

Zeitschrift: Schweizerische Bauzeitung
Herausgeber: Verlags-AG der akademischen technischen Vereine
Band: 92 (1974)
Heft: 10

Artikel: Baubewilligungen und Rechtsfragen
Autor: VLP
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-72282>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 03.04.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Baubewilligungen und Rechtsfragen

Bauten im übrigen Gemeindegebiet

Die Abgrenzung des Baugebietes vom Nichtbaugebiet zählt zu den ältesten Postulaten der Landesplanung. Es ging lange, bis mehr oder weniger allgemein anerkannt wurde, dass diese Forderung begründet, ja im Interesse eines vernünftigen Umweltschutzes unerlässlich ist. Dennoch wurden und werden auf der Stufe der Gesetzgebung oder Gesetzesanwendung immer wieder Regelungen gesucht, einer strikten Baugebietsabgrenzung zu entgehen. So musste selbst das vorzügliche Baugesetz des Kantons Bern vorsehen, dass die Erstellung nichtlandwirtschaftlicher Bauten im übrigen Gemeindegebiet aus wichtigen Gründen bewilligt werden kann, wenn keine wesentlichen öffentlichen Interessen entgegenstehen. Dagegen wäre wenig einzuwenden, wenn die wichtigen Gründe eng umschrieben würden. Als «wichtige Gründe» gelten aber u.a. die Erhaltung eines Landwirtschaftsbetriebes, dessen Inhaber gezwungen ist, sich die Mittel zur Sanierung oder notwendigen Rationalisierung seines Betriebes durch die Abgabe von Bauland zu beschaffen sowie Bauland an seine Angehörige für ihren eigenen Wohnbedarf zu überlassen.

Das seit dem 1. Juli 1972 geltende Bundesgesetz über den Gewässerschutz schränkt die Zulässigkeit von Bauten im übrigen Gemeindegebiet gegenüber dem Berner Baugesetz wesentlich ein. Der Gesuchsteller muss für einen solchen Bau ein sachlich begründetes Bedürfnis nachweisen (Art. 20). Die Allgemeine Gewässerschutzverordnung präzisiert (in Art. 27), das Bedürfnis für einen Neu- und Umbau ausserhalb der Bauzonen (beziehungsweise des durch das generelle Kanalisationsprojekt abgegrenzten Gebietes) gelte als sachlich begründet, wenn der Gesuchsteller auf das geplante Gebäude oder eine Anlage dringend angewiesen sei und deren abgelegener Standort durch ihre Zweckbestimmung bedingt oder im öffentlichen Interesse erwünscht sei. Das neue Gewässerschutzrecht wurde da und dort etwas rigoros und psychologisch vielleicht nicht immer geschickt gehandhabt. Es wird denn auch an eine Revision der Allgemeinen Gewässerschutzverordnung gedacht. Im Nationalrat wurde sogar eine Motion zur Abänderung des Gesetzes eingereicht. Der Grundsatz der Verhältnismässigkeit gilt u.E. auch für den Gewässerschutz. Es wäre aber in einer Zeit, die endlich die Bedeutung des Gewässerschutzes und der Erhaltung der Landschaft zu erkennen beginnt, unverständlich, die im Grundsatz sachlich einwandfreie Regelung des Gewässerschutzgesetzes abzuändern. Unzumutbare Härten können wohl durch die Revision der Allgemeinen Gewässerschutzverordnung gemildert werden.

Das Verwaltungsgericht des Kantons Bern hatte am 15. August 1973 die Beschwerde des Inhabers eines Treuhandbüros aus Thun zu beurteilen, der in Saanen im übrigen Gemeindegebiet ein Büro- und Wohnhaus erstellen wollte, die Bewilligung dafür aber nicht erhielt. Das Verwaltungsgericht kam zum Schluss, dass die Voraussetzungen für die Baubewilligung weder nach dem kantonalen Baugesetz noch nach dem seit dem 1. Juli 1972 zu beachtenden Bundesgesetz über den Gewässerschutz für eine Baubewilligung im übrigen Gemeindegebiet vorhanden waren. Die Beschwerde gegen die Erteilung der Baubewilligung wurde daher abgewiesen. Dem einlässlich begründeten Entscheid des bernischen Verwaltungsgerichtes wird für die Baubewilligungspraxis im Kanton Bern grosse Bedeutung zukommen. (Urteil i.Sa. F. Dost c. Regierungsrat des Kantons Bern und Einwohnergemeinde Saanen.)

Der Baugesuchs-Vorentscheid

In manchen Kantonen und Gemeinden entspricht es dem geschriebenen Recht oder der Praxis, die Frage der Überbaubarkeit eines Grundstückes und der Art der Überbaubarkeit abzuklären, *bevor* ein Baugesuch eingereicht wird. So bestimmt z.B. § 11 der Normalbauordnung des Kantons Aargau vom 21. März 1972, über wichtige Fragen könne der Gemeinderat um einen Vorentscheid ersucht werden.

Diese «Bauermittlung», wie sie auch genannt wird, hat gute Gründe für sich. Es hat wohl wenig Sinn, ein grosses Projekt mit hohen Kosten bis in alle Einzelheiten auszuarbeiten, wenn auf den ersten Blick zu erkennen ist, dass das Bauvorhaben nie bewilligt werden kann. Aber andererseits darf man die Gefahren von Vorentscheiden nicht verkennen. Vor allem bei höheren Bauten oder bei Bauvorhaben in landschaftlich heiklen Lagen sind die Behörden kaum je in der Lage, ein Bauvorhaben zu beurteilen, wenn dessen Ausmasse nicht *profilert* werden. Es gibt sich daraus eine erste, oft nicht beachtete Forderung: Vorentscheide sollen in der Regel nur erteilt werden, wenn die Bauvorhaben *profilert* worden sind.

Es stellt sich im weiteren die Frage, ob gegen das *profilerte* Vorbaugesuch das Einspracheverfahren durchgeführt werden sollte. Es gibt gute Gründe für und gegen das Einspracheverfahren schon in diesem Zeitpunkt. Wenn gegen das Vorbaugesuch keine Einsprache möglich ist, muss auf jeden Fall im Vorentscheid der zuständigen Gemeindebehörde das Ergebnis der Beurteilung von Einsprachen im Baugesuchsverfahren ausdrücklich vorbehalten werden. Ein positiver Vorentscheid der zuständigen Behörde kann zu Entschädigungsansprüchen führen, so z.B. wenn dieser zum Kauf eines Grundstückes zu einem hohen Preis führte, während sich später herausstellt, dass die Liegenschaft nicht oder erheblich weniger intensiv überbaut werden kann. Vorentscheide sollten daher mit grösster Zurückhaltung getroffen und formuliert werden; denn der Vorentscheid darf nicht mehr oder weniger einer Baubewilligung gleichgestellt werden.

Übergangsrecht

Ein neues Baugesetz tritt in Kraft. Vorher ist aber ein Baugesuch eingereicht worden, das nach den neuen Bestimmungen nicht mehr zulässig wäre. Welches Recht ist nun anzuwenden? Das Übergangsrecht ist also nicht nur, wie man auf den ersten Blick glauben möchte, für Juristen aufschlussreich.

Das Berner Baugesetz bestimmt in Art. 55 – im Gegensatz übrigens zu vielen Baugesetzen anderer Kantone –, Baugesuche seien nach dem zur Zeit ihrer Einreichung geltenden Recht zu beurteilen. Auch die kantonale Gewässerschutzverordnung wollte folgerichtig eine ähnliche Ordnung einführen. Der Bundesrat genehmigte diese Bestimmung aber nicht. Das Gewässerschutzgesetz sieht für schwebende Verfahren keine Übergangsbestimmung vor. Es gilt daher von seinem Inkrafttreten am 1. Juli 1972 an für alle noch nicht erledigten Baugesuche (BGE 95 I 123, Urteil des Verwaltungsgerichtes des Kantons Bern vom 15. August 1973 i. Sa. F. Dost c. Regierungsrat des Kantons Bern und Einwohnergemeinde Saanen).

Die zuständigen Instanzen aller Kantone und Gemeinden hatten und haben daher jedes Baugesuch, das am 30. Juni 1972 nicht erledigt war, daraufhin zu überprüfen, ob es mit den gesetzlichen Bestimmungen des Gewässerschutzes übereinstimmt.

VLP