ZGRAGGEN
RECHTSANWÄLTE & NOTARE

Urteilsbesprechung des Bundesgerichts: Rechtsmittelfrist bei nicht publizierten Bauabänderungen (BGer 1C_717/2025)

Nicht eröffnete Bauabänderungsbewilligungen können auch nachträglich angefochten werden. Die Rechtsmittelfrist beginnt grundsätzlich erst mit tatsächlicher Kenntnis des Entscheids; blosse Hinweise auf bauliche Änderungen genügen nicht ohne Weiteres. Behörden müssen eine behauptete Zustellung nachweisen können. Betroffene Nachbarn sind ihrerseits verpflichtet, bei konkreten Anhaltspunkten zeitnah Abklärungen zu treffen.

1 Ausgangslage

In einem Baubewilligungsverfahren wurde nach Erteilung der ursprünglichen Baubewilligung eine Projektänderung bewilligt, ohne die benachbarte Einsprecherin im Baubewilligungsverfahren darüber zu informieren. Diese stellte später Abweichungen vom ursprünglich bewilligten Projekt fest, verlangte Akteneinsicht und erhob Verwaltungsgerichtsbeschwerde. Das angerufene Kantonsgericht trat darauf wegen angeblich verspäteter Beschwerdeerhebung nicht ein.

2 Beginn der Rechtsmittelfrist

Das Bundesgericht stellte klar: Wird eine betroffene Drittperson zu Unrecht nicht in das Bewilligungsverfahren einbezogen, beginnt die Rechtsmittelfrist grundsätzlich erst, **wenn sie vom Entscheid tatsächlich Kenntnis erhält oder bei zumutbaren Abklärungen hätte erhalten können**. Die blosse Kenntnis von Bauarbeiten oder baulichen Abweichungen genügt dafür nicht ohne Weiteres. Bestehen konkrete Anhaltspunkte für einen behördlichen Entscheid, muss die betroffene Person allerdings zeitnah die erforderlichen Abklärungen treffen.

Im konkreten Fall war nicht nachgewiesen, dass die Gemeinde der betreffenden Nachbarin die Bauabänderungsbewilligung bereits zu einem früheren Zeitpunkt wirksam per E-Mail zugestellt hatte oder dass ihr die massgeblichen Unterlagen bei der Akteneinsicht tatsächlich vorlagen. Die Annahme einer verspäteten Beschwerde erwies sich deshalb als willkürlich. Das Bundesgericht hob den Nichteintretensentscheid der Vorinstanz auf und wies die Sache zur weiteren Beurteilung zurück. Über die materielle Rechtmässigkeit der Bauabänderung wurde damit noch nicht entschieden.

3 Praktische Konsequenzen

Für Bauherrschaften und Behörden: Nicht ordnungsgemäss eröffnete Bauabänderungsbewilligungen können auch nach längerer Zeit noch angefochten werden. Eine sorgfältige Verfahrensführung sowie die beweisbare Zustellung von Entscheiden sind deshalb entscheidend.

Für Nachbarinnen und Nachbarn: Wer von einer nicht eröffneten Projektänderung erfährt, kann unter Umständen nachträglich Beschwerde führen. Liegen konkrete Hinweise auf eine erteilte Bewilligung vor, ist jedoch ohne unnötigen Aufschub Akteneinsicht zu verlangen. Anschliessend ist das zulässige Rechtsmittel innert Frist zu ergreifen.

4 Fazit

Das Urteil verdeutlicht, dass eine bloss behauptete Zustellung oder eine nicht hinreichend dokumentierte Akteneinsicht nicht genügt, um die Rechtsmittelfrist auszulösen. Gleichzeitig stellt das Bundesgericht klar, dass Nachbarn, die nicht über ein Bauabänderungsverfahren bzw. Baugesuchs informiert wurden, bei konkreten Hinweisen gehalten sind, innert angemessener Frist die erforderlichen Abklärungen vorzunehmen und gegebenenfalls rechtzeitig ein Rechtsmittel gegen eine zwischenzeitlich erteilte Baubewilligung zu ergreifen.

Unsere Kanzlei hat die beschwerdeführende Nachbarpartei im Verfahren erfolgreich vertreten. Als Kanzlei mit Schwergewicht im Bau- und Immobilienrecht vertreten und beraten wir Bauherrschaften und Gemeinwesen in komplexen baurechtlichen Streitigkeiten.

Zgraggen Rechtsanwälte AG Rechtsanwälte & Notare
Alpenstrasse 7 6004 Luzern +41 41 269 68 00 info@z-law.ch www.z-law.ch