



Baurecht (7): Eindämmung von Rechtsmitteln im Baurecht

957

BENJAMIN MÄRKLI*

Frage

Welche Massnahmen können nach geltendem Recht gegen die grassierenden (öffentlich-rechtlichen) Rechtsmittel gegen Bauprojekte ergriffen werden? Welche bedürften einer Gesetzesänderung, wären aber verfassungsrechtlich zulässig?

Antwort

Schon ohne Gesetzesänderung kann die Praxis mit Anpassungen bei der Legitimation, einer Beschränkung auf wesentliche Punkte und mit organisatorischen Massnahmen einen Beitrag gegen missbräuchliche Rechtsmittel leisten. Auf gesetzgeberischer Ebene können unterbliebene Anpassungen der Praxis korrigiert, rasche Verfahren eingeführt und Kosten für Rechtsmittel erhoben werden.

Question

Quelles mesures peuvent être prises, en vertu du droit en vigueur, pour lutter contre la multiplication des recours (de droit public) contre les projets de construction ? Lesquelles nécessiteraient une modification législative, tout en restant constitutionnellement admissibles ?

Réponse

Même sans modification législative, la pratique peut contribuer à lutter contre les recours abusifs grâce à des ajustements concernant la légitimation, à une limitation aux points essentiels et à des mesures organisationnelles. Au niveau législatif, il est possible de corriger les adaptations de la pratique qui n'ont pas encore été mises en œuvre, d'introduire des procédures rapides et de percevoir des frais de recours.

I. Ausgangslage

Der Schweiz wird regelmässig ein eigentlicher Baustau bescheinigt: Bei den Wohnungen wird – angesichts der alarmierenden Zahlen des Bundesamtes für Statistik¹ zu Recht – sogar von einer Wohnungsnot gesprochen;² der Bund hat einen nationalen Aktionsplan dagegen ins Leben gerufen.³ Auch im Infrastrukturbereich wird Handlungsbedarf in Milliardenhöhe geortet.⁴ Ein grosses öffentliches Interesse an der Verwirklichung von Bauprojekten ist damit ausgewiesen. Häufig stehen ihr aber aufgrund von Rechtsmitteln überlange Bewilligungsverfahren sowie eine restriktive Raumplanung entgegen.⁵ Gerade erstere können

Bauvorhaben verhindern oder aber durch Verzögerungen derart verteuern und komplizieren, dass sie wirtschaftlich untragbar werden. Dem Baustau kann somit grundsätzlich auf zwei Weisen begegnet werden: Einerseits können Rechtsmittel überhaupt beschränkt werden, andererseits können die Verfahren beschleunigt werden. Dazu wurden auch bereits diverse Vorschläge⁶ gemacht, deren einige nachfolgend diskutiert werden sollen. Im Rahmen der Problemanalyse drängt sich jedoch vorab eine nähere Betrachtung des Baubewilligungsverfahrens auf.

II. Baubewilligung

Bauten und Anlagen dürfen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden (Art. 22 Abs. 1 RPG). Die Baubewilligung dient dazu, Bauvorhaben präventiv auf ihre Übereinstimmung mit dem geltenden Recht und den planungsrechtlichen Festlegungen zu überprüfen.⁷ Das Baubewilligungsverfahren ist somit

* BENJAMIN MÄRKLI, Dr. iur., Rechtsanwalt.

¹ Schweizweit ist die Leerwohnungsziffer zwischen 2021 und 2025 von 1.54 auf 1.00 gesunken, vgl. Internet: <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/wohnungen/leerwohnungen.html> (Abruf 25.7.2026).

² So z.B. JÜRGEN ZULLIGER, Die Wohnungsnot in der Schweiz verschärft sich, NZZ vom 10.9.2025, 25.

³ Aktionsplan Wohnungsknappheit vom 13.2.2024; vgl. dazu Internet: <https://www.bwo.admin.ch/de/aktionsplan-wohnungsknappheit> (Abruf 25.7.2026); kritisch dazu JÜRGEN ZULLIGER, Stillstand statt Verdichtung, NZZ vom 22.6.2026, 22.

⁴ DANIEL FRIEDLI, Das Fundament bröckelt, NZZ vom 14.6.2026, 11; vgl. ferner ECONOMIESUISSE, Die Schweiz muss ihre Infrastruktur wieder auf Vordermann bringen, 18.1.2023, Internet: <https://www.economiesuisse.ch/de/artikel/die-schweiz-muss-ihre-infrastruktur-wieder-auf-vordermann-bringen> (Abruf 25.7.2026), wo von einer Infrastruktur-Sklerose gesprochen wird.

⁵ Vgl. CHRISTIAN BRÜTSCH/JOELLE ZIMMERLI, Rechtsmittelsysteme im öffentlichen Baurecht, Erkenntnisse aus der Befragung von Wohnungsproduzenten, Juristen, Planern und Fachexperten, Schlussbe-

richt Arbeitspaket 2, Im Auftrag des Bundesamtes für Raumentwicklung (ARE) und des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO), Juli 2025, 9 ff.; a.M. MARTIN KILLIAS, Missbräuchliche Beschwerden – oder Missbrauch mit Studien?, ZBl 2026, 177 f.

⁶ Bericht des Bundesrates «Verfahrensbeschleunigung im Raumplanungs- und Baurecht» vom 2.4.2026, 9 ff. (zit. Bericht); BRÜTSCH/ZIMMERLI (FN 5), 17 ff.

⁷ ALAIN GRIFFEL, Raumplanungs- und Baurecht, 5. A., Zürich/St. Gallen 2025, 251; ALEXANDER RUCH, Art. 22 N 6 RPG, in: Heinz Aemisegger et al. (Hrsg.), Praxiskommentar RPG, Bd. 4, Zürich/Basel/Genf 2020.