

2. Die Vorinstanz stützt die umstrittene Bezugsverweigerung auf § 12a der Besonderen Bauverordnung I (BBV I). Sie macht geltend, am rekurrentischen Gebäude seien ohne rechtsgültige Baubewilligung Umbauarbeiten vorgenommen worden, welcher Umstand umso schwerer wiege, als es sich um ein Schutzobjekt von kantonalen Bedeutung handle und jegliche Änderung daran der vorgängigen Zustimmung von Gemeinde und Kanton bedürfe, so dass eine Bezugsbewilligung nicht in Aussicht gestellt bzw. erteilt werden könne. In ihrer Rekursantwort erachtet die Gemeinde die Bezugsverweigerung auch in § 327 PBG begründet, wonach Baubeginn, Bauvollendung und andere wesentliche Zwischenstände der Baubehörde anzuzeigen seien, was der Rekurrent indessen unterlassen habe, weshalb eine Überprüfung durch die kommunale Baubehörde bis anhin nicht durchgeführt werden können. Vor einer allfälligen Erteilung der Baubewilligung müssten nun das Baugesuch und die bereits ausgeführten Bauarbeiten auf ihre Übereinstimmung mit den einschlägigen baupolizeilichen, feuerpolizeilichen und denkmalschutzrechtlichen Vorschriften überprüft werden, welche Abklärungen aber nach Bezug der Räumlichkeiten kaum mehr oder nur mit Schwierigkeiten durchgeführt werden könnten. Ebenso verhalte es sich mit der Durchsetzbarkeit allfälliger mit der Baubewilligung zu verknüpfender, weitere Umbauarbeiten erfordernder Auflagen und Bedingungen. Unter diesen Umständen erweise sich eine Verweigerung der Bezugsbewilligung als verhältnismässig.

3. § 12a BBV I bestimmt, dass Wohn- und Arbeitsräume in Neubauten, An-, Auf- und Umbauten erst bezogen werden dürfen, nachdem die Gemeindebehörde sie besichtigt und als bezugsfähig erklärt hat. In materieller Hinsicht müssen die Räume genügend ausgetrocknet und die sanitären Einrichtungen benützbar sein. Die Vorschrift schützt mithin einzig gesundheitspolizeiliche Rechtsgüter.

Die vom Gemeinderat gegebene Begründung für die Bezugsverweigerung spricht dagegen die Durchsetzung formeller Baurechtsnormen an. Die Bezugsverweigerung lässt sich daher nicht auf § 12a BBV I abstützen.

4. Auch § 327 PBG bietet keine Grundlage für das ausgesprochene Bezugsverbot. Nach dieser Vorschrift müssen die örtlichen Baubehörden die Bauarbeiten in geeigneten Abständen auf ihre Übereinstimmung mit den materiellen Bauvorschriften und den Plänen überprüfen. Den Bauherrn trifft dabei die Pflicht, der Baubehörde Baubeginn und Bauvollendung sowie die wesentlichen Zwischenstände so rechtzeitig anzuzeigen, dass eine Überprüfung möglich ist (Abs. 1). Werden dabei eigenmächtige Abweichungen von den bewilligten Plänen festgestellt, so trifft die Behörde

unverzüglich die erforderlichen Massnahmen (Abs. 2) wie etwa die Einstellung der Bauarbeiten oder Nutzungsverbote. Der Bauherr hat die unbefugten Bauarbeiten oder formell illegal vorgenommene Nutzungsänderungen sofort einzustellen, womit der mit dem Projekt nicht übereinstimmende Zustand einstweilen fixiert und verhindert wird, dass allfällige Rechtsverletzungen nicht noch verschlimmert und vollendete Tatsachen geschaffen werden. Die gleichen Massnahmen bieten sich bei Inangriffnahme von Bauarbeiten ohne jegliche Baubewilligung bzw. bei eigenmächtigen Nutzungsänderungen an.

Die hier von der Vorinstanz angeordnete Bezugsverweigerung wegen eigenmächtig ausgeführter Arbeiten lässt sich nicht als vorsorgliche Massnahme im erläuterten Sinne definieren. Sie geht, nachdem die Bauarbeiten bereits abgeschlossen und im nachhinein auf ihre Bewilligungsfähigkeit zu überprüfen sind, über den mit § 327 PBG verfolgten Zweck hinaus. Gegenstand eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens bilden die eigenmächtig ausgeführten Bauarbeiten. Deren Umfang ergibt sich primär aus den Gesuchsunterlagen und insbesondere aus Plänen, zu deren Einreichung der Bauherr ohne weiteres verpflichtet werden kann. Die Übereinstimmung solcher Unterlagen mit dem tatsächlich zur Ausführung gelangten ist durch Kontrollen zu verifizieren, deren Durchführung entgegen der Ansicht der Vorinstanz im allgemeinen und auch hier auch nach Bezug der Räumlichkeiten möglich ist. Kontrolltätigkeiten beschränken sich üblicherweise nicht auf die Zeitspanne der Bauausführung, sondern sind grundsätzlich während der gesamten Lebensdauer eines Bauwerks erforderlich. Abgesehen davon steht es den Gemeinden frei, hierfür externe Berater beizuziehen. Einem allfälligen, durch den bereits erfolgten Bezug bedingten grösseren Kontrollaufwand wäre durch entsprechende Ansetzung der dafür vom Bauherrn zu entrichtenden Gebühren Rechnung zu tragen. Schliesslich bleibt darauf hinzuweisen, dass es der eigenmächtig Handelnde selbst zu vertreten hätte und demgemäss auch in Kauf nehmen müsste, wenn notwendig werdende Auflagen und Bedingungen noch nachträgliche Bauarbeiten bedingten.

5. Zusammenfassend ergibt sich, dass das von der Vorinstanz angeordnete Bezugsverbot einer rechtlichen Grundlage entbehrt, was zur Gutheissung des Rekurses und zur ersatzlosen Aufhebung des angefochtenen Beschlusses führt.