

Allgemeines und Rechtsfälle im Bauwesen

Bauverwaltertagung

Freitag, 24. Oktober 2025
Schlagstrasse 87, Saal 2 AMFZ, Schwyz

Inhalt Referat Rechtsdienst ARE

- **Allgemeines zum Beschwerdewesen im Kanton Schwyz**
- **RRB Nr. 526/2023 vom 22. August 2023 (Zonengrenzabstand)**
- **Baufreigabe vs. Baubewilligung**

Baubewilligungspflicht und Verfahren

- Baubewilligungspflicht, Art. 22 RPG / § 75 PBG
Sind mit der Realisierung der Baute oder Anlage im Allgemeinen, nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge, so wichtige räumliche Folgen verbunden, dass ein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarn an vorgängiger Kontrolle besteht?
- Baubewilligungsverfahren: Melde-, vereinfachtes oder ordentliches Verfahren
- Ordentliches Verfahren:
 - Baugesuch
 - öff. Auflage mit Einsprachemöglichkeit, 20 Tage
 - Gesamtentscheid kant. Amt für Raumentwicklung
 - Baubewilligung Gemeinde / Bezirk
 - alles i.d.R. innert 2 Monaten (2024 86%)

Legitimation zur Einsprache / Beschwerde

- § 37 VRP: Zur Einreichung eines Rechtsmittels ist berechtigt, wer (u.a.):
 - durch die Verfügung (die Baubewilligung) **besonders berührt** ist und ein **schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung** der Verfügung hat (Abs. 1 lit. b und c)
- sowie
- Personen, **Organisationen** und Behörden, wenn sie dazu **durch einen Rechtssatz** ermächtigt sind (Abs. 2 lit. b).

Individualbeschwerde - besonders berührt

- **Nachbarn** sind zur Beschwerdeführung gegen ein Bauvorhaben in der Regel insbesondere dann legitimiert, wenn sie mit Sicherheit oder zumindest grosser Wahrscheinlichkeit **durch Immissionen** (Lärm, Staub, Erschütterungen, Licht oder andere Einwirkungen) **betroffen sein werden**, die der Bau oder Betrieb der fraglichen Anlage hervorruft.
- Die Rechtsprechung bejaht in der Regel die Legitimation von Nachbarn, deren Liegenschaften sich in einem **Umkreis von bis zu rund 100 m** befinden. Bei grösseren Entfernungen muss eine Beeinträchtigung aufgrund der konkreten Gegebenheiten glaubhaft gemacht werden. (BGE 140 II 214)
- Mehr betroffen sein als die Allgemeinheit (**keine Popularbeschwerde**)

Verbandsbeschwerde

- Organisationen sind zur Einsprache / Beschwerde legitimiert, wenn sie
 - **Selbst wie ein Privater** betroffen sind (vgl. Ausführung zur Individualbeschwerde)
 - **Egoistische** Verbandsbeschwerde (VGE III 2024 146)
Verband erhebt Beschwerde für seine Mitglieder, wenn
 - er als juristische Person konstituiert ist;
 - die Interessenwahrung für die Mitglieder statutarisch vorgesehen ist;
 - eine Mehrheit oder grosse Zahl der Mitglieder betroffen ist;
 - die Mitglieder selber zur Beschwerde legitimiert wären (vgl. Individualbeschwerde)
 - **Ideelle** Verbandsbeschwerde

Etwas Statistik 2024 allgemein Baubewilligungsverfahren

Total 2'176 Baugesuche

281 Einsprachen gegen Baugesuche



103 Beschwerdeentscheide Regierungsrat
davon 60 abgewiesen, 43 gutgeheissen



48 Beschwerdeentscheide Verwaltungsrat
davon 40 abgewiesen, 8 gutgeheissen



13 Bundesgerichtsentscheide (davon 5 nachträgliche Baugesuche)
davon alle abgewiesen



Statistik 2024 Verwaltungsgericht

- 45 Beschwerdeeingänge gegen Bauvorhaben
- Davon 37 in der Bauzone, 8 in der Nichtbauzone
- Davon 36 Baugesuche, 9 nachträgliche Baugesuche
- Davon (grob)
 - 17 EFH / DEFH / MFH (Neubau/Umbau)
 - 13 Kleinprojekte (Stützmauer, Umgebung, Dachsanierung, Reklame, Mobilfunk)
 - 6 Wohn- und Gewerbebauten
 - 5 Strassen / Fusswege
 - 2 Grossüberbauungen
 - 2 Deponien

Statistik 2024 Verwaltungsgericht

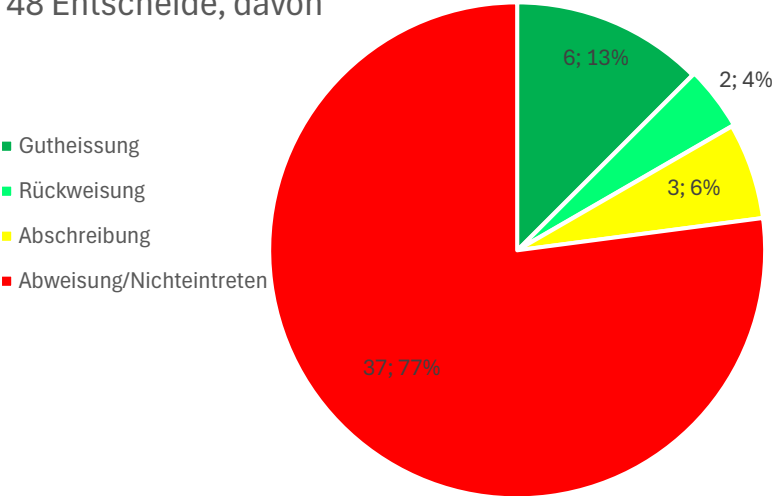
- Beschwerdeführer waren
 - 24 mal Nachbarn
 - 15 mal Bauherrschaft
 - 5 mal ein Verband
 - 1 mal eine Gemeinde
- Von den 5 Beschwerden von Verbänden
 - 3 in Nichtbauzone,
 - 2 Bauzone Wohn- und Gewerbebauten
 - 2 obsiegt, 2 abgewiesen, 1 hängig

Statistik 2024 Verwaltungsgericht

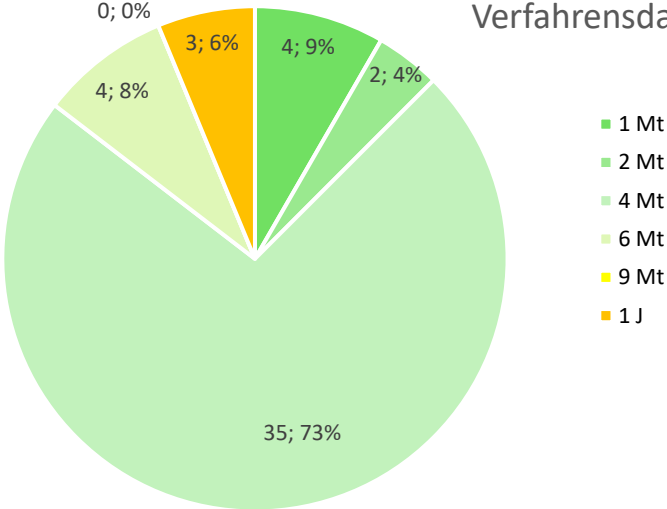
- Die vorgetragenen Rügen betrafen etwa
 - 13 mal Abstände (Grenz, Wasser, Wald, Strasse)
 - 10 mal Verfahrensfragen
 - 10 mal Erschliessung / Verkehrssicherheit
 - 7 mal Parkplatzsituation
 - 6 mal Gebäudehöhe / Geschossigkeit
 - 5 mal Zonen- / Nutzungskonformität
 - 4 mal Naturschutz / Gewässerschutz
 - 3 mal gewachsenes Terrain
 - 3 mal Ausnützung
 - 3 mal Gestaltung / Eingliederung
 - 3 mal Lärmschutz
 - 1 mal Wohnhygiene

Statistik 2024 Verwaltungsgericht

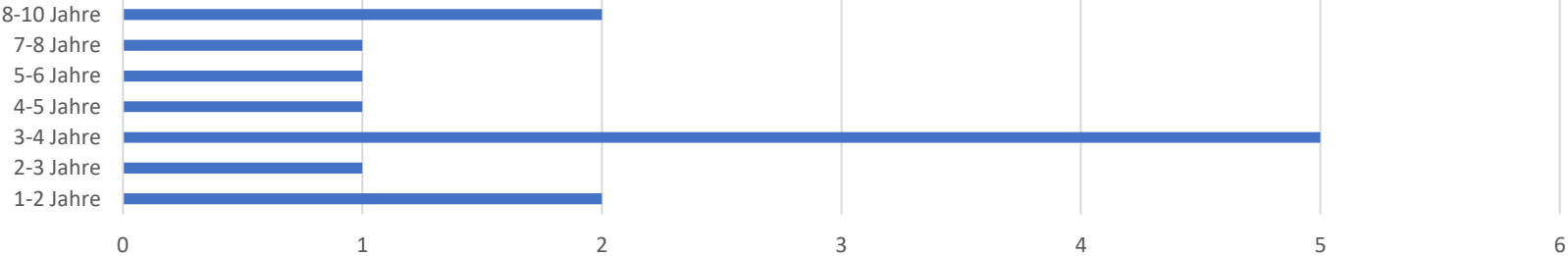
48 Entscheide, davon



Verfahrensdauer



Bei den 13 BGER-Entscheiden 2024 dauerte es vom Baugesuch bis zum Entscheid



Lösungsansätze – Missbräuchliche Einsprachen erschweren

RRB Nr. 262/2018 vom 10.4.2018 (P 8/17)

- **Offensichtlich aussichtslose, trölerische oder mutwillige Baueinsprachen verdienen keinen Rechtsschutz.**
- Gemäss § 82 PBG hat, wer offensichtlich unbegründete, böswillige oder trölerische Einsprachen oder Rechtsmittel gegen ein Bauvorhaben erhebt, dem Bauherrn nach den Vorschriften des Bundeszivilrechts **Schadenersatz zu leisten.**

§75 Abs. 3 VRP (neu)

- Ausnahmsweise **vollen Parteikostenersatz**, wenn nachgewiesen, dass Rechtsmittel offensichtlich rechtsmissbräuchlich

ABER Urteil BGer 1C_587/2023 vom 24.4.2025

Nachbar erhob Einsprache gegen nachträgliches Baugesuch. Gemeinderat wies Einsprache ab und auferlegte Gebühren wegen missbräuchlicher Einsprache. Bundesgericht hiess Beschwerde vollumgänglich gut.

Lösungsansätze – Feststellungen

- Missbrauchsvorwurf ist schnell erhoben, aber schwer nachzuweisen
- Verbände sind nicht wirklich das Problem
- Das Gros der Rechtsmittel kommt von Nachbarn
- Gefühl, dass oftmals mehr hinter dem Streit steckt
- Bauherren sind immer etwa auch Beschwerdeführer und umgekehrt
- Gut geplante Bauprojekte und saubere Baugesuchsunterlagen sind vor Einsprachen nicht gefeit, aber die Verfahren haben Potential zur Kürze
- Bauen beginnt mit der Nutzungsplanung und allenfalls Gestaltungsplanung

Lösungsansätze – Aktuelles



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

News Service Bund
Das Portal der Schweizer Regierung

Medienmitteilung | Veröffentlicht am 1. Juli 2025

Einsprachen und Rekurse sind die wichtigsten Ursachen von verhinderten Wohnbauprojekten

Bern, 01.07.2025 — Wenn in der Schweiz neue Wohnungen nicht oder verzögert gebaut werden, sind dafür in erster Linie Einsprachen und Rekurse gegen die Projekte verantwortlich. Zu diesem Schluss kommt eine Studie im Auftrag der Bundesämter für Raumentwicklung ARE und Wohnungswesen BWO. Die Studienautoren schlagen als Massnahmen unter anderem vor, den Kreis der Einspracheberechtigten zu begrenzen und die Verfahren zu straffen.

Vorschläge der Studie

- Legitimation
 - direkt und besonders betroffen
 - konkrete, individuelle Interessen
- Keine aufschiebende Wirkung
- Weniger Instanzen
- Fristen für Behörden
- Mehr Ressourcen für Behörden

Rechtsfälle

- **RRB Nr. 526/2023 vom 22. August 2023 (Zonengrenzabstand)**
 - Gemeinderat hat mit Beschluss vom 13. April 2023 das Gewerbehaus und die PV-Anlage sowie die Erdsonden-Anlage **bewilligt** und die Einsprache abgewiesen.
 - Gemeinderat hat **Begründungspflicht** nicht verletzt.
 - Für Bewirtschaftung des Landwirtschaftslandes mit Landmaschinen reicht ein **Abstand** von 1.5 m ab der Zonengrenze aus.
 - Gemäss dem AFL sind mit dem vorgesehenen Grenzabstand der Betrieb und der Unterhalt des Gebäudes ohne **Mitbeanspruchung** der Nichtbauzone möglich.

Rechtsfälle

- **Baufreigabe vs. Baubewilligung**
 - Was kann mit **Baufreigabe** realisiert werden und für was braucht es **Baubewilligung**?
 - In kommunalen Entscheiden: Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden resp. die Baufreigabe wird erst erteilt, nachdem...
 - In jüngerer Zeit müssen sich die Gemeinden vermehrt fragen, was überhaupt alles mit einer Baufreigabe bzw. einer technischen Bewilligung realisiert werden kann und was nicht.
 - Der Nachweis der Durchflusskapazität darf indes nicht erst vor Baufreigabe eingereicht werden. Er muss spätestens im Zeitpunkt der Baubewilligung vorliegen (VGE III 2018 160)

Rechtsfälle

- **Baufreigabe vs. Baubewilligung**
 - Auch der Lärmschutznachweis für die Wärmepumpe darf nicht erst vor Baufreigabe eingereicht werden. Dieser bildet **Gegenstand** des Baubewilligungsverfahrens.
 - Nachgelagerte Verfahren im Sinne der Baufreigabe sind nur dann **sinnvoll**, wenn sich daraus **keine wesentlichen** neuen **Auswirkungen** oder Änderungen für das Projekt ergeben.
 - Zusammenfassend dürfen nur **vernachlässigbare** Bestandteile (ohne wesentliche Auswirkungen) erst vor Baufreigabe einverlangt werden.

Zusammenfassung der vorgestellten Fälle:

- Baubewilligungspflicht und mögliche Verfahrensarten
- Einsprachelegitimation: natürliche Personen oder Schutzorganisationen
- Statistik zu Baubewilligungs-, Einsprache- und Beschwerdeverfahren
- Statistik Verwaltungsgericht
- Missbräuchliche Einsprachen erschweren und Lösungsansätze im Detail
- Korrekte Beurteilung Zonengrenzabstand
- Spannungsfeld Baufreigabe vs. Baubewilligung

Danke für Ihre Aufmerksamkeit!

Stefan Beeler
Amt für Raumentwicklung
6431 Schwyz

Fragen und Diskussion

