

# **FR\_GERICHTE 602 2026 42 vom 20. Mai 2026**

FR Kantonsgericht, 2026-05-20, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr\\_gerichte\\_602\\_2026\\_42](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_602_2026_42)

FR: FR\_GERICHTE 602 2026 42 du 20 mai 2026

IT: FR\_GERICHTE 602 2026 42 del 20 maggio 2026

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

Das Kantonsgericht ist zur Beurteilung der Beschwerde zuständig (Art. 141 Abs. 1 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 2. Dezember 2008 [RPBG; SGF 710.1] in Verbindung mit Art. 114 Abs. 1 lit. c des kantonalen Gesetzes vom 23. Mai 1991 über die Verwaltungsrechtspflege [VRG; SGF 150.1]). Die Beschwerdefrist von zehn Tagen wurde eingehalten (Art. 79 Abs. 2 VRG) und der Kostenvorschuss rechtzeitig bezahlt (Art. 128 VRG).

### **E. 1.2**

Gemäss Art. 76 lit. a VRG ist zur Beschwerde berechtigt, wer durch den angefochtenen Entscheid berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung hat. Der Beschwerdeführer ist Adressat des Entscheides und Eigentümer der betroffenen Parzelle. Beim angefochtenen Entscheid, mit dem ihm insbesondere eine Frist angesetzt wurde, um für die angefangenen bzw. bereits abgeschlossenen Umgebungsarbeiten und Umbauten im Innern des Gebäudes ein Baubewilligungsgesuch einzureichen, handelt es sich um einen Zwischenentscheid, da damit das Verfahren nicht abgeschlossen wird. Nach Art. 120 VRG sind Zwischenentscheide selbständig durch Beschwerde anfechtbar, wenn sie die Zuständigkeit, den Ausstand, die Verfahrenssprache, die aufschiebende Wirkung oder die unentgeltliche Rechtspflege betreffen (Abs. 1). Andernfalls sind sie nur dann selbständig durch Beschwerde anfechtbar, wenn einer Partei aus ihnen ein nicht wiedergutzumachender Nachteil

Kantonsgericht KG Seite 4 von 9 erwachsen kann oder wenn die Gutheissung der Beschwerde sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde (Abs. 2). Gemäss der neueren Rechtsprechung des hiesigen Hofes hat eine beschwerdeführende Person ein schutzwürdiges Interesse an einer sofortigen Überprüfung der Zwischenverfügung, welche sie verpflichtet, ein Baubewilligungsgesuch einzureichen, sofern wie vorliegend der Beschwerdeführer bestreitet, dass die in Frage stehenden Arbeiten überhaupt der Baubewilligungspflicht unterstehen (vgl. Urteil KG FR 602 2024 169 vom 10. Dezember 2024 E. 3.1 mit zahlreichen Hinweisen). Auf die Beschwerde ist somit einzutreten.

### **E. 2**

Mit der Beschwerde an das Kantonsgericht können die Verletzung des Rechts einschliesslich Überschreitung oder Missbrauch des Ermessens sowie die unrichtige oder unvollständige Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts gerügt werden (Art. 77 VRG). Die Unangemessenheit kann im hier zu beurteilenden Verfahren – soweit sich überhaupt entsprechende Ermessensfragen stellen – nur im Rahmen von Art. 33 Abs. 3 Bst. b des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (RPG; SR 700) in

Verbindung mit Art. 78 Abs. 2 Bst. c VRG gerügt werden.

### **E. 3.1**

Art. 167 RPBG sieht folgendes vor: Führt die Eigentümerschaft ohne Bewilligung oder in Verletzung der Pläne, der Bewilligungsbedingungen oder einer Schutzmassnahme Arbeiten aus, so ordnet die Oberamtsperson von Amtes wegen oder auf Gesuch hin deren vollständige oder teilweise Einstellung an (Abs. 1). Bei den Fällen nach Absatz 1 oder wenn widerrechtliche Bauten oder Anlagen bereits erstellt worden sind und eine nachträgliche Bewilligung nicht von vornherein ausgeschlossen erscheint, gewährt die Oberamtsperson der Eigentümerschaft eine angemessene Frist, damit diese ein Baubewilligungsgesuch einreicht, um die ausgeführten Arbeiten der Rechtmässigkeit zuzuführen (Abs. 2).

### **E. 3.2**

Die Baubewilligungspflicht richtet sich nach Art. 22 Abs. 1 RPG. Danach dürfen Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden. Bauten und Anlagen im Sinne dieser Bestimmung sind jene künstlich geschaffenen und auf Dauer angelegten Einrichtungen, die in fester Beziehung zum Erdboden stehen und geeignet sind, die Vorstellung über die Nutzungsordnung zu beeinflussen, sei es, dass sie den Raum äusserlich erheblich verändern, die Erschliessung belasten oder die Umwelt beeinträchtigen (vgl. auch Art. 135 Abs. 1 RPBG). Massstab dafür, ob eine bauliche Massnahme erheblich genug ist, um sie dem Baubewilligungsverfahren zu unterwerfen, ist die Frage, ob mit der Realisierung der Baute oder Anlage im Allgemeinen, nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge, so wichtige räumliche Folgen verbunden sind, dass ein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarinnen und Nachbarn an einer vorgängigen Kontrolle besteht. Gewisse Vorhaben können wegen ihres Betriebs und weniger wegen ihrer konstruktiven Anlage baubewilligungspflichtig sein. Der bundesrechtliche Begriff der bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen kann von den Kantonen konkretisiert und erweitert, nicht aber enger gefasst werden (vgl. Urteile BGer 1C\_303/2022 vom 12. Juni 2023 E. 2.3.; 1C\_78/2023 vom 30. Oktober 2023 E. 3.3 jeweils mit Hinweisen).

Kantonsgericht KG Seite 5 von 9 Ausdrücklich vorgesehen ist, dass auch Umbauten bewilligungspflichtig sind. Je nachdem, ob sie die Festigkeit der tragenden Struktur beeinträchtigen könnten oder diese (eindeutig) nicht beeinträchtigen, ist eine Bewilligung nach dem ordentlichen oder vereinfachten Verfahren einzuholen (Art. 84 Abs. 1 Bst. b und 85 Abs. 1 Bst. b1 des kantonalen Ausführungsreglements zum Raumplanungs- und Baugesetz vom 2. Dezember 2009 [RPBR; SGF 710.11]). Gemäss Art. 135 Abs. 2 RPBG erstreckt sich die Baubewilligungspflicht zudem auf Aufschüttungen und Abgrabungen. Solche sind nach Art. 84 Abs. 1 Bst. f RPBR grundsätzlich im ordentlichen Verfahren baubewilligungspflichtig. Sofern sie eine maximale Höhe von 1.20 m ab gewachsenem Boden und deren Fläche 500 m<sup>2</sup> nicht überschreiten, sind auch Stützmauern, einschliesslich der mit ihrer Errichtung verbundenen Erdverschiebungen nach dem vereinfachten Verfahren baubewilligungspflichtig (Art. 85 Abs. 1 Bst. a und g RPBR). Lediglich für Garten- und Aussenraumgestaltungen oder Anlagen wie Treppen, Brunnen, Skulpturen bzw. Flecht- und Gitterzäune sind gemäss Art. 87 Abs. 1 Bst. c und e2 Ziff. 3 RPBR keine Baubewilligung nötig. Schliesslich sind nach Art. 135 Abs. 2 RPBG Nutzungsänderungen von Räumlichkeiten bewilligungspflichtig. Je nachdem, ob sie die Umwelt beeinträchtigen könnten oder nicht, unterstehen sie dem ordentlichen oder vereinfachten Verfahren (Art. 84 Abs. 1 Bst. c und 85 Abs. 1 Bst. c RPBR). Unerheblich ist dabei, ob Arbeiten erforderlich

sind (vgl. Art. 85 Abs. 1 Bst. c RPBR). Mit der Baubewilligung soll die Sicherheit, Hygiene und Funktionalität der Baute sichergestellt werden (Art. 1 Abs. 2 Bst. j RPBG).

„Bewilligen“ im vorgenannten Sinn heisst feststellen, dass dem Bauvorhaben kein baupolizeiliches Hindernis entgegensteht. Insbesondere muss das Bauvorhaben den im Nutzungsplan ausgedrückten räumlichen Ordnungsvorstellungen, allen übrigen planerischen sowie den baupolizeilichen Vorschriften entsprechen. Sind die gesetzlichen Voraussetzungen und Bedingungen erfüllt, besteht ein Anspruch auf Erteilung der Baubewilligung (Urteil KG FR 602 2020 74 E. 4.2 mit Hinweis).

### **E. 3.3.1**

Was die von der Gemeinde festgestellten Umbauarbeiten bzw. Nutzungsänderungen innerhalb des Gebäudes (Erstellung einer Nasszelle, den Umbau des Untergeschosses und anschliessende Zusammenlegung mit der Wohnung im Erdgeschoss sowie die Entfernung von Trennwänden) anbelangt, besteht mit Verweis auf die in E. 3.2. genannten Bestimmungen zweifelsohne eine Bewilligungspflicht. Solche umfassenden Umbauten erfordern offensichtlich eine Kontrolle, um die Sicherheit, Hygiene und Funktionalität der Baute zu garantieren. Die Beschwerde erweist sich in diesem Punkt als offensichtlich unbegründet.

### **E. 3.3.2**

Betreffend Umgebungsarbeiten macht der Beschwerdeführer zunächst geltend, keine Aufschüttungen vorgenommen und nicht gewusst zu haben, dass er eine Baubewilligung brauche. Hingegen bestreitet er nicht, dass er Arbeiten ausgeführt und insbesondere (neue) Stützmauern errichtet hat, die überdies höher als 1.20 m sind. Das beachtliche Ausmass der Arbeiten lässt sich unschwer an nachfolgend reproduzierten drei Fotos vom 4. Februar 2026 erkennen. Dabei handelt es sich eindeutig nicht um bewilligungsfreie Garten- und Aussenraumgestaltungen. Stützmauern unterliegen - wie hiervor erwähnt (E. 3.2) - der Bewilligungspflicht. Die Höhe der Mauer bestimmt lediglich die Verfahrensart (vgl. auch Urteil KG FR 602 2019 18 vom 15. April 2019). Unerheblich ist, ob es sich um neue Stützmauern handelt und der Beschwerdeführer die Aufschüttung selbst vorgenommen hat, oder ob es um eine Erneuerung von bereits bestehenden Stützmauern geht, zumal weder für alte noch für neue eine Baubewilligung vorliegt. Der

Kantonsgericht KG Seite 6 von 9 Beschwerdeführer ist an dieser Stelle darauf hinzuweisen, dass er als Eigentümer für die Zuführung der Rechtmässigkeit (bereits ausgeführter) illegaler Arbeiten oder Nutzungen direkt verantwortlich ist, unabhängig davon, ob die illegale Situation beim Erwerb der Liegenschaft bereits bestand oder nicht (vgl. z.B. Urteil BGer 1C\_92/2020 vom 24. April 2020 E. 3 mit Hinweis). Art. 167 Abs. 2 RPBG kodifiziert dieses Prinzip und sieht ausdrücklich vor, dass die Eigentümerschaft ein Baubewilligungsgesuch einzureichen hat, um die ausgeführten Arbeiten der Rechtmässigkeit zuzuführen. Unerheblich ist weiter, ob der Beschwerdeführer von der Baubewilligungspflicht gewusst hat oder nicht. Grundsätzlich dürfen alle Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden (vgl. hiervor E. 3.2). So oder anders vermag ihn das Nichtwissen nicht von der bestehenden Bewilligungspflicht zu entbinden. Die Beschwerde erweist sich auch in diesem Punkt als unbegründet.

### **E. 3.3.3.1**

Der Beschwerdeführer bestreitet schliesslich die Pflicht, eine Retention zu erstellen. Das Dachwasser fliesse in die Abwasserleitung und nicht wie behauptet auf öffentliche

Infrastrukturen. Das Regenwasser von der Grasfläche versickere wie auch das Regenwasser am Bahndamm.

### **E. 3.3.3.2**

Als Liegenschaftsentwässerung werden die privaten Entwässerungsanlagen (Kanalisationsleitungen einschliesslich Einlaufschächte, Kontrollschächte usw.) eines Grundstücks bezeichnet. Man unterscheidet zwischen der Gebäudeentwässerung (der gebäudeinternen Entwässerung) und der Grundstücksentwässerung (Art. 15 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 24. Januar 1991 über den Schutz der Gewässer [GSchG; SR 814.20]; Art. 13 der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 [GSchV; SR 814.201]). Für die Erstellung, den Betrieb, den Unterhalt, die Sanierung und die Erneuerung der Anlagen der Liegenschaftsentwässerung sind deren Inhaber verantwortlich. Diese tragen auch gemäss dem Verursacherprinzip (Art. 3a GSchG) die entsprechenden Kosten. In Gebäuden fallen einerseits verschmutzte Abwässer (in Haushalten aus Küche, Waschküche, WC, Bad und Dusche; in industriellen und gewerblichen Betrieben unter Umständen ausserdem Industrieabwasser) zur Entsorgung an. Andererseits ist das Abwasser von Dachflächen und der Witterung ausgesetzten, nicht genutzten Gebäudeflächen in der Regel als nicht verschmutzt zu betrachten. Die Gewässerschutzverordnung sieht in Art. 11 GSchV eine Trennung von verschmutztem und nicht verschmutztem Abwasser vor. Gemäss dieser Bestimmung müssen die Inhaber von Gebäuden bei deren Erstellung oder bei wesentlichen Änderungen dafür sorgen, dass das Niederschlagswasser und das stetig anfallende nicht verschmutzte Abwasser bis ausserhalb des Gebäudes getrennt vom verschmutzten Abwasser abgeleitet werden. Gemeinwesen können in ihren Abwasserreglementen präzisieren, wann von "wesentlichen Änderungen" gesprochen werden kann. Fehlen entsprechende kantonale oder kommunale Vorschriften, ist Art. 11 GSchV direkt anzuwenden und auszulegen. Freilich ist es mit einer Abwassertrennung allein im Gebäude möglicherweise nicht getan: Das gebäudeintern vom verschmutzten Abwasser abgetrennte nicht verschmutzte Abwasser muss dann auch nach den Vorgaben von Art. 7 Abs. 2 GSchG weiter entsorgt werden, d. h. in erster Linie einer lokalen Versickerung oder in zweiter Linie einer Regenwasserkanalisation zugeführt werden. Somit können unter Umständen auch Anpassungen an der Grundstücksentwässerung (Erstellung eines Systems für die Ableitung des verschmutzten Abwassers und eines Systems für die Entsorgung des nicht verschmutzten Abwassers) erforderlich werden. Die Grundstücksentwässerung besteht aus den ausserhalb des Gebäudes liegenden Grundleitungen, den Leitungen zur Abführung des auf befestigten Flächen (Vorplätzen, Zufahrten usw.)

Kantonsgericht KG Seite 7 von 9 anfallenden Niederschlagsabwassers, den Sickerleitungen (die häufig um die Gebäude herum verlegt sind) und aus der Hausanschlussleitung, mit welcher der Anschluss an die öffentliche Kanalisation bewerkstelligt wird. Auch die Grundstücksentwässerung hat der gesetzlichen Vorgabe der Abwassertrennung - Art. 7 Abs. 1 und 2 GSchG - zu entsprechen. Mithin ist das verschmutzte Abwasser der Schmutz- oder Mischwasserkanalisation (und damit der ARA) zuzuführen, während das nicht verschmutzte Abwasser separat entsorgt werden muss. Obwohl die Grundstücksentwässerung nicht vom Trennungsgebot gemäss Art. 11 GSchV erfasst wird, greifen die allgemeinen Regeln von Art. 7 Abs. 1 und 2 GSchG. Ferner ist auf Art. 15 Abs. 1 GSchG hinzuweisen, wonach die Inhaber (u. a.) von Abwasseranlagen dafür zu sorgen haben, dass diese sachgemäss erstellt, bedient, gewartet und unterhalten werden; die Funktionstüchtigkeit der Anlagen muss regelmässig überprüft werden. Die Erstellung

getrennter Leitungen zur Abführung des verschmutzten und des nicht verschmutzten Abwassers fällt unter die Pflicht zur sachgemässen Erstellung der privaten Abwasseranlagen im Sinne von Art. 15 Abs. 1 GSchG. Eine Anpassung der Grundstücksentwässerung kann im Übrigen auch unabhängig vom Vorliegen eines Bauvorhabens verlangt werden, so namentlich dann, wenn die Anlagen der Grundstücksentwässerung undicht und damit sanierungsbedürftig sind. In solchen Fällen greift das Gewässerverunreinigungsverbot von Art. 6 GSchG. Eine Anpassung der Grundstücksentwässerung kann auch verlangt werden, wenn eine öffentliche Trennkanalisation erstellt wird und nun die Möglichkeit besteht, das nicht verschmutzte Abwasser aus den Grundstücken, die im Einzugsbereich liegen, nicht mehr der Mischwasserkanalisation zuzuführen, sondern in die neue Regenwasserkanalisation abzuleiten (STUTZ, Entwicklungen bei der Beseitigung des nicht verschmutzten Abwassers, URP 2026 1, S. 18 ff.).

### **E. 3.3.3.3**

Gemäss Art. 16 des Abwasserreglements der Gemeinde C. \_\_\_\_\_ vom 1. Januar 2000 (hiernach: Abwasserreglement) wird das Prinzip der Liegenschaftsentwässerung im GEP (genereller Entwässerungsplan) festgelegt (Abs. 1). Nicht verschmutztes Regenabwasser (von Dächern, Zufahrten, Wegen, Parkplätzen und dergleichen) und Reinabwasser (Fremdwasser/Sauberwasser wie Brunnen-, Sicker-, Schmelz-, Grund- und Quellwasser sowie unbelastetes Kühlwasser) sollen möglichst nicht gefasst werden. Wo es die örtlichen Verhältnisse zulassen, sind sie versickern zu lassen. Ist dies technisch nicht möglich, sind sie in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten. Sind beide Möglichkeiten ausgeschlossen, müssen sie ins Kanalisationsnetz eingeleitet werden. In diesem Fall sind die Bestimmungen des Trenn- und Mischsystems massgebend (Abs. 3a). Das Ableiten von Regenabwasser (im Trenn- oder Mischsystem) setzt in der Regel Rückhaltmassnahmen voraus (Abs. 3c). Im Trennsystem sind verschmutzte und unbelastete Abwasser voneinander getrennt in zwei Leitungen abzuleiten. Verschmutztes Abwasser ist in die Schmutzabwasserkanalisation/ARA, Regenabwasser sowie Reinabwasser sind in die Regenabwasserkanalisation einzuleiten (Abs. 4). Die Gebiete mit obligatorischen Versickerungs- oder Rückhaltevorschriften für Regenwasser sind im GEP bezeichnet (Abs. 6). Bis zum Parzellenrand ist auf einem Grundstück, unabhängig vom öffentlichen Entwässerungssystem, das Schmutz-, Regen- und Reinabwasser voneinander getrennt abzuleiten (Abs. 7). Der Gemeinderat legt im Baubewilligungsverfahren fest, wie die Entwässerung zu erfolgen hat. Er stützt sich dabei auf die Vorgaben des GEP (Abs. 8). Der GEP der Gemeinde C. \_\_\_\_\_ kann unter <https://sense.seensemapp.ch/de/layers> eingesehen werden. Der Plan SG\_018\_01 zeigt das Entwässerungssystem des Gebiets, in welcher sich die Parzelle des Beschwerdeführers befindet, im SOLL-Zustand. Daraus ist ersichtlich, dass die Parzelle dem Trennsystem angeschlossen ist, dass Retention obligatorisch ist (wie für alle Teileinzugsgebiete, d.h. auch für diejenigen, in denen vollständig versickert wird), und dass für die Berechnung des einzuhaltenden Drosselabflusses ein einzuhaltender Abflussbeiwert von 15% gilt.

Kantonsgesicht KG Seite 8 von 9 Schliesslich bestimmt das Abwasserreglement, dass sich die Anschlusspflicht und die rechtlichen Anschlussbedingungen für Bauten und Anlagen nach den Vorschriften der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung richten (Art. 13 Abs. 1) und dass im Bereich der öffentlichen Kanalisationen und im Bereich der öffentlichen Zwecken dienenden privaten Kanalisationen die Hausanschlussleitungen im

Zeitpunkt zu erstellen oder anzupassen sind, in welchem die für das Einzugsgebiet bestimmten Sammelleitungen neu verlegt oder abgeändert werden (Art. 14 Abs. 1).

#### **E. 3.3.3.4**

Daraus folgt, dass entgegen der Annahme des Beschwerdeführers auf seiner Parzelle Regenabwasser sowie Reinabwasser im Trennsystem in die Regenabwasserkanalisation einzu- leiten und Retentionsmassnahmen (gerade bei umfassenden Umgebungsarbeiten wie den vorliegenden) zwingend vorzusehen sind. Die Beschwerde ist auch in diesem Punkt unbegründet.

#### **E. 3.4**

Die Beschwerde ist abzuweisen und der angefochtene Entscheid vollumfänglich zu bestätigen. Die Frist zur Einreichung eines Baugesuchs ist um die vorliegende Verfahrensdauer zu verlängern und auf den 31. August 2026 neu anzusetzen.

#### **E. 4.1**

Die Gerichtskosten werden auf CHF 1'500.- festgelegt und sind dem Verfahrensausgang entsprechend dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (Art. 131 VRG; Art. 1 und 2 des kantonalen Tarifs vom 17. Dezember 1991 der Verfahrenskosten und Entschädigungen in der Verwaltungsjustiz [TarifVJ; SGF 150.12]). Sie sind mit dem von ihm geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen.

#### **E. 4.2**

Eine Parteientschädigung ist nicht auszurichten. (Dispositiv auf nachfolgender Seite)

Kantonsgericht KG Seite 9 von 9 Der Hof erkennt: I. Die Beschwerde wird abgewiesen. Die Frist zur Einreichung eines Baugesuchs gemäss Ziffer 2 der Zwischenverfügung vom 13. Februar 2026 wird auf den 31. August 2026 angesetzt. II. Die Gerichtskosten werden auf CHF 1'500.- festgesetzt, dem Beschwerdeführer auferlegt und mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet. IV. Zustellung. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen ab Zustellung Beschwerde beim Bundesgericht eingereicht werden. Gegen die Festsetzung der Höhe der Verfahrenskosten ist innert 30 Tagen die Einsprache an die Behörde, die entschieden hat, zulässig, sofern nur dieser Teil des Entscheides angefochten wird (Art. 148 VRG). Freiburg, 29. April 2026/cth Der Präsident Die Gerichtsschreiberin

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.