



MERKBLATT

zu Einsprachen / Rechtsverwahrung / Einigungsverhandlung

Einsprachebefugnis (Legitimation)

Privatpersonen und Behörden:

Zur Einsprache sind befugt:

- a Personen, welche durch das Bauvorhaben unmittelbar in eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen sind,
- b ...
- c die Behörden der Gemeinden und die Organe von Gemeindeverbindungen, des Kantons und des Bundes.

(Art. 35 Absatz 2 Baugesetz)

Einsprachebefugnis privater Organisationen:

¹ Zur Einsprache befugt sind private Organisationen, wenn sie

- a eine juristische Person sind,
- b rein ideelle Zwecke verfolgen.

² Allfällige wirtschaftliche Tätigkeiten müssen der Erreichung des ideellen Zwecks dienen.

³ Zuständig zur Einspracheerhebung ist das oberste Exekutivorgan der privaten Organisation.

⁴ Die privaten Organisationen können ihre rechtlich selbstständigen Unterorganisationen für deren örtliches Tätigkeitsgebiet generell zur Erhebung von Einsprachen ermächtigen.

(Art. 35 a Baugesetz)

Kollektiveinsprachen

¹ In Kollektiveinsprachen und vervielfältigten oder weitgehend identischen Einsprachen ist anzugeben, wer befugt ist, die Einsprechergruppe rechtsverbindlich zu vertreten.

² Fehlt diese Angabe bei Kollektiveinsprachen, gilt die erstunterzeichnete Person als Vertretung.

³ Fehlt diese Angabe bei vervielfältigten oder weitgehend identischen Einsprachen, räumt die Behörde den Einsprecherinnen und Einsprechern eine Nachfrist zur Verbesserung ein und bezeichnet eine Vertretung für den Fall, dass innert der Nachfrist keine Vertretung angegeben wird.

(Art. 35 b Baugesetz)

Einsprachegründe

¹ Die Personen nach Artikel 35 Absatz 2 Buchstabe a müssen an jeder Rüge ein eigenes schutzwürdiges Interesse haben.

² Die Behörden und Organe nach Artikel 35 Absatz 2 Buchstabe c können nur Rügen zur Wahrung der ihnen anvertrauten öffentlichen Interessen erheben.

³ Die privaten Organisationen nach Artikel 35a können nur Rügen erheben in Rechtsbereichen, die seit mindestens zehn Jahren Gegenstand ihres statutarischen Zwecks bilden.

(Art. 35 c Baugesetz)

Frist und Form der Einsprache

¹ Die Einsprachefrist beträgt 30 Tage und beginnt mit der ersten Veröffentlichung bzw. mit der Zustellung der schriftlichen Mitteilung.

² Die Einsprachen sind schriftlich und begründet, im Doppel, bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.

(Art. 31 Bewilligungsdekret)

Rechtsverwahrung

¹ Die Rechtsverwahrung bezweckt die Orientierung der Gesuchstellenden und der Behörden über Privatrechte, welche durch das Bauvorhaben berührt werden, und über Entschädigungsansprüche, die daraus abgeleitet werden könnten.

² Zur Anmeldung einer Rechtsverwahrung ist befugt, wer zivilrechtlich rechts- und handlungsfähig ist.

³ Die Bestimmungen über den Lastenausgleich bleiben vorbehalten (Art. 30 und 31 BauG).

(Art. 32 Bewilligungsdekret)

Einigungsverhandlung

¹ Die Baubewilligungsbehörde kann eine Einigungsverhandlung durchführen, sofern die Beteiligten nicht darauf verzichten.

² Über die Verhandlungen ist ein Protokoll zu führen, in welchem die Ergebnisse festzuhalten und am Schluss die unerledigten Einsprachen anzugeben sind. Das Protokoll ist von allen Beteiligten zu unterzeichnen.

(Art. 34 Bewilligungsdekret)

Allgemeine Bemerkungen zu Baueinsprachen

Die Baubewilligung wird erteilt, wenn das Bauvorhaben den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften und den nach anderen Gesetzen im Baubewilligungsverfahren zu prüfenden Vorschriften entspricht, die öffentliche Ordnung nicht gefährdet und wenn ihm keine Hindernisse der Planung nach Artikel 36 und 62 des Baugesetzes entgegenstehen. Andernfalls ist das Gesuch abzuweisen (Bauabschlag) (Art. 35 BewD).

Einsprachen können daher nur gegen das Nichteinhalten der obenstehenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften erhoben werden. Zivilrechtliche Ansprüche (z.B. gestützt auf eine Dienstbarkeit oder einen anderen Vertrag) dürfen im Baubewilligungsverfahren nicht gehört werden. Zivilrechtliche Angelegenheiten sind auf dem Zivilweg zu regeln. Der Gesuchsteller kann aber mit der Rechtsverwahrung auf diese Ansprüche hingewiesen werden.

Es ist zulässig, dass sich die Parteien ausserhalb der offiziellen Einigungsverhandlungen besprechen. Sollten solche Kontakte zum Einspracherückzug führen, ist dies dem Bauinspektorat (falls das Regierungsstatthalteramt Baubewilligungsbehörde ist, ist die Mitteilung an das Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland zu richten) möglichst rasch und schriftlich (Unterschrift der Einsprechenden zwingend erforderlich) mitzuteilen.

Sollte eine der Parteien am Einigungsverhandlungstermin unabhkömmlich sein, ist eine Vertretung durch eine andere Person (mit rechtsgenügender, schriftlicher Vollmacht) möglich.

Das Einspracheverfahren ist grundsätzlich kostenlos.

BI/AHo; Ausgabe 2013

Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG, BSG 721.0)

Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren, Bewilligungsdekret, BewD (BSG 725.1)