

# GR\_GERICHTE PVG 2005 27 vom 14. Februar 2026

GR Gerichte, 2026-02-14, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr\\_gerichte\\_PVG 2005 27](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_PVG_2005_27)

FR: GR\_GERICHTE PVG 2005 27 du 14 février 2026

IT: GR\_GERICHTE PVG 2005 27 del 14 febbraio 2026

## Erwägungen

### E. 2

a) Vorweg rechtfertigen sich einige Bemerkungen zur Frage der Rückwirkung sowie zur positiven und negativen Vorwirkung einer Planungszone. Währenddem es bei der Rückwirkung um die Anwendung von neuem Recht auf Fälle geht, die sich vor dessen Inkrafttreten ereignet haben, bedeutet die Vorwirkung eines Erlasses, dass ein Erlass Rechtswirkungen zeitigt, obwohl er noch gar nicht in Kraft getreten ist. Diese Rechtswirkung kann darin bestehen, dass zukünftiges Recht bereits wie geltendes Recht angewendet wird ( positive Vorwirkung) oder darin dass die Anwendung des alten Rechts ausgesetzt wird, bis das neue Recht in Kraft tritt ( negative Vorwirkung). Ersteres widerspricht dem Gesetzmässigkeitsprinzip, Letzteres kann unter bestimmten Umständen das Verbot der Rechtsverzögerung verletzen ( Häfelin/Müller: Allgemeines Verwaltungsrecht, 4. Aufl. 2002, Rz. 346 ). Eine positive Vorwirkung liegt dann vor, wenn ein noch nicht in Kraft gesetzter Erlass unter Vorbehalt seines späteren Inkrafttretens angewendet wird. Eine derartige positive Vorwirkung ist grundsätzlich unzulässig, und zwar auch dann, wenn dafür eine besondere ge-

11/27 Raumordnung und Umweltschutz PVG 2005 171 setzliche Grundlage besteht ( Häfelin/Müller, a.a.O., Rz. 348 ). Gegen die Zulässigkeit der positiven Vorwirkung spricht neben dem Legalitätsprinzip vor allem die Tatsache, dass in der Regel nicht vorhergesehen werden kann, ob und wann eine neue Regelung in Kraft tritt (Grundsatz der Rechtssicherheit; vgl. BGE 125 II 278, 282 ). Eine negative Vorwirkung eines Erlasses liegt vor, wenn – insbesondere bei der Behandlung von Gesuchen – das geltende Recht bis zum Inkrafttreten des neuen Rechts nicht mehr angewendet wird. Klassischer Anwendungsfall einer solchen negativen Vorwirkung ist die so genannte Bausperre bzw. Planungszone, mit der verhindert wird, dass nach einem bestimmten Zeitpunkt – z.B. der öffentlichen Auflage des neuen Nutzungsplanes – Bauvorhaben bewilligt werden, die dem künftigen Recht widersprechen ( BGE 118 Ia 510, 512 ff.; 93 I 338, 341 ). Bei der negativen Vorwirkung wird – im Gegensatz zur positiven Vorwirkung und zur Rückwirkung – kein Recht auf Sachverhalte angewendet, die sich vor Inkrafttreten des neuen Rechts ereigneten, sondern lediglich die Anwendung des alten Rechts ausgesetzt ( ZBl 84 S. 542, 547 ). Die Nichtanwendung ist diesfalls die Folge einer Vorschrift des geltenden Rechts und wird im Hinblick auf das künftige Recht statuiert. Eine eigentliche Vorwirkung künftigen Rechts liegt nicht vor (Häfelin/Müller, a.a.O., Rz. 351 mit Hinweisen; vgl. zu alledem: VGU R 04 51). b) Nach Art. 56 Abs. 3 KRG dürfen in der Planungszone bzw. während der Bausperre keine Neubauten oder baulichen Veränderungen bewilligt werden, die den vorgesehenen neuen Vorschriften widersprechen oder die Ausführung der Pläne beeinträchtigen könnten. Diese Bestimmung ermöglicht der Behörde, präjudizierende Bauvorhaben in einem Gebiet, dessen Nutzungsordnung sie ändern oder ergänzen will, zu verhindern. Für

ein konkretes Baubewilligungsgesuch bedeutet dies, dass ihm nur stattgegeben werden darf, wenn dadurch die Verwirklichung der vorgesehenen Planung nicht erschwert wird. Besteht eine Planungszone mit Bausperre, sind die Baugesuche einer kumulativen Prüfung zu unterziehen. Danach darf die Behörde das geltende Recht nicht mehr alleine anwenden, sondern sie hat in einer ersten Phase das Baugesuch daraufhin zu überprüfen, ob es mit dem geltenden Recht übereinstimmt. Fällt der Befund darüber positiv aus, so ist in einer zweiten Phase abzuklären, ob das nach altem Recht zu bewilligende Baugesuch dem künftigen Recht widerspricht. Entspricht es auch dem künftigen Recht, so ist das Baugesuch zu bewilligen. Steht das Baugesuch aber mit dem künftigen Recht in

11/27 Raumordnung und Umweltschutz PVG 2005 172 Widerspruch, so ist der Entscheid so lange zu sistieren, bis das künftige Recht endgültig in Kraft gesetzt ist. Die Sistierung des Baugesuchs entspricht der Praxis des Verwaltungsgerichts, sofern nicht bereits mildere Massnahmen den Zweck der Bausperre erreichen, der bekanntlich darin besteht, künftiges Recht zu sichern und eine unerwünschte Präjudizierung der Planung zu verhindern (PVG 1991 Nr. 35, 1993 Nr. 45). Für die Bewilligung von Vorhaben ist es notwendig, dass sie auch unter dem neuen Recht, wenn es in Kraft getreten sein würde, zugelassen werden könnten. Die Bausperre allein entfaltet somit lediglich eine vorübergehende befristete Wirkung im Sinne vorläufiger Eigentumsbeschränkungen. Diese sind von den definitiven Eigentumsbeschränkungen zu unterscheiden, die mit den vorübergehenden identisch sein können, aber nicht zu sein brauchen. Ob und wie das von der Sperre betroffene Eigentum belastet wird, ergibt sich erst aus der definitiven raumplanungsrechtlichen Massnahme. Die Bausperre wirkt sich nach dem Gesagten nicht als befristetes gänzlich Bauverbot bis zum Inkrafttreten der künftigen Ordnung aus, sondern ermöglicht es den Grundeigentümern, schon während herrschender Bausperre ein den Planungsabsichten entsprechendes Bauvorhaben zu verwirklichen, ohne erst die Rechtskraft der neuen Regelung abwarten zu müssen (vgl. Urteil des Bundesgerichtes vom

### **E. 3**

a) Vorliegend ist unbestritten, dass die bewilligten Bauarbeiten im Einklang mit dem geltenden Recht stehen und auch dem künftigen Recht nicht widersprechen. Entsprechend sind sie denn auch ohne weiteres bewilligt worden. In Ergänzung dazu hat nun aber die Rekursgegnerin die angefochtene Auflage verfügt, gemäss welcher eine Nutzung als Hotel im bisherigen Sinne angeordnet worden ist. Die Auflage hat sie im Wesentlichen damit begründet, dass aufgrund der Baueingabe nicht ganz klar sei, ob allenfalls im Zuge des Umbaus auch eine Umnutzung von einem Hotelbetrieb mit eingelagerter Wohnung in eine reine Wohnnutzung beabsichtigt sei. Eine solche stünde aber im Widerspruch zu den mit der Planungszone verfolgten Zielen. Im Übrigen sei bereits in die letzte das Haus betreffende Baubewilligung vom 26. April 2000 eine solche Auflage aufgenommen worden. Diese hat folgenden Wortlaut:

11/27 Raumordnung und Umweltschutz PVG 2005 173 « Nutzung als Hotelbaute Die Villa M. darf nur als Hotel im bisherigen Sinne genutzt werden. Diese Auflage fällt dahin, wenn die am 10. Dezember 2004 erlassene Planungszone aufgehoben oder durch Vorschriften abgelöst wird, welche eine Umnutzung eines Hotels in reine Wohnnutzung zulassen. Für den Fall, dass dannzumal eine Umnutzung effektiv erfolgen soll, ist ein entsprechendes Baugesuch zu stellen.» b) Im Lichte des oben unter Ziff. 2 Ausgeführten erweist sich die angefochtene Auflage als solche ungerechtfertigt. Im Ergebnis hat die Rekursgegnerin damit nämlich für die rekurrentische Liegenschaft, obwohl diese in einer Wohnbauzone (

Land- hauszone) liegt, ein Wohnnutzungsverbot verfügt und die Nutzung als Hotel verlangt. Dies wiederum bedeutet nichts anderes, als dass sie die angestrebten, zukünftigen Bauvorschriften sowie andere Planungsmassnahmen, mit welchen die Umnutzung von bestehenden Hotels eingeschränkt oder ganz verunmöglicht und die Hotellerie gefördert werden soll, bereits jetzt anwenden will. Darin ist nun aber letztlich die – verpönte – positive Vorwirkung zu erblicken, weil ein noch nicht in Kraft gesetzter Erlass unter Vorbehalt seines späteren Inkrafttretens bereits vorweg angewendet wird. Das verfügte ( faktische) Verbot der Wohnnutzung ist dabei nicht dasselbe, wie ein allfälliges Sistieren des Baugesuches zufolge Widerspruchs zum allfälligen zukünftigen Recht. Mit Letzterem wird eine bauliche Massnahme lediglich zurzeit untersagt resp. hinausgeschoben, nicht aber eine nach den geltenden Vorschriften erlaubte Nutzung untersagt. Hier, wo die Wohnnutzung aufgrund der geltenden Grundordnung erlaubt ist, kann sie deshalb nicht einfach mit dem Hinweis auf die mit der Planungszone verfolgten Ziele untersagt werden. Dies umso weniger, als eine Umnutzung, welche aufgrund der gemeindlichen Ausführungen Grund für die Aufnahme der beanstandeten Auflage in die Baubewilligung war, gar nicht Gegenstand des konkreten Baugesuches bildete und eine Auflage insofern auch im Widerspruch zu Art. 6 KRG steht. Der Rekursgegnerin steht es im Zusammenhang mit den bewilligten baulichen Vorkehren frei, die Bauherrschaft im Sinne eines Hinweises darauf aufmerksam zu machen, dass eine Umnutzung der Villa in eine reine Wohnnutzung aufgrund der mit der Planungszone angestrebten Ziele in Frage gestellt sein könnte. c) Im Lichte des Dargelegten ist der Rekurs daher gutzuheissen und die angefochtene Auflage « Nutzung als Hotelbaute» aufzuheben. Zudem sind auch die dem Rekurrenten in Rechnung gestellten, nicht näher spezifizierten Kosten für « Rechtsberatung»

11/27 Raumordnung und Umweltschutz PVG 2005 174 von Fr. 440.–, soweit diese im Zusammenhang mit der aufgehobenen Auflage stehen, aufzuheben. R 05 75 Urteil vom 14. Oktober 2005

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