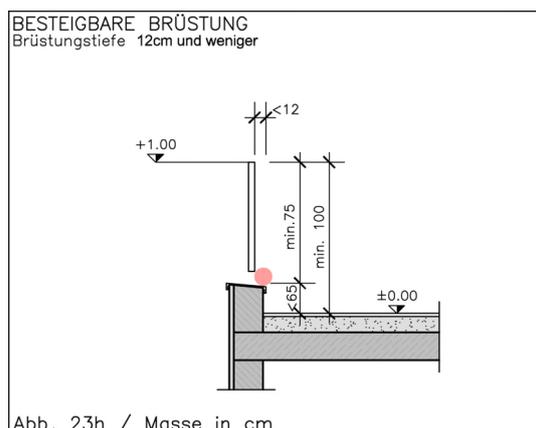
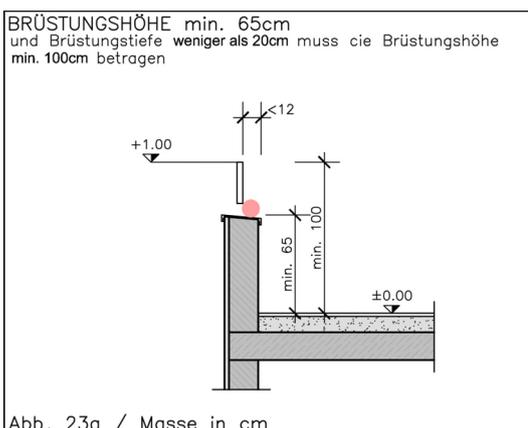
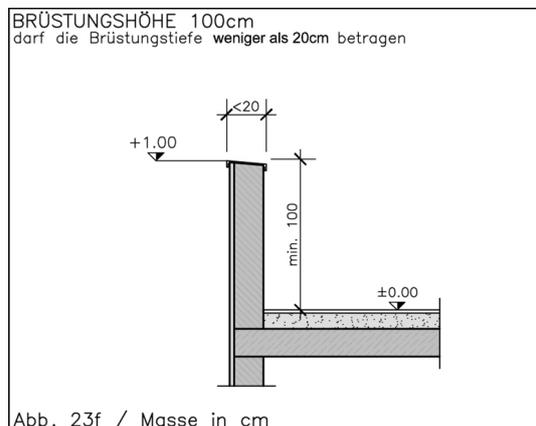
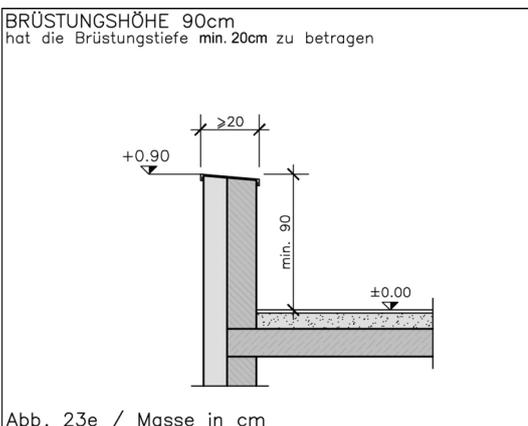
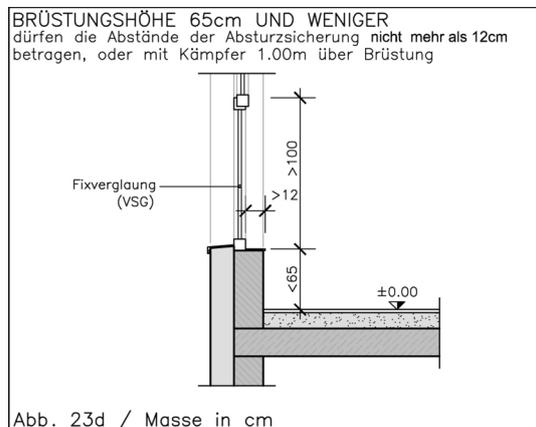
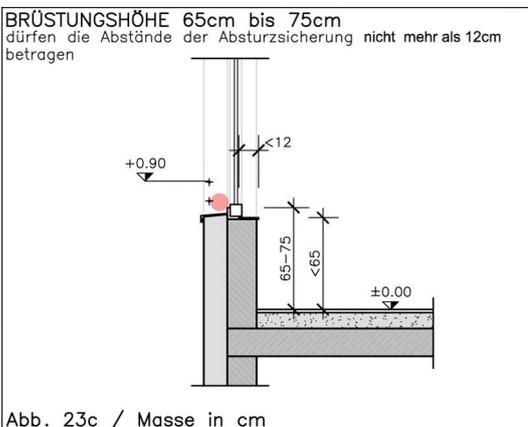
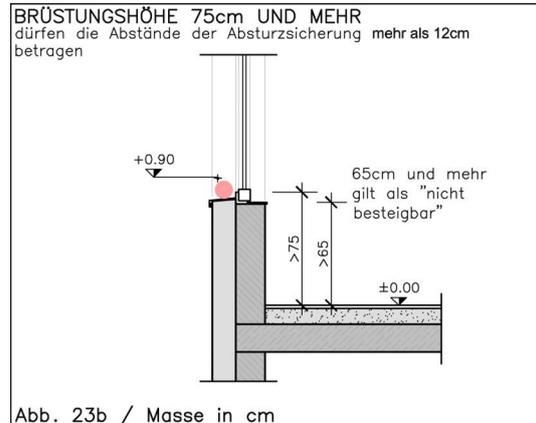
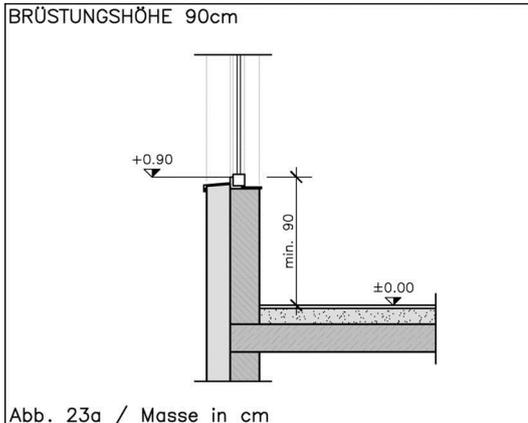
Praxis bewährt, dass bis zum Zeitpunkt, an dem die Hecken bzw. Bepflanzungen diese Sicherheit gewähren, eine provisorische Zaunvorrichtung (vertikale Holständerkonstruktion mit dazwischen gespannten Drahtvorrichtungen) für einen bestimmten Zeitraum angebracht wird, die dann zu einem späteren Zeitpunkt entfernt werden darf.

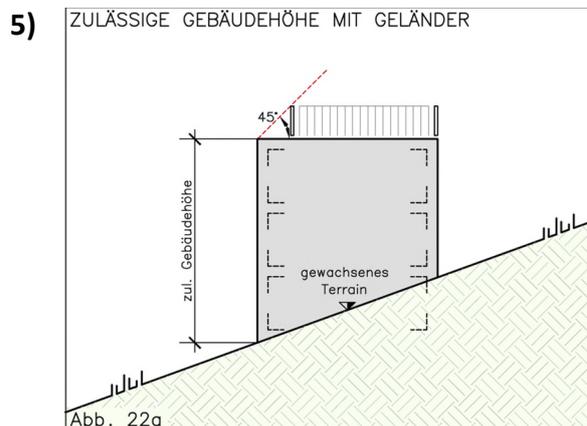
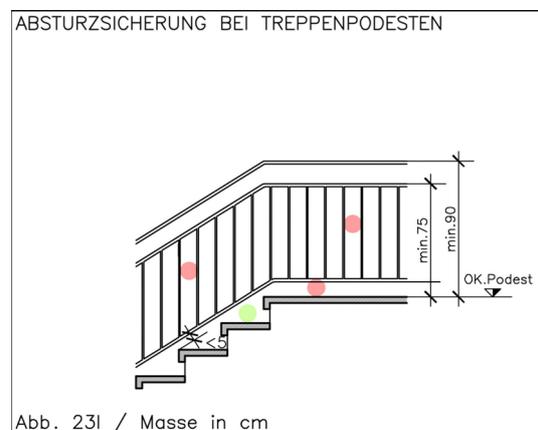
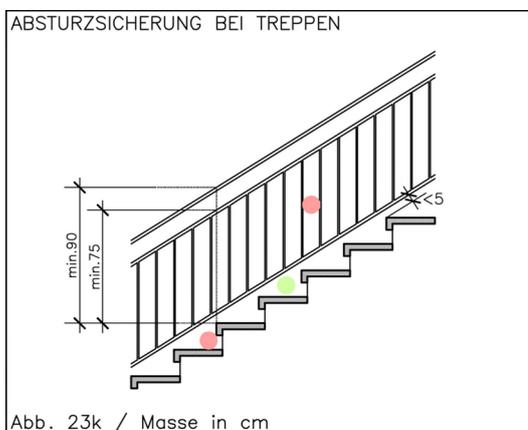
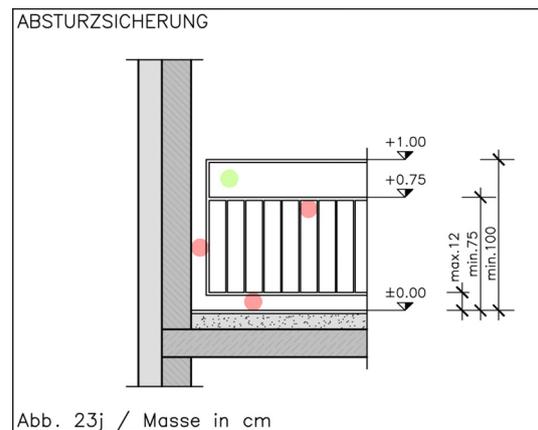
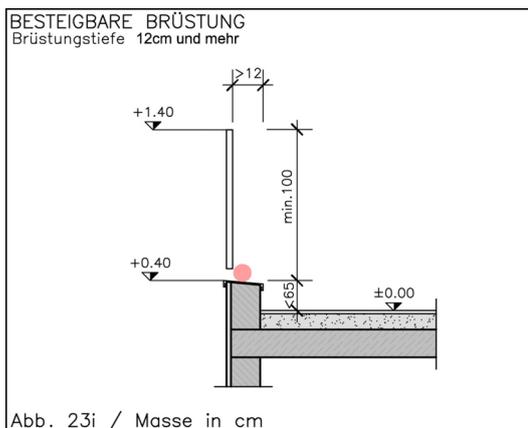
- 3) Hinsichtlich der geforderten Höhe von 1.00 m gibt es keinen Spielraum.
- 4) Es wird wiederum auf die SIA 358 verwiesen, insbesondere hinsichtlich der unzulässigen Steighilfen. Hat eine besteigbare Stelle eine Auftrittsbreite von mind. 0.12 m, gilt dies als Steighilfe. Ebenso Mauerkronen / Brüstungen, die weniger als 0.65 m hoch sind. Auf die einschlägigen Bestimmungen und Skizzen der Norm wird ausdrücklich hingewiesen.

Werden anstatt aussenliegenden Absturzsicherungen, Geländer etc., nicht zu öffnende Fenster eingebaut, ist darauf zu achten, dass die zum Zwecke der Reinigung vorgesehene Öffnung– falls die Flügel beschlagsseitig zu öffnen sind – gut verschlossen ist. Die ehemals zulässigen abschliessbaren Fenstergriffe sind nicht mehr statthaft. Ebenfalls ist darauf zu achten, dass die Öffnung der Schliessvorrichtung nicht sichtbar ist und "problemlos" ein Fenstergriff montiert werden kann. Bei den zulässigen Drehsperrern handelt es sich um Beschläge, durch die Fenster nur noch gekippt, aber nicht ganz geöffnet werden können.

Hinweis: Die Thematik ist allgegenwärtig. Es handelt sich um ein herkömmliches sicherheitsrelevantes Spektrum, das allfällige Haftungsfragen auslösen kann. Die Baubehörde ist angehalten, bei der Umsetzung restriktiv vorzugehen. Sicherheit ist nicht verhandelbar. Bei den sachbezogenen Abklärungen handelt es sich oft um Einzelfälle, es sind nicht immer Pauschallösungen möglich oder vertretbar.

Betreffend die Sicherung gegen Absturz durch Glaskonstruktionen wird auf die Dokumentation "Sicherheit mit Glas" des Schweizerischen Instituts für Glas am Bau verwiesen. Diese Dokumentation ist als Regel der Technik anwendbar, auf die Gebrauchslasttauglichkeit solcher Konstruktionen wird ausdrücklich hingewiesen. Dabei ist auf die Aufnahme der einschlägigen Linienlasten Bedacht zu nehmen. Die sogenannten Brüstungsgläser sind je nach Anforderung, Grösse und Haltesysteme zu bestimmen. Nach Anforderung können Scheibenzahl, Scheibendicke und Folienstärke variiert werden, um die erforderlichen Eigenschaften des Glases zu erfüllen. Im Zuge der Bauschlussabnahmen sind durch den Architekten / ausführenden Unternehmer die entsprechenden Nachweise in Form einer schriftlichen Bestätigung des Herstellers mit Angabe des Glastyps beizubringen.





- 6) Mit der Revision 2016 wurde dieser Absatz neu gefasst. Da es in der Ausführung stets Diskussionen im praktischen Vollzug gab, sahen sich die Baubehörde und die Regierung veranlasst, hier Präzisionen vorzunehmen. Das heisst, dass auch bei einer geringen Brüstungshöhe (beispielsweise 0.40 m) die Verglasung in Verbundsicherheitsglas auszuführen ist. Hierbei geht es nicht ausschliesslich um eine Absturzsicherung, sondern um den an und für sich gefährlichen Verkehrsbereich, der auch den personenbedingten Schutz innerhalb des Gebäudes sicherstellen soll. Werden seitens des Architekten und des Bauherrn niederere Brüstungen als 0.90 m (einschliesslich Fens-

terrahmen) gewählt, so hat er die Verglasung mit der entsprechenden Qualität auszuführen.

Hinweis: Neuerdings revidiert werden soll dieser Absatz in Anlehnung an die SIGAB-Richtlinie des Schweizerischen Instituts für Glas am Bau. Die Projekt-, Architektur- und Bauleitungsbüros wurden bereits Ende April 2017 darauf hingewiesen, dass eine Änderung der Spruchpraxis durch die Baubehörde ansteht. Die gesetzliche Regelung erfolgt im Laufe des Jahres 2018. Diese wird wie nachstehend festgelegt:

*Raumhohe Verglasungen sowie solche unter einer Brüstungshöhe von 0.90 m sind als Sicherheitsverglasung (ESG) auszuführen. Erfüllen solche Verglasungen selbst oder als Einzelelemente die Funktion als Schutzvorrichtung gegen Absturz, sind sie in Verbundsicherheitsglas (VSG) umzusetzen. Massgebend ist die Benutzerseite.*

Damit soll letztendlich Klarheit geschaffen werden, wo und unter welchen Voraussetzungen das bislang geforderte Verbundsicherheitsglas auszuführen ist.

Bei der Diskussion dieser Thematik musste (leider) festgestellt werden, dass sich die Unternehmer bis anhin nicht an die gesetzlichen Vorgaben gehalten haben. Somit konnte in der umsetzungstechnischen Praxis nicht von einem rechtlich korrekten bzw. ordnungsgemässen Zustand ausgegangen werden. Die Projektplaner haben die bislang als relativ streng einzustufende Regelung schlichtweg ignoriert. Mit den neuen Vorgaben wird einem gesamteinheitlichen Vollzug zum besseren Ergebnis verholfen, die lia ist bereits informiert.

In der Praxis kommt es immer wieder vor, ob unzulängliche und den gesetzlichen Normierungen nicht entsprechende Geländer bzw. Geländerhöhen der heute gültigen Gesetzgebung anzupassen sind. Hier ist festzuhalten, dass keine eigentliche Nachrüstpflicht vorherrscht und der Besitzstand (Bestandsschutz) gilt. Die Baubehörde entscheidet im Einzelfall bei Umbauten, die von einem bestimmten Ausmass geprägt sind, ob auch die Absturzsicherungen entsprechend den heute geltenden Normierungen nachzurüsten sind.

Was die allfällige Haftung des Werkeigentümers gemäss Art. 1319 ABGB anbelangt, so ist darauf hinzuweisen, dass bestehende Bauten grundsätzlich auch aus zivilrechtlicher Sicht Bestandsschutz geniessen. Aus der Rechtsprechung zur Werkeigentümerhaftung kann aber abgeleitet werden, dass sich der Eigentümer einer Baute – im Falle eines Schadensfalls – nicht darauf berufen kann, eine nach den Regeln der Baukunde erstellte Baute gelte auch nach Jahren immer noch als mängelfrei. Der Werkeigentümer muss sich bewusst sein, dass es grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden kann, dass ein Gericht die Werkeigentümerhaftung anwendet. Wird durch Einsturz oder Ablösung von Teilen eines Gebäudes oder eines anderen auf einem Grundstück aufgeführten Werkes jemand verletzt oder sonst einen Schaden verursacht, so ist der Besitzer des Gebäudes oder Werkes zum Ersatze verpflichtet, wenn die Ereignung die Folge der mangelhaften Beschaffenheit des

Werkes ist oder er nicht beweist, dass er alle zur Abwendung der Gefahr erforderlichen Sorgfalt angewendet habe.

Der Werkeigentümer hat also zu garantieren, dass Zustand und Funktion seines Werkes niemanden und nichts gefährden. Wenn Gestaltung und Funktion nicht sicher sind, liegt ein Werkmangel vor. Bei Gerichtsentscheiden über Werkmängel werden die Normen des SIA regelmässig rechtlich relevant. Die Beweislast liegt dann beim Werkeigentümer. Der Ausgang solcher Verfahren hängt immer vom Einzelfall ab. Aber gerade dort, wo es um die Sicherheit von Kindern geht, wird von den Gerichten mit Sicherheit ein anderer Massstab angelegt werden, als in anderen Gebäuden.

- 7) Die ursprüngliche Regelung von 0.85 m ergab keinen Sinn. Deshalb wurde auch im Sinne der Rechtssicherheit dieses Mass geringfügig auf 0.90 m angehoben, um damit auch die Einheitlichkeit bestimmter Bestimmungen zueinander sicherzustellen.

Art. 49

#### *Aufzugsanlagen*

Aufzugsanlagen dürfen nur in Verkehr gebracht und in Betrieb genommen werden, wenn sie die grundlegenden Sicherheits- und Gesundheitsanforderungen der Richtlinie 2014/33/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 26. Februar 2014 zur Angleichung der Rechtsvorschriften der Mitgliedstaaten über Aufzüge und Sicherheitsbauteile für Aufzüge (EWR-Rechtssammlung: Anh. II - Kap. III - 6.01) und der Richtlinie 2006/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 17. Mai 2006 über Maschinen und zur Änderung der Richtlinie 95/16/EG (EWR-Rechtssammlung: Anh. II - Kap. XXIV - 1c.01) erfüllen.

Mit der Revision 2015 wurde ein Grossteil der Bestimmungen betreffend die Aufzugsanlagen revidiert bzw. abgeschafft. Entgegen den früheren Rechtsgrundlagen sind neu keine Ausführungs- und Betriebsbewilligungen für Anlagen dieser Art mehr notwendig, auch die Verpflichtung zum Abschluss eines Wartungsvertrags sowie die periodische Kontrollpflicht entfallen seither. Damit soll(te) die Eigenverantwortung gestärkt werden und der bürokratische Aufwand für alle Beteiligten spürbar reduziert werden. Dies ist bislang gelungen.

## **B. Baubewilligungs- und Anzeigeverfahren**

### **1. Baubewilligungsverfahren**

Art. 50

#### *Antrag auf Durchführung einer Vorprüfung*

1) Der Antrag auf Durchführung einer Vorprüfung nach Art. 74 des Gesetzes ist bei der Baubehörde unter Verwendung eines amtlichen Formulars einzureichen.

2) Er hat zu enthalten:

- a) Informationen über Art, Lage, Umfang, Nutzung und Bauweise des Bauvorhabens;
- b) Angaben zur Zonenzugehörigkeit des Baugrundstückes; und

c) Angaben über die erforderlichen Abstellplätze.

3) Dem Antrag sind beizufügen:

- a) ein Übersichtsplan im Massstab 1:5 000 oder 1:10 000;
- b) ein amtlicher Situationsplan im Massstab 1:500, der nicht älter als ein Jahr sein darf;
- c) Skizzen der Geschossumrisse im Massstab 1:200;
- d) Skizzen aller Ansichten im Massstab 1:200.

#### Art. 51

##### *Baugesuch*

1) Dem Baugesuch nach Art. 75 des Gesetzes sind beizufügen:

- a) die zur Beurteilung des Bauvorhabens erforderlichen Planunterlagen, Berechnungen und Beschreibungen;
- b) der Nachweis des Eigentums oder Baurechts am Baugrundstück (Grundbuchauszug) oder, wenn der Gesuchsteller nicht selbst Eigentümer oder bauberechtigt ist, der Zustimmung des Eigentümers oder Bauberechtigten (Vollmacht);
- c) der Nachweis einer rechtlich gesicherten Verbindung des Baugrundstücks mit einer öffentlichen Strasse;
- d) Aufgehoben
- e) gegebenenfalls privatrechtliche Vereinbarungen über Dienstbarkeiten, insbesondere Grenz- und Näherbaurechte, Fuss- und Fahrwegrechte sowie Durchleitungsrechte;
- f) gegebenenfalls die rechtskräftige Bewilligung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung und/oder dem Naturschutzgesetz;
- g) allfällig erforderliche Nachweise nach dem Energieausweisgesetz, dem Behindertengleichstellungsgesetz, der Verordnung zum Brandschutzgesetz und der Energieverordnung;
- h) allfällige Detailpläne und Beschreibungen zu Photovoltaik- und solarthermischen Anlagen;
- i) die erforderlichen Gesuchsunterlagen für die Bewilligung der Liegenschaftsentwässerung gemäss den Vorgaben des Abwasserreglements der Standortgemeinde.

2) Das Baugesuch und die Planunterlagen sind vom Bauherrn und vom verantwortlichen Projektanten im Original zu unterzeichnen.

3) Wird eine Ausnahme von den Bauvorschriften beantragt, ist dem Baugesuch eine schriftliche Begründung samt den erforderlichen Angaben und Unterlagen beizufügen.

4) Unvollständige oder nicht unterzeichnete Baugesuche werden unter Ansetzung einer angemessenen Frist zur Vervollständigung an den Gesuchsteller zurückgesandt. Bei ungenutztem Ablauf der Frist ist das Baugesuch unter Hinweis auf die fehlenden Unterlagen zurückzuweisen.

**1b)** Es ist nur ein Grundbuchauszug – wie hier angeführt – notwendig. Bis vor kurzem waren dem Gesuch ausserdem noch sogenannte Eigentumsnachweise beizulegen, was dem Land unverhältnismässig hohe Kosten durch die Nachführung dieser Nachweise im jährlichen Anpassungsrythmus verursacht hat. Zu beachten ist dabei, dass entweder die Eigentümer selbst oder auch per Vollmacht legitimierte Personen das Gesuch federführend einreichen dürfen. Die Vollmacht ist zu beglaubigen.

Hinweis: Schwieriger gestaltet sich der Nachweis des Eigentums im Falle von Stockwerksbegründungen. Ist den Gesuchsunterlagen klar zu entnehmen, dass es sich um kein Sonderrecht im Sinne des Sachenrechts handelt (beispielsweise um ein Sondernutzungsrecht), so hat entweder jeder Eigentümer / jede Eigentümerin auf dem Baugesuch die entsprechenden Gesuchsunterlagen und Projektpläne zu unterfertigen, oder es ist im Rahmen einer Vollversammlung ein Mehrheits/Einheitsbeschluss

zu erwirken, der vorab die Legitimation zur Baueingabe erst ermöglicht. Für die Baubehörde ist der ordnungsgemässe Vollzug dieser Eingabe schwierig. Der StWE-Vertrag ist üblicherweise nicht Bestandteil des Baugesuchs. Es kann deshalb auch nicht nachvollzogen werden, ob für die bauliche Tätigkeit der beschriebene Einheits- oder sogar ein Mehrheitsbeschluss notwendig ist. Die antragstellende Bauherrschaft hat dies konkret nachzuweisen. All diese Vorarbeiten spielen sich auf zivilrechtlicher Basis ab, was die Arbeit der Baubehörde deutlich erschwert.

Zu Unrecht ergangene Baubewilligungen (was in der Vergangenheit schon vorgekommen ist), sind aufwändig, rechtlich schwierig und nur mit unverhältnismässig hohem Aufwand zu korrigieren. Die Baubehörde ist deshalb gehalten, die in dieser Beziehung notwendige Sorgfaltspflicht walten zu lassen und ausschliesslich klare und eindeutige Belege für den Nachweis des Eigentums einzufordern und anzuerkennen.

Es ist auch darauf zu achten, dass auf dem Grundbuchauszug auch alle Stockwerkeigentümer erfasst sind. Es gibt auch Grundbuchauszüge, die nur das betreffende Stockwerkseigentum, das die Antragstellung zu einem Bauansuchen begehrt, verzeichnet.

- 2) Die Baubehörde prüft im Regelfall nicht die Unterschrift selbst bzw. ob diese auch der antragstellenden Bauherrschaft zugeordnet werden kann. Oft mangelt es an der entsprechenden Lesbarkeit. Hier ist generell von einem Vertrauensvorschluss auszugehen, der bislang noch zu keinen gröberen Unzulänglichkeiten geführt hat.
- 3) Die Baubehörde hat darauf zu bestehen, dass ein Ausnahmeantrag den Gesuchsunterlagen nur schriftlich und ausreichend begründet beigelegt wird. Sofern dies nicht der Fall ist, muss das Gesuch sistiert und gar nicht in die Verständigung geführt werden.

## Art. 52

### *Planunterlagen und Berechnungen*

1) Die Planunterlagen haben den Übersichtsplan, den Situationsplan, sämtliche Grundrisse und Fassaden, die zur Beurteilung des Bauvorhabens erforderlichen Schnitte sowie den Werkleitungsplan zu umfassen. Die Planunterlagen sind in Art und Darstellung nach den Grundsätzen der einschlägigen SIA-Norm auszuführen.

2) Der Situationsplan ist bei Neubauten sechsfach, bei Umbauten vierfach einzureichen. Das Ausstellungsdatum darf höchstens ein Jahr, gerechnet vom Zeitpunkt der Einreichung des Baugesuchs, zurückliegen. Er hat zu enthalten:

- a) die Nordrichtung;
- b) das Baugrundstück und auf ihm bestehende Bauten und Anlagen sowie die Lage der Nachbargrundstücke und Nachbargebäude;
- c) die äusseren Begrenzungslinien der geplanten Neubauten, Umbauten und Anbauten unter Angabe der wesentlichen Masse;
- d) die Grenz- und Gebäudeabstände innerhalb des zu bebauenden Grundstücks sowie die Abstände zu bestehenden und projektierten Gebäuden und Strassen;
- e) die Verbindung zu öffentlichen Strassen;
- f) Grünflächen und Abstellplätze für Motorfahrzeuge.

3) Die Grundrisse sind vierfach, bei öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen im Sinne des Behindertengleichstellungsgesetzes fünffach, einzureichen. Die Grundrisse haben zu enthalten:

- a) die Nordrichtung;
- b) in einem Hauptgeschossplan, in der Regel im Erdgeschoss: die Parzellengrenzen, die Zufahrt, die Kotierung des Geländes, Kinderspielplätze, Grünflächen, Bepflanzung, Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Grenzabstände;
- c) die Wände und sonstigen Tragkonstruktionen, Treppen und Rampen, Fenster und Türöffnungen, Heizanlagen und Kamine;
- d) die Anordnung der Garagen und Carports sowie der übrigen Abstellplätze;
- e) die Zweckbestimmung der einzelnen Räume;
- f) die Kotierung der Geschosse, der Garageneinfahrt und des Strassenanschlusses;
- g) die Angabe eines kotierten Bezugspunktes (bezogen auf die Meereshöhe), der zweckmässigerweise im Bereich des Strassenanschlusses liegt;
- h) in Wohnbauten die Nettowohnfläche.

4) Die Schnitte und Fassaden sind vierfach einzureichen und haben zu enthalten:

- a) Konstruktionsangaben zu Decken, Wänden, Treppen, Rampen und Dachaufbauten;
- b) den gewachsenen Terrainverlauf mit Angabe der relevanten Höhenkoten (bezogen auf den Bezugspunkt) sowie die Kennzeichnung der Gebäudehöhe;
- c) die äusseren Ansichten des Bauvorhabens, bei Anbauten einschliesslich der Ansichten des Altbestandes; runde und sonstige nicht rechtwinklige Fassadenteile sind auch in ihrer Abwicklung darzustellen;
- d) bei öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen sowie anpassbaren Wohnbauten im Sinne der Behindertengleichstellungsgesetzgebung: die definitive Zugangssituation und allfällige Darstellung von Niveauunterschieden und -anpassungen;
- e) den Verlauf des anstossenden Geländes vor und nach der Bauausführung;
- f) in Hanglagen: ein Höhenlinienplan, erstellt von einem Vermessungs-, Kultur-, Geomatik- oder Bauingenieur;
- g) die massgeblichen Höhenkoten der bestehenden Gebäudehöhen des Altbestands im Falle eines Wiederaufbauprojekts.

5) Aufgehoben

6) Den Planunterlagen sind die Berechnungen der Kubatur gemäss SIA-Norm, der Bruttogeschossfläche nach Art. 42 des Gesetzes und der Nachweis der festgelegten Ausnutzungsziffer beizubringen.

**2d)** Es ist darauf zu achten, dass die Grenzabstände im rechten Winkel bezeichnet sind.

**3d)** Bei grossflächigen Tiefgaragen ist der Nachweis des entsprechenden Stützenrasters gemäss einschlägiger VSS-Norm zu erbringen. Liegt dieser dem Gesuch nicht bei, ist der beauftragte Architekt / Ingenieur verpflichtet, die Unterlagen vor Ausfertigung des Baubescheids zu übermitteln. Diese Unterlagen werden zur Überprüfung, ob die einschlägigen Normen eingehalten sind, vom zuständigen Fachbereich der Abteilung Tiefbau benötigt.

**4f)** Der Höhenlinienplan ist zwingend beizulegen bei beabsichtigten Bauvorhaben in Hanglagen. Insbesondere in steilerem, topographisch schwierigem Gelände ist ein solcher Plan zur Bestimmung der massgeblichen Bezugspunkte notwendig, um die definitive Gebäudehöhe bestimmen zu können.

## Art. 53

*Massstab und Ausführung der Pläne*

1) Der Situationsplan ist im Massstab 1:500 oder gegebenenfalls im Massstab 1:1 000 unter Verwendung der Daten der Amtlichen Vermessung einzureichen. Die Grundrisse, Schnitte und Fassaden sowie der Kanalisationsplan sind im Massstab 1:100 auszuführen. Bei grossen Bauvorhaben kann im Einvernehmen mit der Baubehörde der Massstab 1:200, bei Kleinobjekten und kleinen Umbauten der Massstab 1:50 verwendet werden.

2) In den Plänen sind die wichtigsten Masse einzutragen. Die Grundrisse haben die Innen- und Aussenmasse mit den Wandquerschnitten zu enthalten. In den Schnitten sind die Masse der Hauptkonstruktionen und die lichten Raumhöhen darzustellen. Bei Umbauten und Anbauten sind durch entsprechende Farbgebung der Altbestand (grau oder schwarz), Abbruch (gelb) und Neubestand (rot) ersichtlich zu machen.

3) Werden bereits genehmigte Pläne nachträglich geändert, so sind die Änderungen durch die farbliche Kennzeichnung gelb/rot (Änderung zur Baueingabe) in einem ergänzenden Plansatz sichtbar zu machen. Die Pläne der effektiven Bauausführung sind vierfach einzureichen.

4) Beim Abbruch von Bauten und Anlagen sind in der Regel die Bestandspläne ausreichend. Die Baubehörde kann je nach Qualität der vorhandenen Projektunterlagen eine Bauaufnahme verlangen. Die Baubehörde kann ausnahmsweise anstelle von Plänen fotografische Unterlagen zulassen sowie die Höhen- und Gebäudegrundmasse in exakter Darstellung verlangen.

5) Die Pläne sind gefaltet im Normalformat (29.7 cm x 21 cm) einzureichen.

## Art. 54

*Ergänzende Unterlagen*

1) Soweit erforderlich, kann die Baubehörde ergänzende Unterlagen, wie Geländeaufnahmen, geologische Untersuchungen, Modelle, Farb- und Materialmuster, Pläne der Baustelleninstallation insbesondere bei Beanspruchung von öffentlichem Grund, Parkierungs- und Bepflanzungspläne, Konstruktions- und Detailpläne, statische Berechnungen, Höhenprofile, Höhenlinienpläne, ergänzende Nachweise zu Brandschutzkonzepten und den energetischen Anforderungen nach der Energieverordnung, Gutachten und dergleichen, verlangen.

2) Bei Abbruchgesuchen betreffend erhaltens- oder schutzwürdige Objekte hat die Baubehörde nach Anhörung des Amtes für Kultur die Vorlage einer baugeschichtlichen Analyse auf Kosten der Bauherrschaft zu veranlassen. Das Amt für Kultur legt den Rahmen und den zeitlichen Ablauf der baugeschichtlichen Analyse fest und beauftragt den Fachexperten.

3) Für die Prüfung der Erschliessung kann die Baubehörde zusätzlich Signalisations- und Markierungspläne, Verkehrserschliessungspläne sowie Zusatzabklärungen zur Naturgefahrensituation verlangen.

4) Die Vorlage von ergänzenden Unterlagen und Nachweisen kann auch als Bedingung oder Auflage in die Baubewilligung aufgenommen werden.

**1)** Die Aufzählung ist beispielhaft. Es steht der Baubehörde grundsätzlich frei, ergänzende Unterlagen, die zur abschliessenden Beurteilung eines Baugesuchs benötigt werden, zu verlangen. Es liegt ein bewusster Ermessensspielraum vor. In der Praxis bereitet dies kaum Probleme, im Regelfall reichen die vorgelegten Unterlagen auf der Basis der rechtlichen Bestimmungen aus.

**2)** Entgegen der früheren Bestimmung ist es nicht mehr möglich, dass die Denkmalpflege bei einem Abbruch eines erhaltens- oder schutzwürdigen Objektes die baugeschichtliche Analyse auf Kosten der Bauherrschaft veranlassen darf. Die Kosten sind vielmehr vom Amt für Kultur zu tragen. Der Staatsgerichtshof hat in diesem Sinne den entsprechenden Passus dieser Bestimmung als gesetzes- und verfassungswidrig erklärt (StGH 2013/123). Die Streichung eines Teils dieser Bestimmung vom ersten Satz ... auf Kosten der Bauherrschaft ... wurde mit der Revision 2016 verabsäumt. Es

entspricht zudem nicht der ständigen Spruchpraxis, dass die Baubehörde eine solche baugeschichtliche Analyse veranlasst. Bei Abbruchgesuchen dieser Art nimmt im Regelfall die zuständige Abteilung beim Amt für Kultur mit der Bauherrschaft Kontakt auf und bespricht die weitere Vorgehensweise. Kommt die Denkmalpflege zur Auffassung, dass ein baugeschichtliches Gutachten in so einem Fall notwendig ist, veranlasst sie die notwendigen Schritte und übernimmt auch die Kosten für eine solche Analyse.

- 4) Diesbezüglich hat die Baubehörde massvoll vorzugehen. Insbesondere ist es nicht angebracht, den Nachweis einer Dienstbarkeit per Auflage zu verlangen, da er Grundvoraussetzung für die baurechtskonforme Ausführung ist. Hier gilt der Grundsatz "im guten Glauben" nicht, auch wenn dies mit der Auflage, dass mit dem Bau erst begonnen werden darf, wenn der Nachweis der Dienstbarkeit beigebracht wird, verfügt werden könnte. Die Baubehörde tut gut daran, auf die zwingend notwendigen Unterlagen und Nachweise vor der Erteilung einer Baubewilligung zu bestehen.

#### Art. 55

##### *Gefahren technische Unterlagen*

Liegt ein Bauvorhaben nach Massgabe der Naturgefahrenkarten in einer Gefahrenzone Blau/Blau+, bestimmt das Amt für Bevölkerungsschutz Art und Umfang der erforderlichen gefahren technischen Unterlagen; die Unterlagen sind dem Baugesuch beizulegen.

#### Art. 56

##### *Bewilligungspflichtige Tiefbauvorhaben*

Dem Baugesuch für die Erstellung von Privatstrassen oder sonstigen nach Art. 72 des Gesetzes bewilligungspflichtigen privaten Tiefbauten sind ein Situationsplan, die notwendigen Längen- und Querprofile sowie die je nach Tiefbauvorhaben ergänzenden Detailpläne beizulegen. Bei gleichzeitiger Erstellung mit einem anderen Bauvorhaben sind diese Angaben in die ordentlichen Baugesuchsunterlagen zu integrieren.

Es ist darauf zu achten, dass bei längeren Grundstückszufahrten, der Errichtung / Teilerrichtung eines Fahrrechts (falls als Dienstbarkeit eingetragen) usw. dem Gesuch zumindest Längen- und Querprofile der Strassenführung beiliegen.

## Art. 57

*Bewilligung von Vorbereitungsarbeiten*

1) Sofern aufgrund des Standes eines Baubewilligungsverfahrens offenkundig ist, dass kein Grund für die Zurückweisung oder Abweisung des Baugesuchs vorliegt, kann die Baubehörde auf Antrag insbesondere bei grösseren oder komplexeren Bauvorhaben noch vor Erteilung der Baubewilligung die Durchführung von Aushub-, Pfählungs-, Baugrubensicherungs- und Wasserhaltungsarbeiten sowie Ankerarbeiten gestatten.

2) Aufgehoben

- 1) Kommt nur bei sehr grossen Bauvorhaben zum Tragen. Für Arbeiten dieser Art ist oft der Zeitpunkt von Relevanz. Insbesondere bei Wasserhaltungsarbeiten ist in Bezug auf die entstehenden Kosten von Belang, dass diese bei niedrigem Grundwasserspiegel erfolgen. Die Risiken gehen immer zu Lasten der Bauherrschaft. Das heisst, dass die Baubehörde auch trotz der Ausfertigung einer solchen Aushub/Pfählungsbewilligung bei allfällig nachfolgenden baurechtlichen Abweichungen nicht verpflichtet ist, eine definitive Bewilligung für das Bauansuchen zu erteilen. Das kommt jedoch praktisch nicht vor. Zu beachten ist jedoch, dass es sich tatsächlich um grossvolumige, grossflächige und möglicherweise komplexe Bauvorhaben handelt, die auch betreffend deren baurechtlicher und weiterer Abklärungen / Prüfungen einen erweiterten zeitlichen Aufwand verursachen (können).

## Art. 58

*Verweigerung des Abbruchs*

Eine Baubewilligung für den Abbruch einer Baute kann von der Baubehörde verweigert werden, wenn das Objekt im Interesse des Denkmal- oder Ortsbildschutzes oder aus Gründen besonderer geschichtlicher, architektonischer oder landschaftlicher Bedeutung erhaltenswert ist. Die Gemeinde ist hierüber vorgängig zu informieren und die Denkmalschutzkommission anzuhören. Vorbehalten bleibt eine allfällige Unterschutzstellung der Baute durch die Regierung.

Diese Bestimmung geht aus eigentumsrechtlicher Sicht sehr weit. Die Umsetzung hat sich durch einschlägige Entscheidungen des Verwaltungsgerichtshofes relativiert (siehe auch die entsprechenden Bemerkungen zu den zugeordneten Bestimmungen im Baugesetz). Die behördlich verfügte Verweigerung des Abbruchs im Interesse des Denkmal- oder Ortsbildschutzes kann nur dann erfolgen, wenn die Baute bereits unter Schutz steht oder die Unterschutzstellung beantragt und nachfolgend vollzogen wird. Bauten, die aus der Sicht des Ortsbildschutzes von Interesse sind, sei es aus der Situierung oder der Baubsubstanz heraus, berechtigen die Baubehörde jedoch noch nicht, den Abbruch im Rahmen eines Baugesuchs zu verweigern.

## Art. 59

*Koordinationsverfahren*

1) Folgende Stellen sind von der Baubehörde im Rahmen des Koordinationsverfahrens nach Art. 78 des Gesetzes einzubeziehen:

- a) die entscheidungsbefugten Stellen nach Anhang 3;
- b) die anhörungsberechtigten Stellen nach Anhang 4.

2) Die Baubehörde hat dem Amt für Kultur nach Eingang des Baugesuches Kopien des Übersichts- und Situationsplanes zur Information zu übermitteln.

- 1) Der Gesetzgeber hat bewusst jene Stellen, die im Rahmen des Koordinationsverfahrens nach Art. 78 BauG entscheidungsbefugt oder anhörungsberechtigt sind, in zugehörigen Anhängen der Bauverordnung angeführt. Diese Anhänge können / müssen eine gewisse "Flexibilität" aufweisen und sind auf dem Verordnungswege rascher und leichter anpassbar.
- 2) Damit wird sichergestellt, dass die Fachstelle Archäologie beim Amt für Kultur unmittelbar nach Eingang eines Gesuches weiss, wo allfällige Bautätigkeiten stattfinden werden. Damit kann die Fachstelle rechtzeitig auf die zu erwartenden Grabarbeiten reagieren, indem sie ihre Schritte vorab im Einvernehmen mit der Bauherrschaft festlegt und einleitet.

#### Art. 60

##### *Einspracheverfahren*

1) Ist einem Einspracheberechtigten die Teilnahme an der Vermittlungsverhandlung nach Art. 77 des Gesetzes nicht möglich, kann er sich durch eine bevollmächtigte Person vertreten lassen.

2) Die Zustellung der Einladung zur Vermittlungsverhandlung erfolgt nach den Bestimmungen des Zustellgesetzes.

3) Die Baubehörde erstellt über den massgeblichen rechtlichen Inhalt der Vermittlungsverhandlung ein Protokoll. Dieses wird sämtlichen Beteiligten übermittelt.

- 3) Das Protokoll vermittelt die wichtigsten Inhalte der Verhandlung. Es hat keinen eigentlichen Rechtscharakter, die Unterfertigung durch den Protokollführer (in der Regel ein Sachbearbeiter des Fachbereichs) genügt.

#### Art. 61

##### *Planänderungen*

1) Als geringfügige Änderungen im Sinne von Art. 82 Abs. 3 des Gesetzes gelten ohne Änderung der Nutzungsart insbesondere innere Umbauten, Fassadenänderungen ohne direkte Einflussnahme auf die Nachbarschaft, der Aufbau von Photovoltaik- und Solaranlagen sowie Änderungen in der Umgebungsgestaltung. Die Genehmigung der Änderungen hat nach Anhörung der Gemeinde und schriftlich zu erfolgen.

2) Die Baubehörde hat bei Planänderungen, die Auswirkungen auf die Nachbarn erwarten lassen, das Verständigungsverfahren nach Art. 77 des Gesetzes erneut durchzuführen.

- 1) Diese Bestimmung präzisiert Art. 82 Abs. 3 des Baugesetzes. In der Praxis werden durch die Baubehörde allerdings sämtliche Planänderungen / Korrekturpläne offiziell bewilligt, unter der Prämisse einer geringfügigen Änderung jedoch kein Verständigungsverfahren.

gungsverfahren nach Art. 77 Baugesetz abgeführt. Es hat sich auch gezeigt, dass der Aufwand für die Bauherrschaft bzw. den beauftragten Projektanten als massvoll eingeschätzt wird und die am Verfahren Beteiligten im Lichte der Rechtssicherheit eine solche Genehmigung "bevorzugen". Bei der Beurteilung der Geringfügigkeit ist massvoll vorzugehen, die Änderungen müssen tatsächlich geringfügiger Natur sein. Das Verfahren hat sich gut eingespielt.

## 2. Anzeigeverfahren

Art. 62

*Bauanzeige*

- 1) Die Bauanzeige nach Art. 85 des Gesetzes ist unter Verwendung eines von der Bauherrschaft unterschriebenen amtlichen Formulars bei der Baubehörde einzureichen.
- 2) Der Bauanzeige sind die in Art. 51 Abs. 1 Bst. b, c und h angeführten Unterlagen sowie die für die Beurteilung der Bauanzeige erforderlichen Pläne, Skizzen, Fotos oder dergleichen dreifach beizufügen.
- 3) Bei anzeigepflichtigen Tiefbauvorhaben gilt Art. 56 sinngemäss.

Art. 63

*Einbezug der Gemeinden*

Die Baubehörde hört im Anzeigeverfahren die Gemeinden je nach Natur des Bauvorhabens an.

In der Praxis wird die Gemeinde immer in das Anzeigeverfahren einbezogen. Sämtliche Gesuche werden den Gemeinden übermittelt. Da im Anzeigeverfahren keine Koordination nach Art. 78 BauG durchgeführt werden muss, genügt es auch, dass die Gemeinden nur eine kurze Stellungnahme (allenfalls sogar per E-Mail) zum Gesuch abgeben. In der Regel läuft dies unproblematisch ab. Hinzuweisen bleibt auf die relativ knapp bemessene Zeit zur Rückäusserung.

## 3. Baukontrolle

Art. 64

*Schnurgerüst*

- 1) Das Protokoll über die Abnahme des Schnurgerüsts nach Art. 87 Abs. 1 Bst. b des Gesetzes ist von einem zugelassenen Vermessungs-, Kultur-, Bau- oder Geomatikingenieur zu erstellen und unmittelbar nach dessen Erstellung an die Baubehörde zu übermitteln. Im Protokoll sind neben dem kotierten Bezugspunkt (bezogen auf die Meereshöhe) auch die Lage der fertigen Aussenwand mit Grenzabständen anzugeben. Die Übermittlung kann auch elektronisch erfolgen.
- 2) Die Baubehörde kann zur Überprüfung der Einhaltung der massgeblichen Gebäudehöhe entsprechende Nachweise eines zugelassenen Vermessungs-, Kultur-, Bau- oder Geomatikingenieurs verlangen.

- 1) Das Schnurgerüst ist ein wichtiger Bestandteil der Kontrolle, weshalb es von einem zugelassenen Fachingenieur zu erstellen ist. Die Übermittlung funktioniert grösstenteils ohne Beanstandungen.
- 2) Dient auch als Grundlage für allfällige Abweichungen vom Nachweis des gewachsenen Terrainverlaufs bei Geländeänderungen. Liegen Zweifel an der Darstellung der eingereichten Projektunterlagen vor, kann die Baubehörde auf der Grundlage dieser Vorschrift die entsprechenden Nachweise durch einen neutralen Fachingenieur auf Kosten der Bauherrschaft verlangen. Dabei ist wichtig, dass der von der Bauherrschaft beauftragte Ingenieur nicht zur Vorlage solcher Unterlagen berechtigt ist.

#### **IV. Baustatistische Daten**

Art. 65

##### *Datenerfassung*

1) Die Baubehörde erfasst im Zuge des Baubewilligungsverfahrens laufend die Daten, die für die Erstellung der Baustatistik erforderlich sind.

2) Zu jedem bewilligungspflichtigen Bauvorhaben werden insbesondere die folgenden Merkmale erfasst:

- a) Projektnummer und Projektstatus, Verfahrensart, Datum der Baugesuchseingabe und Datum der Erteilung der Baubewilligung;
- b) Gebäudeidentifikatoren;
- c) Standortadresse (Strasse, Hausnummer, Postleitzahl, Ort, Gemeinde);
- d) Parzellennummer und Zonenzugehörigkeit des Baugrundstücks;
- e) Name, Adresse und Typ des Auftraggebers (Bauwerbers);
- f) Art der Arbeiten;
- g) Art und Typ der Bauten und Anlagen;
- h) Bauweise;
- i) Anzahl der Gebäude;
- k) Anzahl neuer Wohnungen nach Anzahl Zimmer und Anzahl Geschosse;
- l) projektierte Bauvolumen, Bruttogeschossflächen und Baukosten;
- m) Überbauungsfläche und Verkehrsfläche;
- n) technische Ausstattung der Gebäude;
- o) geplanter und tatsächlicher Baubeginn sowie geplantes und tatsächliches Bauende;
- p) Merkmale, die für die Weiterentwicklung der Baustatistik zur Verbesserung der internationalen Vergleichbarkeit erforderlich sind.

Die Grundlagen für diese Bestimmungen wurden im Einvernehmen mit dem Amt für Statistik erarbeitet. Die Baustatistik selbst lehnt sich an das Vorbild Schweizer Prägung an und hat so zumindest auch eine gewisse überregionale Aussagekraft. Auch Datenvergleiche sind deshalb leichter möglich.

## Art. 66

*Datenlieferungen für die Baustatistik*

- 1) Die Baubehörde liefert dem Amt für Statistik die Einzeldaten nach Art. 65:
- a) vierteljährlich für Bauvorhaben, die im Vorquartal bewilligt oder abgeschlossen wurden;
  - b) jährlich für Bauvorhaben, die im vergangenen Jahr bewilligt oder abgeschlossen wurden.
- 2) Die Baubehörde stellt die Daten dem Amt für Statistik spätestens am letzten Tag des Folgemonats der Berichtsperiode zur Verfügung.
- 3) Die Datenlieferung erfolgt in elektronischer Form gemäss der technischen Spezifikation des Amtes für Statistik.
- 1) Die Ablieferung der beschriebenen Daten ist nicht notwendig. Das Amt für Statistik kann sie autonom vom System (Gem-Dat) abrufen. Dies betrifft auch die Vorgaben gemäss Abs. 2 und 3.**

**V. Gebühren**

## Art. 67

*Höhe und Berechnung*

- 1) Die Baubehörde erhebt für nachstehende Tätigkeiten folgende Gebühren:
- a) Bewilligung für die Errichtung, Veränderung und den Abbruch von Bauten und Anlagen sowie die Änderung der Nutzungsart oder Zweckbestimmung (Art. 72 Bst. a und b des Gesetzes): 0.60 Franken pro m<sup>3</sup>, mindestens jedoch 100 Franken;
  - b) Bewilligung für die Errichtung von privaten Abstellplätzen für Motorfahrzeuge sowie von Mehrzweckplätzen, die Anlage und Veränderung von Lagerplätzen und Deponien sowie für den ober- und unterirdischen Materialabbau, Terrainveränderungen, die Errichtung von Sende- und Empfangsanlagen, die Errichtung und Abänderung von Privatstrassen und anderen privaten Tiefbauten, die Anlage von Campingplätzen sowie die Aufstellung von Wohnwagen und Mobilheimen ausserhalb der dafür genehmigten Plätze sowie die Errichtung von Beschneiungsanlagen (Art. 72 Bst. c bis h und k des Gesetzes): je nach Aufwand, mindestens jedoch 100 Franken;
  - c) Bewilligung für die Errichtung und Abänderung von Anlagen der Haustechnik (Art. 72 Bst. i des Gesetzes): je nach Aufwand, mindestens jedoch 100 Franken und höchstens 300 Franken;
  - d) Bewilligung von Planänderungen: je nach Aufwand, mindestens jedoch 100 Franken;
  - e) Erledigung von Bauanzeigen nach Art. 86 des Gesetzes: je nach Aufwand, mindestens jedoch 100 Franken;
  - f) Sonderaufwendungen infolge der besonderen Natur des Baugesuchs, mangelhafter Pläne, mangelhafter Ausführung von Arbeiten, Einholung externer Gutachten und Expertisen: je nach Aufwand; die Kosten für externe Gutachten und Expertisen werden gesondert in Rechnung gestellt;
  - g) Durchführung einer Vorprüfung nach Art. 74 des Gesetzes: je nach Aufwand, mindestens jedoch 1 000 Franken;
  - h) Ausfertigung von Entscheidungen im Rahmen der Erledigung einer Einsprache: je nach Aufwand, mindestens jedoch 600 Franken;
  - i) Durchführung von zusätzlichen oder ergänzenden Bauschlussabnahmen, Abnahmen haustechnischer Anlagen, Nachkontrollen aufgrund bau-, energie- und feuerpolizeilicher Mängel: je nach Aufwand, mindestens jedoch 200 Franken;
  - k) gefahrentechnische Überprüfung des Bauvorhabens: je nach Aufwand, mindestens jedoch 100 Franken;
  - l) fachliche Begleitung und Überprüfung von Konzepten, insbesondere von Brandschutz-, Energie-, Erschliessungs- und Verkehrskonzepten: je nach Aufwand, mindestens jedoch 600 Franken;
  - m) aufgehoben
  - n) aufgehoben
  - o) Bewilligung für die Benützung von öffentlichem Grund des Landes:

1. für Gerüste, Ablagerungen oder Baustelleninstallationen: 500 Franken pro Monat;
  2. für Grabarbeiten: 400 Franken pro m<sup>2</sup> Belagsfläche;
- p) Prüfung von Baugrubenabschlüssen und Sicherungsmassnahmen: nach Aufwand, mindestens jedoch 300 Franken.
- 2) Für nachstehende Tätigkeiten der Gestaltungskommission werden folgende Gebühren erhoben:
- a) Beurteilung und Prüfung von Überbauungs- und Gestaltungsplänen: nach Aufwand, mindestens jedoch 3 000 Franken;
  - b) Beurteilung und Prüfung von Abänderungen genehmigter Überbauungs- und Gestaltungspläne: nach Aufwand, mindestens jedoch 1 500 Franken.
- 3) Aufgehoben
- 4) Werden Gebühren nach Aufwand berechnet, so ist der Aufwandsberechnung ein Stundensatz von 150 Franken zu Grunde zu legen.
- 5) Das Land ist von der Entrichtung von Gebühren nach Abs. 1 bis 3, die Gemeinden von den Gebühren nach Abs. 1 Bst. a und d befreit.
- 6) Vorbehalten bleibt die Erhebung von Gebühren durch entscheidungsbefugte Stellen im Koordinationsverfahren nach der jeweiligen Spezialgesetzgebung.
- 1f)** Es kommt praktisch nicht vor, dass Kosten für externe Gutachten und Expertisen eigens in Rechnung gestellt werden (müssen). Damit einher geht die Prüfung beispielsweise gefahrentechnischer Gutachten durch das Amt für Bevölkerungsschutz, die aber nicht gesondert, sondern im Rahmen der Baubewilligungsgebühr mitverrechnet werden. Im Baubescheid ist dies im Rahmen einer Tabelle am Schluss ersichtlich.
- h)** Erfordert eine Einsprache umfangreiche Abklärungen, ist die Verrechnung der entstandenen Kosten nach Aufwand gemäss Abs. 4 angebracht.
- i)** Viele Bauten benötigen mehrere Baukontrollen, bis sie letztlich der definitiven Bauschlussabnahme zugeführt werden können. Eine Verrechnung solcher weitergehender Baukontrollen ist auf der Basis dieser Vorgabe möglich.
- k)** Analog Buchstabe f), jedoch mit dem Mindestansatz bedacht.
- l)** Insbesondere die fachliche Begleitung von Brandschutzkonzepten ist zeitintensiv. Mit dem Mindestansatz von CHF 600.00 stehen die zu veranschlagenden Kosten in keinem Verhältnis zum Aufwand, weshalb eine aufwandsbezogene Gebühr im Rahmen der Genehmigung von Brandschutzkonzepten zu bevorzugen ist.

## VI. Schlussbestimmungen

Art. 68

*Zusammenarbeit von Baubehörde und Gemeinden*

Die Gemeinden unterstützen die Baubehörde beim Vollzug der baurechtlichen Vorschriften.

Die Gemeinde ist gemäss Art. 91 Abs. 2 BauG zuständig für die Ortsplanung. Ferner ist sie gemäss Anhang 3 der Bauverordnung eine der entscheidungsbefugten Stellen im Rahmen der Koordination im baurechtlichen Verfahren. Der Vollzug des gesamten Baurechts obliegt dem Amt für Bau und Infrastruktur als Baubehörde. Mit dieser Allgemeinbestimmung des Art. 68 wird lediglich die Unterstützung der Baubehörde beim Vollzug beschrieben, das heisst, dass die Gemeinden selbst in letzter Konsequenz nicht zuständig sind. Allerdings kennt die Gemeinde nicht nur den Baufortschritt genehmigter Bauten und Anlagen, sondern in der Regel auch die im Gemeindegebiet herrschenden baurechtlichen Missstände besser als die Baubehörde.

Letztere ist auf die gute Zusammenarbeit und Unterstützung der Gemeindebauverwaltungen angewiesen. Die Zusammenarbeit ist sehr gut, der Rechtsstatus selbst spielt hierbei keine Rolle.

#### Art. 69

##### *Aufhebung bisherigen Rechts*

Es werden aufgehoben:

- a) Verordnung vom 30. März 1993 zum Baugesetz, LGBl. 1993 Nr. 62;
- b) Verordnung vom 6. Juni 1995 über die Abänderung der Verordnung zum Baugesetz, LGBl. 1995 Nr. 166;
- c) Verordnung vom 19. September 1995 über die Abänderung der Verordnung zum Baugesetz, LGBl. 1995 Nr. 189;
- d) Verordnung vom 9. September 1998 über die Abänderung der Verordnung zum Baugesetz, LGBl. 1998 Nr. 153;
- e) Kundmachung vom 6. Oktober 1998 der Aufhebung von Art. 17 Abs. 2 Satz 2 der Verordnung zum Baugesetz durch die Entscheidung des Fürstlich Liechtensteinischen Staatsgerichtshofes vom 3. September 1998 (StGH 1998/12), LGBl. 1998 Nr. 180;
- f) Verordnung vom 19. Januar 1999 über die Abänderung der Verordnung zum Baugesetz, LGBl. 1999 Nr. 17;
- g) Verordnung vom 14. Dezember 1999 über die Abänderung der Verordnung zum Baugesetz, LGBl. 1999 Nr. 251;
- h) Verordnung vom 15. April 2003 über die Abänderung der Verordnung zum Baugesetz, LGBl. 2003 Nr. 104;
- i) Kundmachung vom 16. Dezember 2003 der Aufhebung von Art. 35 Abs. 1 Bst. e der Verordnung zum Baugesetz durch das Urteil des Fürstlich Liechtensteinischen Staatsgerichtshofes vom 17. November 2003 (StGH 2002/70), LGBl. 2003 Nr. 275;
- k) Verordnung vom 13. April 2004 über die Abänderung der Verordnung zum Baugesetz, LGBl. 2004 Nr. 104;
- l) Verordnung vom 16. Mai 2006 über die Abänderung der Verordnung zum Baugesetz, LGBl. 2006 Nr. 80.

#### Art. 70

##### *Inkrafttreten*

Diese Verordnung tritt am 1. Oktober 2009 in Kraft.

**Anhang 1**  
(Art. 33 Abs. 2)

### Mindestanzahl von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge bei Bauten und Anlagen

	Einstellplätze	Frestellplätze
1. Wohnbauten		
1.1 Einfamilienhäuser	1 je Wohneinheit	1 je Wohneinheit
Für Einliegerwohnungen in Einfamilienhäusern genügt ein Frestellplatz.		
1.2 Mehrfamilienhäuser	1 je Wohneinheit	0.5 je Wohneinheit unter 100 m <sup>2</sup> Bruttogeschossfläche, darüber 1 je Wohneinheit
Bei Mehrfamilienhäusern mit mindestens sechs Wohneinheiten sind zusätzlich pro Wohneinheit 0.3 Abstellplätze für Besucher vorzusehen. Ab zehn Wohneinheiten sowie bei grösseren Überbauungen sind für Besucher 0.25 Abstellplätze nachzuweisen. Diese können auch in unterirdischen Parkierungshallen angeordnet sein, wenn sie stets frei zugänglich sind. Die Baubehörde kann bei topographisch schwierigen Verhältnissen und Kleinwohnungen bis 50 m <sup>2</sup> Abweichungen gestatten. Die ermittelte Anzahl wird aufgerundet.		
1.3 Ferienhäuser		2 je Wohneinheit
Die Spezialbauvorschriften der Gemeinde bleiben vorbehalten.		
2. Industrie und Gewerbe		
2.1 Produktionsstätte		1 je 3 Arbeitsplätze
2.2 Verwaltungsflächen zu Industrie- und Gewerbegebäuden einschliesslich Administration		1 je 60 m <sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF)
Für den Güterumschlag sind je nach Betriebsstruktur separate Abstellplätze vorzusehen. Für Besucher der Verwaltungsbereiche sind Abstellplätze entsprechend der zu erwartenden Besucherfrequenz zu errichten.		
3. Dienstleistungsbetriebe, insbesondere öffentliche und private Verwaltung, Bank- und Postgebäude, Arztpraxen, Rechtsanwaltskanzleien, Verlage, Technische Büros, Coiffeur	1 je 60 m <sup>2</sup> BGF	1 je 60 m <sup>2</sup> BGF
Für einzelne, nicht in einer grösseren Überbauung befindliche Dienstleistungsbetriebe bis 150 m <sup>2</sup> Bruttogeschossfläche können anstelle von Einstellplätzen ersatzweise Frestellplätze errichtet werden, wobei die gesamte Nutzungsstruktur und Parkierungsplanung des Objektes bzw. der Überbauung zu berücksichtigen sind.		
4. Verkaufsgeschäfte		1 je 30 m <sup>2</sup> Nettoladenfläche
Für den Güterumschlag sowie das Personal sind je nach Bedarf zusätzliche Abstellplätze zu errichten. Bei Supermärkten, Warenhäusern und Einkaufszentren ab 500 m <sup>2</sup> Nettoladenfläche ist der Bedarf an Abstellplätzen im Einzelfall zu ermitteln.		
4.1 Verkaufsgeschäfte für Güter des nicht täglichen Bedarfs		1 je 60 m <sup>2</sup> Nettoladenfläche
5. Beherbergungsbetriebe, insbesondere Hotels, Pensionen und Ferienheime	0.2 je Gästezimmer	0.8 je Gästezimmer

	<b>Einstellplätze</b>	<b>Frestellplätze</b>
6. Gastgewerbebetriebe		1 je 3 Sitzplätze
<p>Auf die Mehrfachnutzung von Terrassen und innenliegenden Räumlichkeiten ist ausreichend Bedacht zu nehmen.</p> <p>Für das Personal sowie bei Erhöhung der Sitzplatzanzahl ist der Bedarf an Abstellplätzen im Einzelfall zu ermitteln.</p>		
7. Unterhaltungsstätten, insbesondere Theater, Kino und Kleinbühnen	je nach Bedarf	1 je 4 Sitzplätze
8. Öffentliche Bauten und Anlagen (ohne öffentliche Verwaltung und Schulen), insbesondere Alters- und Pflegeheime, Sportanlagen, Gemeindesäle und Vereinshäuser	je nach Bedarf	je nach Bedarf
9. Schulen	je nach Bedarf	1 je Klassenzimmer
10. Seilbahn- und Liftanlagen, Sesselbahnen	je nach Bedarf	je nach Bedarf

- 1.2** Die Reduktion der Frestellplätze in Abhängigkeit der Wohnungsgrösse hat sich bewährt. Trotz des hohen Motorisierungsgrades in Liechtenstein sind keine Missstände bekannt. Da sich auch das Nutzerverhalten geändert hat (Singlewohnungen sind flächenmässig grösser als früher), wird mit dem Soll von beispielsweise 0.5 Einheiten je Wohneinheit unter 100 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche das Auslangen gefunden. Auch die Anzahl der Besucherabstellplätze in Abhängigkeit von der Anzahl Wohneinheit ist in der Praxis gut angenommen worden. Probleme bereitet lediglich der Nachweis von Besucherabstellplätzen in der Tiefgarage, da die Zugänglichkeit immer wieder von privater Seite verhindert wird. Das kann dazu führen, dass diese Missstände auch im Nachgang einer Bauschlussabnahme durch die Baubehörde zu evaluieren und von der Bauherrschaft zu beheben sind. Das Weglassen eines Garagentors kann prinzipiell nicht verlangt werden, die Zugänglichkeit ist aber durch entsprechende Hilfsmittel sicherzustellen.
- 2.** Die Anzahl an Frestellplätzen von einem je 60 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche für Bürogebäude wird oft verwechselt mit der Ziffer 3 dieses Anhangs. Die reduzierte Anzahl an solchen Plätzen ist ausschliesslich im Zusammenhang mit der Errichtung von administrativen Verwaltungsstrukturen und –flächen bei Industrie- und Gewerbebetrieben erlaubt. Hingegen müssen die Dienstleistungsbetriebe gemäss Ziffer 3 dieses Anhangs wie bisher einen Einstell- und Frestellplatz je 60 m<sup>2</sup> BGF nachweisen. Ausgenommen hiervon sind kleinere, nicht in einer grösseren Überbauung befindliche Dienstleistungsbetriebe bis 150 m<sup>2</sup> BGF, die Einstellplätze auch durch Frestellplätze substituieren dürfen.

5. Die im Anhang aufgelistete Anzahl an Freistellplätzen mit einem je 0.8 Gästezimmer ist irrtümlich falsch formuliert. Müsste korrekt heissen: 0.8 Freistellplätze je einem Gästezimmer.

Hinweis: Dieser Punkt soll im Gleichklang mit Art. 48 Abs. 6 der Bauverordnung im Laufe des Jahres 2018 angepasst / revidiert werden.

6. Der Nachweis von einem Freistellplatz je drei Sitzplätze für Gastgewerbebetriebe lässt oftmals Fragen offen, insbesondere, wenn die Bestuhlungsvariante als "unverhältnismässig locker" in den Projektunterlagen dargestellt ist. Dies ist vor allem dann der Fall, wenn es schwierig wird, die notwendige Anzahl den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechend nachzuweisen und eine Ersatzabgabe notwendig wird. Dabei geht es um höhere finanzielle Belastungen, die ein kleinerer oder mittlerer Betrieb dieser Art kaum verkraften kann. Eine Lösung scheint vorderhand nicht in Sicht. Die betreffenden Gemeinden sind gefordert, unter Umständen eigene Spezialbauvorschriften zu erlassen, wozu sie gemäss Art. 61 Abs. 3 BauG befugt sind.

Die Baubehörde hat jedenfalls die Anzahl der Sitzplätze, zu denen auch Barhocker gehören, restriktiv zu prüfen. Ist der Möbliervorschlag des Projektanten absurd, muss die Baubewilligung in letzter Konsequenz verweigert werden.

#### 4., 7., 8., 9. und 10.

Bei Verkaufsgeschäften für Güter des nicht täglichen Bedarfs ist je 60 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche ein Freistellplatz notwendig. Die Definition der Nettoladenfläche wird dem Begriff Verkaufsfläche der VSS-Norm SN 640 281 gleichgesetzt. Als anrechenbare Flächen gelten somit alle dem Kunden zugänglichen Flächen inkl. Flächen für Gestelle, Auslagen usw., aber ohne Flächen für die Verkehrserschliessung, Sanitärräume usw.

Dem Kunden zugängliche unüberdachte Verkaufsflächen, auch wenn sie nur dem saisonalen Verkauf dienen, sowie Ausstellungsräume für Möbel, Motorfahrzeuge und andere Waren, die aussergewöhnlich viel Platz beanspruchen, werden in der Regel der Nettoladenfläche angerechnet.

Es ist stets auf die herrschenden Nutzerverhältnisse bei der Berechnung abzustellen. Betreibt beispielsweise ein Verkaufsgeschäft in den gleichen oder angegliederten Räumlichkeiten noch ein Restaurant / Café, so ist die Anzahl an Abstellplätzen gesondert zu ermitteln. Die Summe ergibt die notwendigen Abstellplätze. Mitunter ist die Grenzziehung schwierig, da vor allem Sitzgelegenheiten in Verkaufsgeschäften, meistens handelt es sich um Bäckereien oder Metzgereien, nicht per se als gastgewerblicher Betrieb gelten. Die Baubehörde hat jedenfalls solche Fälle einzeln zu prüfen.

Nicht zur Nettoladenfläche zählen Verkaufsflächen von Gärtnereien, die gleichzeitig als Produktionsflächen (Zucht von Pflanzen) verwendet werden.

Einstellplätze für Unterhaltungsstätten, Seilbahn- und Liftanlagen sowie Sesselbahnen sind im Regelfall nicht notwendig oder nur in sehr eingeschränkter Masse. Für die öffentliche Verwaltung, insbesondere auch für Alters- und Pflegeheime, Sportanlagen, Gemeindesäle und Vereinshäuser sowie Schulen macht es jedoch Sinn, eine gewisse Anzahl an Einstellplätzen vorzusehen. Bei Supermärkten und Warenhäusern

sowie Einkaufszentren ab 500 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche sind ebenfalls nur eingeschränkt Einstellplätze vorzuschreiben. Es ist eine Bedarfsermittlung notwendig, dabei geht man im Regelfall von der maximalen Belegung eines "normalen" Einkaufs-Werktages aus. Auch die Nettoflächen selbst sind ein Gradmesser, werden jedoch nicht wie bei den anderen Verkaufsgeschäften gewertet. Im Übrigen ist die Nettoladenfläche so zu verstehen, dass auch die Regalfläche dazugehört.

Bei Alters- und Pflegeheimen ist darauf zu achten, wieviel Personal in welchen Tagesarbeitszeiten gleichzeitig vorhanden ist und wie die Struktur des Pflegeheimes ausgelegt ist. Pflegebedürftige und demente Personen müssen in die Berechnung der notwendigen Freistellplätze nicht miteinbezogen werden. Hingegen ist die Besuchszeit, die Anzahl der Zimmer usw. von Relevanz, wie viele Ein- und Freistellplätze für diese Kategorie bereit zu stellen sind. Es ist dann ergänzend abzuklären, inwieweit in direkter Nähe eine Bushaltestelle oder weitergehende infrastrukturelle Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs vorhanden sind.

Bei Schulen gilt die Bedarfsermittlung für Einstellplätze. Hierbei geht die Baubehörde von einem pragmatischen Ansatz aus und verlangt in der Regel pro Klassenzimmer einen Einstellplatz. In der Regel reicht dies aus. Besucherplätze werden nicht explizit vorgeschrieben, es empfiehlt sich jedoch eine bestimmte Anzahl vorzuschreiben, die an „vernünftiger“ Stelle in direkter Eingangsnähe zu platzieren sind.

**Anhang 2**  
(Art. 39 Abs. 3)

### Kriterien für die Beurteilung gefährdeter Bauten und Anlagen

Merkmale	Beispiele
<b>Bauwerksklasse II</b>	
<p>Grössere Menschenansammlungen wahrscheinlich.</p> <p>Besondere wertvolle Güter und Einrichtungen.</p> <p>Bedeutende Infrastrukturfunktion.</p> <p>Beschränkte Gefährdung der Umwelt.</p>	<p>Spitäler samt Anlagen und Einrichtungen, sofern sie nicht der Bauwerksklasse III zuzuordnen sind.</p> <p>Einkaufszentren, Sportstadien, Kinos, Theater, Schulen und Kirchen.</p> <p>Gebäude der öffentlichen Verwaltung.</p> <p>Brücken von erheblicher Bedeutung nach einem Erdbeben sowie Brücken, welche über Verkehrswege mit erheblicher Bedeutung nach einem Erdbeben führen.</p> <p>Stützmauern und Böschungen im Bereich von Verkehrswegen mit erheblicher Bedeutung nach einem Erdbeben.</p> <p>Bauwerke sowie Anlagen und Einrichtungen für Versorgung, Entsorgung und elektronische Kommunikation, sofern sie nicht in die Bauwerksklasse III eingeordnet sind.</p> <p>Hochkamine.</p>
<b>Bauwerksklasse III</b>	
<p>Lebenswichtige Infrastrukturfunktion.</p> <p>Erhebliche Gefährdung der Umwelt.</p>	<p>Akutspitäler samt Anlagen und Einrichtungen.</p> <p>Bauwerke sowie Anlagen und Einrichtungen für den Bevölkerungsschutz (z.B. Feuerwehrgebäude oder Ambulanzgaragen).</p> <p>Brücken von grosser Bedeutung für die Zugänglichkeit eines Gebietes nach einem Erdbeben.</p> <p>Stützmauern und Böschungen im Bereich von Verkehrswegen mit grosser Bedeutung für die Zugänglichkeit ausgewählter Bauwerke oder eines Gebietes nach einem Erdbeben.</p> <p>Lebenswichtige Bauwerke für Versorgung, Entsorgung, elektronische Kommunikation.</p>

**Anmerkung:** Die Einteilung in Bauwerksklassen erfolgt nach Massgabe der SIA-Norm 261.

**Anhang 3**  
(Art. 59 Abs. 1 Bst. a)

### Entscheidungsbefugte Stellen

<b>Bauten / Massnahmen</b>	<b>Betroffene Stellen</b>
Sämtliche bewilligungspflichtige Bauten und Anlagen nach Art. 72 des Gesetzes	Gemeinden und Amt für Umwelt
Gaststätten und nahrungsmittelverarbeitende Betriebe sowie Ladengeschäfte	Amt für Lebensmittelkontrolle und Veterinärwesen sowie Amt für Volkswirtschaft
Bauten und Anlagen, in denen Tiere gehalten werden; Landwirtschaftsbetriebe	Amt für Lebensmittelkontrolle und Veterinärwesen
Industrie- und Gewerbebauten sowie Arztpraxen	Amt für Volkswirtschaft

**Anhang 4**  
(Art. 59 Abs. 1 Bst. b)

**Stellen, die im Rahmen des Koordinationsverfahrens zur Abgabe einer  
Stellungnahme eingeladen werden**

<b>Bauten / Massnahmen</b>	<b>Betroffene Stellen</b>
Bauvorhaben in den Gefahrenzonen Gelb, Blau, Blau+ und Rot bei den Gefahrenprozessen "Wasser" und "Rutschungen"	Amt für Bevölkerungsschutz
Bauvorhaben in den Gefahrenzonen Gelb, Blau und Rot bei den Gefahrenprozessen "Steinschlaggefahr" und "Lawinen"	Amt für Bevölkerungsschutz
Bauten und Anlagen im Waldgebiet oder am Waldrand	Amt für Umwelt
Massnahmen, Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone	Amt für Umwelt
Bauvorhaben an Gewässern	Amt für Bevölkerungsschutz
Sämtliche Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone sowie in Grundwasserschutzgebieten	Amt für Umwelt
Bauvorhaben, die an oder in erhaltenswerten oder denkmalgeschützten Bauten ausgeführt werden und/oder in den Ortsbildinventaren und/oder im Archäologischen Perimeter enthalten sind	Amt für Kultur und Denkmalschutzkommission (letzte ab 1.7.2017 obsolet)
Bauvorhaben, bei denen eine Zivilschutzanlage vorgesehen ist	Amt für Bevölkerungsschutz
Öffentlich zugängliche Bauten	Liechtensteiner Behindertenverband
Kliniken, Arztpraxen, Labors	Amt für Gesundheit

Entscheidungsberechtigt im Sinne des Anhangs 3 sind jene Amtsstellen, die eine eigene gesetzliche Grundlage der Vollzugs- und Entscheidungsbefugnis haben. Dies ist beispielsweise beim Eingriffsverfahren und bei umweltrechtlichen Bedingungen und Auflagen des Amts für Umwelt der Fall.

Da die Kategorie "Sämtliche Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone sowie in Grundwasserschutzgebieten" im Anhang 4 angeführt ist, obschon das Amt für Umwelt hier eine eigene Entscheidungsbefugnis hat, ist bei der nächsten Revision der Bauverordnung diese rechtliche Diskrepanz zu bereinigen.