



Grand Conseil  
Commission de gestion

Grosser Rat  
Geschäftsprüfungskommission

CANTON DU VALAIS  
KANTON WALLIS

# GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION DES GROSSEN RATES



## **Bericht der Geschäftsprüfungskommission über die Affäre rund um die illegalen Bauten in der Gemeinde Bagnes**

**Session vom Oktober 2020**

# INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. GLOSSAR .....	4
2. EINLEITUNG .....	4
2.1 Allgemeines.....	4
2.2 Vorgehen.....	6
3. FESTSTELLUNGEN.....	7
3.1 Berichte .....	7
3.2 Whistleblower .....	8
3.3 Die Massnahmen des Staates .....	8
3.3.1 <i>Das Eingreifen des Staatsrates und der Dienststellen des Kantons</i> .....	8
3.3.2 <i>Ab 2002 unternommene Schritte</i> .....	8
3.3.3 <i>Ab 2012 unternommene Schritte</i> .....	9
3.3.4 <i>Ab 2016 unternommene Schritte</i> .....	9
3.4 Im Rahmen der Regularisierungen verordnete Massnahmen .....	10
4. ANALYSE .....	12
4.1 Berücksichtigung der verschiedenen Berichte zu dieser Angelegenheit.....	12
4.2 Umgang mit Anzeichen und Warnsignalen.....	13
4.3 Der Bericht der UAG .....	14
4.4 Kurze Übersicht über die gesetzlichen Grundlagen .....	16
4.4.1 <i>BewG und BewV</i> .....	17
4.4.2 <i>Baurecht</i> .....	18
4.4.3 <i>Synthese und Einschätzungen</i> .....	20
5. VERANSCHAULICHUNG ANHAND VON DREI DOSSIERS .....	22
6. SCHLUSSFOLGERUNG .....	27
7. EMPFEHLUNGEN.....	28

Sehr geehrter Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete

Die Geschäftsprüfungskommission, bestehend aus:

*Patrick Hildbrand, Präsident*

*Florian Alter, Vizepräsident*

*Fabien Girard, Berichterstatter*

*Konstantin Bumann*

*Cyrille Fauchère*

*Niklaus Furger*

*Blaise Melly*

*Serge Métrailler*

*Xavier Moret*

*Bruno Moulin*

*Charles-Albert Putallaz*

*André Roduit*

*Doris Schmidhalter-Näfen*

unterbreitet Ihnen nachstehend ihren Bericht, den sie gemäss Artikel 44 des Reglements des Grossen Rates (RGR) sowie gestützt auf das Gesetz über die Organisation der Räte und die Beziehungen zwischen den Gewalten (GORBG) und das Gesetz über die Geschäftsführung und den Finanzhaushalt des Kantons und deren Kontrolle (FHG) verfasst hat.

## 1. Glossar

AG	Arbeitsgruppe
BauG	Baugesetz
BauV	Bauverordnung
BewG	Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland
BewV	Verordnung über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland
BGer	Bundesgericht
DGB	Dienststelle für Grundbuchwesen, früher DGBG
DIKA	Dienststelle für innere und kommunale Angelegenheiten
DRE	Dienststelle für Raumentwicklung
KBZR	Kommunales Bau- und Zonenreglement
REwG	Reglement über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland
UAG	Unterarbeitsgruppe
ZNP	Zonennutzungsplan
ZWG	Zweitwohnungsgesetz

## 2. Einleitung

### 2.1 Allgemeines

Die Affäre rund um die sogenannten «illegalen Bauten» kam im Sommer 2015 ans Licht, als in den Medien über mehrere Fälle berichtet wurde. In Anbetracht dieser Fälle scheint es, dass Artikel 90 des Baureglements der Gemeinde Bagnes, gemäss Bericht Nuspliger insbesondere Absatz 4 Buchstabe b, illegale Ausnahmen im Baugewerbe erlaubt, welche die kantonale Gesetzgebung verletzen:

#### **art. 90 SURFACE BRUTE DE PLANCHER UTILE**

- a) La surface brute de plancher utile se compose de la somme de toutes les surfaces d'étages, y compris la surface des murs dans leur section horizontale.
- b) N'entrent toutefois pas en considération les surfaces non utilisables pour l'habitation ou le travail, telles que par exemple :
  - les caves, greniers, séchoirs et buanderies des logements, locaux de chauffage, soutes à charbon ou à mazout,
  - les locaux pour la machinerie des ascenseurs, des installations de ventilation et de climatisation,
  - les locaux communs de jeux et bricolages dans les immeubles à logements multiples,

- les saunas, salles de jeux et carnotzets en sous-sol, ainsi que les piscines à quelque niveau qu'elles se trouvent,
- les garages pour véhicules à moteur, vélos et voitures d'enfants, non utilisables pour le travail,
- les couloirs, escaliers et ascenseurs desservant uniquement des surfaces non directement utilisables,
- les portiques d'entrée ouverts; les terrasses d'attique, couvertes et ouvertes; les balcons et les loggias ouverts,
- les sur largeurs des halls d'entrée, escaliers et couloirs dans la mesure où ils excèdent 1,50 m,
- les espaces vitrés (vérandas, oriels, serres, jardins d'hiver) non utilisables pour l'habitation permanente (situés en dehors de l'enveloppe thermique) ou pour des activités commerciales ou professionnelles,
- les entrepôts souterrains dans la mesure où ils ne sont pas ouverts au public, ni dotés de places de travail,
- les combles d'une hauteur sous chevrons inférieure à 1,80 m,
- les locaux communs des hôtels, tels que halls d'entrée, locaux de réception, salles de réunion etc. dans la mesure où leur affectation à un usage de services collectifs est garantie à long terme.

Bereits 1998 hatte der Staatsrat das Reglement nur unter dem Vorbehalt genehmigt, dass Änderungen und Präzisierungen vorgenommen werden. Diese betrafen jedoch in keiner Weise Artikel 90<sup>1</sup>. Zu diesem Zeitpunkt versties Artikel 90 nicht gegen das geltende Recht, da die fünfjährige Frist für die Übergangsbestimmungen noch nicht abgelaufen war. Als das KBZR im Zusammenhang mit dem ZNP der Gemeinde Bagnes im Jahr 2002 dem kantonalen Recht aber immer noch widersprach, wurde dieses vom Staatsrat nur teilweise und mit Vorbehalten genehmigt und es wurden Präzisierungen verlangt<sup>2</sup>.

Diese aussergewöhnliche Situation ermöglichte, das Reglement so anzuwenden mit der Folge, dass Bauten errichtet wurden, die den gesetzlichen Normen nicht entsprachen. Deshalb stellte der Bundesgerichtsentscheid vom 2. April 2012 das KBZR in Frage und beurteilte es als nicht mit übergeordnetem Recht vereinbar.

Drei Jahre später, im Sommer 2015, wurde in den Medien enthüllt, dass das Gemeindereglement den kantonalen Bestimmungen immer noch nicht entsprach. Diese Enthüllungen und die verschiedenen von den betroffenen Akteuren initiierten Verfahren haben zu mehreren Berichten über dieses Thema geführt:

- «Expertise visant au contrôle de la conformité des procédures dans le secteur de la construction» (Gutachten über die Konformität der Bauverfahren) im Auftrag der Gemeinde und die dazugehörigen Anhänge von L. Bender P.-A. Veuthey (12. Februar 2016)
- «Rapport établi à la demande du Conseil communal de Bagnes (Canton du Valais) sur certaines conséquences d'une pratique, jugée illégale, en matière de police des constructions (affaire dite des "constructions illicites de Verbier")» (Im Auftrag des Gemeinderates von Bagnes (Kanton Wallis) erstellter Bericht über gewisse Folgen einer als illegal beurteilten Praxis im Zusammenhang mit baupolizeilichen Verfahren (sogenannte Affäre rund um die «illegalen Bauten in Verbier»)) von C. Rouiller (August 2016)
- «Die Aufsicht des Kantons Wallis im Fall Verbier, Rechtliche Abklärungen zur Aufsicht des Kantons Wallis über die Gemeinden im Baubereich im weiteren Sinn», K. Nuspliger (März 2017)
- Gutachten (1. Teil) «Autorisations de construire – Commune de Bagnes» (Baubewilligungen – Gemeinde Bagnes) von J.-L. Baechler (31. Oktober 2019)
- Gutachten (2. Teil) «Autorisations de construire – Commune de Bagnes» (Baubewilligungen – Gemeinde Bagnes) von J.-L. Baechler (26. März 2020)

Es ist zum Zeitpunkt, zu dem dieser Bericht verfasst wird, nicht ausgeschlossen, dass im Zusammenhang mit möglichen Entwicklungen in dieser Angelegenheit weitere Elemente zutage treten könnten.

<sup>1</sup> vgl. Auszug aus dem Protokoll der Sitzungen des Staatsrates, Sitzung vom 16. September 1998

<sup>2</sup> vgl. Auszug aus dem Protokoll der Sitzungen des Staatsrates, Sitzung vom 6. Februar 2002

## 2.2 Vorgehen

Die Justiz befasst sich bereits mit einem Teil dieser Angelegenheit. Da die Massnahmen und Reaktionen des Staatsrates laufend entwickelt und an die aktuelle Situation angepasst werden, hat die GPK dennoch entschieden, die Aufsicht durch den Staatsrat zu analysieren und seine aktuellen und vergangenen Massnahmen und Reaktionen zu untersuchen, insbesondere im Zusammenhang mit der von ihm ernannten Unterarbeitsgruppe (UAG). Ausgehend von konkreten Fällen wird die GPK Empfehlungen formulieren, um die Aufsichtsmittel des Kantons über die Gemeinwesen zu verbessern, in Erfüllung seiner Pflicht dafür zu sorgen, dass sich die Gemeinden verfassungs- und gesetzesgemäss verhalten<sup>3</sup>. Dabei versucht die GPK auch, mögliche Missstände auf Verwaltungsebene in den betroffenen kantonalen Dienststellen aufzudecken. In einem ersten Schritt hat die GPK die Methode ihrer Analyse festgelegt. Dabei hat sie die Vorgehensweise skizziert, um folgende Ziele zu erreichen:

- Berücksichtigung der verschiedenen Berichte zu dieser Affäre
- Einschätzung der Angemessenheit und Zweckmässigkeit des Eingreifens durch den Staatsrat und die Dienststellen der kantonalen Verwaltung
- Beurteilung der im Rahmen der Regularisierung angeordneten Massnahmen
- Massnahmen und Reaktionen auf Anzeichen und Whistleblower

Die GPK hat alle oben genannten Berichte zur Kenntnis genommen und die ganze Korrespondenz zwischen dem Kanton und der Gemeinde Bagnes eingesehen. Sie hat die den verschiedenen Dienststellen der Gemeinde Bagnes und dem Kanton vorgelegten Pläne verglichen. Sie hat schriftliche Antworten verlangt und folgende Gespräche geführt:

- Am 26. September 2017 traf die Ad-hoc-Delegation der GPK Staatsrat Jacques Melly, Vorsteher des DMRU, in Begleitung von Staatskanzler Philipp Spörri.
- Am 5. November 2018 empfing dieselbe Delegation Serge Biondo, Chef der Dienststelle für Grundbuchwesen (DGB), in Begleitung von Marie-Claude Métroz Toschini und von François de Chastonay.
- Am 11. Januar 2019 wurden Adrian Zumstein, Chef des Rechtsdienstes des DMRU, und Xavier Rémondeulaz, Jurist, von der GPK angehört.
- Am 28. Februar 2019 traf die Delegation nacheinander René Schwery, ehemaliger Chef der Dienststelle für Raumentwicklung (DRE), und Guy Saillen, ehemaliger Mitarbeiter der DRE.
- Am 22. März 2019 wurde Elisabeth Lehner, ehemalige Gemeinderätin von Bagnes, von der Delegation empfangen.
- Am 18. April 2019 unterhielt sich Gabriel Luisier, ehemaliger Gemeindeangestellter von Bagnes und Whistleblower, mit der Delegation.
- Am 28. Mai 2019 traf Maurice Chevrier, Chef der Dienststelle für innere und kommunale Angelegenheiten (DIKA), in Begleitung von Yvan Coquoz, Jurist, die Delegation.
- Schliesslich empfing die GPK Adrian Zumstein, Maurice Chevrier, Martin Zurwerra und Serge Biondo gemeinsam zu einem Abschlussgespräch.

Parallel dazu verlangte die GPK vom Staatsrat und der Staatskanzlei zwischen dem 1. März 2017 und dem 29. August 2018 verschiedene Berichte. Schliesslich stellte die Kommission dem Experten Jean-Luc Baechler am 10. Januar 2020 mehrere Fragen.

Am Ende dieser zahlreichen Anhörungen und auf der Grundlage der anhand von Tonaufzeichnungen sowie der schriftlich erhaltenen Antworten erstellten Protokolle konnte die GPK ihren Bericht verfassen. Bei ihrer Analyse und den Schlussfolgerungen hat die GPK die Gesetze, Verordnungen und weiteren Artikel betreffend die Aufsicht über die Gemeinden und die entsprechenden Dienststellen berücksichtigt.

---

<sup>3</sup> Gemeindegesezt, Art. 144

### 3. Feststellungen

Die GPK ist zu folgenden Feststellungen gelangt:

#### 3.1 Berichte

Im ersten Bericht von L. Bender und P.-A. Veuthey<sup>4</sup> im Auftrag der Gemeinde Bagnes wurden rechtliche und institutionelle Probleme rund um illegale Bauten festgestellt. Dieses Dokument hat den Staatsrat dazu bewogen, wie im Bericht der Arbeitsgruppe festgehalten, die Affäre zur Regierungssache<sup>5</sup> zu erklären. Die Experten bringen darin schwerwiegende Missstände rund um einen illegalen Artikel sowie verschiedene fehlerhafte oder ausgelaufene Bewilligungen, die dennoch zum Bau verschiedener Gebäude geführt haben, ans Licht. Man erfährt auch von mehreren institutionellen Interessenkonflikten und ungesundem Druck auf das Personal. Die hervorgehobenen Probleme stehen in Zusammenhang mit dem Baugesetz, dem Zweitwohnungsgesetz und dem Gesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland. Gemäss dem Bericht liegt die primäre Verantwortung bei der Gemeinde, obwohl auch dem Staat vorgeworfen wird, dass er nicht eingegriffen hat. Der vollständige Bericht Veuthey-Bender wurde am 22. März 2016 an die Staatsanwaltschaft weitergeleitet.

Der zweite Bericht im Auftrag der Gemeinde Bagnes wurde vom ehemaligen Bundesgerichtspräsidenten Claude Rouiller<sup>6</sup> verfasst, der die Hauptverantwortung beim Kanton Wallis sieht. Der Experte ist der Ansicht, dass der Kanton seine Aufsichtspflicht verletzt hat und über einen Artikel hinweg sah, der nicht dem übergeordneten Recht entsprach. Er schreibt dem Kanton einen Grossteil der Fehler der Gemeinde zu, ohne letztere von ihrer Verantwortung zu befreien, insbesondere was die Nichtanwendung ihres eigenen Reglements angeht.

Der dritte Bericht wurde vom Kanton Wallis in Auftrag gegeben und stand unter der Leitung von Professor Kurt Nuspliger<sup>7</sup>, ehemaliger Staatsschreiber des Kantons Bern, der seinerseits die Hauptverantwortung bei der Gemeinde sieht, jedoch betont, dass der Kanton mit der Genehmigung einer fehlerhaften Bestimmung des KBZR im Jahr 2002 einen Teil der Verantwortung trägt. Der Kanton hat die Gemeinde im Jahr 2012 zwar klar auf die Nichtkonformität ihres Reglements hingewiesen, hätte aber die Umsetzung kontrollieren sollen. Dieser Bericht stellt den Bericht Rouiller in Frage. Er analysiert die Oberaufsicht des Kantons im Bauwesen im weiteren Sinn. Dieser Bericht sieht die Hauptverantwortung für die Missstände bei der Gemeinde. Er erinnert insbesondere daran, dass die Gemeinde Bagnes ab dem 2. April 2012 (BGer-Entscheidung) und ab dem 10. Juli 2012 (Schreiben des Kantons an die Gemeinde Bagnes) frei entschieden hat, sich über die kantonale Gesetzgebung hinwegzusetzen. Ausserdem beurteilt der Experte die Situation unter dem juristischen Aspekt der Aufsicht. Er hebt mehrere Lücken in der Gesetzgebung hervor und empfiehlt einige Änderungen, um die institutionelle Oberaufsicht effizienter zu gestalten.

Schliesslich hat sich ein letzter Experte, Jean-Luc Baechler, mit den Tätigkeiten im Rahmen der Oberaufsicht des Kantons über die Gemeinde und den Regularisierungen der vor Eingreifen des Staates gemeldeten Fälle beschäftigt. In diesem letzten, ebenfalls zweiteiligen Bericht werden die Hilfsmittel und Massnahmen des Staates in Bezug auf die Oberaufsicht analysiert. Es wird festgestellt, dass der Kanton und die Gemeinde bestmöglich gehandelt haben und die Situation für neue Bewilligungen wieder rechtskonform ist. Er betont, dass bei den Regularisierungen noch einige Probleme bestehen. Er schlägt zudem verschiedene zweckmässige Instrumente vor, um die Handlungsfähigkeit in Bezug auf die Aufsichtspflicht des Kantons zu verbessern<sup>8</sup>.

<sup>4</sup> Vgl. Gemeinde Bagnes, «*Expertise visant au contrôle de la conformité des procédures dans le secteur de la construction, Rapport final*» (Gutachten über die Konformität der Bauverfahren, Schlussbericht), Martigny, 2016

<sup>5</sup> «*Autorisations de construire Commune de Bagnes*» *Point de situation et recommandations à l'adresse du Conseil d'Etat* (Baubewilligungen Gemeinde Bagnes, Stand der Dinge und Empfehlungen an den Staatsrat), 2018, S. 5

<sup>6</sup> Vgl. «*Rapport établi à la demande du Conseil communal de Bagnes sur certaines conséquences d'une pratique, jugée illégale, en matière de police des constructions*» (Im Auftrag des Gemeinderates von Bagnes erstellter Bericht über gewisse Folgen einer als illegal beurteilten Praxis im Zusammenhang mit baupolizeilichen Verfahren), 2016

<sup>7</sup> Vgl. *Die Aufsicht des Kantons Wallis im Fall Verbier, Rechtliche Abklärungen zur Aufsicht des Kantons Wallis über die Gemeinden im Baubereich im weiteren Sinn*, 2017

<sup>8</sup> *Baubewilligung – Gemeinde Bagnes, 1. Teil am 31. Oktober 2019, 2. Teil am 26. März 2020*

### 3.2 Whistleblower

Beim Kanton sind mehrere Meldungen eingegangen, entweder an die Dienststelle für innere und kommunale Angelegenheiten (DIKA) oder direkt von Abgeordneten oder Bürgern an den Staatsrat. Zudem haben alle im Grossen Rat vertretenen Parteien Vorstösse zu diesem Thema eingereicht.

Die GPK stellt fest, dass sich eine Gemeinderätin an die DIKA gewendet hat, um sich über ihre Pflicht zu informieren, Offizialdelikte zu melden<sup>9</sup>.

Die GPK nimmt auch zahlreiche E-Mails eines ehemaligen Gemeindeangestellten an die verschiedenen kantonalen Stellen zur Kenntnis, in denen dieser verschiedene Missstände auf Gemeindeebene gemeldet hat, nachdem er erfolglos versucht hatte, seinen Arbeitgeber zu informieren<sup>10</sup>.

Sie nimmt auch von Verwaltungsgerichtsbeschwerden Kenntnis, die vom selben Angestellten mit Verweis auf 14 rechtswidrige Dossiers bis Ende 2016 (Baurecht, BewG, ZWG) eingereicht wurden.

Diese Dossiers wurden nie an die DGB weitergeleitet; die DIKA begnügte sich damit, den Beschwerdeführer mit Verweis auf die Form abzuweisen.

All diese Informationen und Vorgehensweisen haben es jedoch bis heute nicht erlaubt, diese Angelegenheit abschliessend zu regeln.

### 3.3 Die Massnahmen des Staates

#### 3.3.1 Das Eingreifen des Staatsrates und der Dienststellen des Kantons

1997 wurde das kantonale Baugesetz geändert. 1998 genehmigte der Kanton das Baureglement der Gemeinde Bagnes trotz der gesetzlichen Anforderungen und obwohl Artikel 90 dem neuen geltenden Gesetz widersprach. Aus dem Bericht der Arbeitsgruppe geht hervor, dass es für den Kanton klar war, dass dieses Reglement nur während der Übergangsfrist von fünf Jahren bis zum Inkrafttreten des neuen Gesetzes angewendet werden darf. Es muss allerdings ergänzt werden, dass der Staatsrat diese begrenzte Gültigkeitsdauer des genannten Reglements nirgends ausdrücklich formuliert hat.

Die Kommission hat alle Verfügungen im Zusammenhang mit den Genehmigungen des GBZR der Gemeinde von 1998 bis 2002 eingesehen. Bei ihren Recherchen ist die GPK auf keine Vormeinung oder Botschaft zu dieser Genehmigung gestossen, anhand der die Gemeinde darauf aufmerksam gemacht worden wäre, dass Artikel 90 unzulässig ist, obwohl er ab 2002 gegen übergeordnetes Recht versties. Es weist auch nichts darauf hin, dass der Kanton die Angemessenheit von Artikel 90 in Frage gestellt hätte. Er hat sich damit begnügt, alle Gemeinden per Rundschreiben über die fünfjährige Frist zu informieren, innerhalb der sie ihr Reglement mit dem Recht in Übereinstimmung zu bringen hatten<sup>11</sup>.

#### 3.3.2 Ab 2002 unternommene Schritte

Bei der Genehmigung im Jahr 1998 wusste der Kanton, dass ihm das Reglement innerhalb von fünf Jahren mit den notwendigen Änderungen vorgelegt werden muss, um im Einklang mit dem übergeordneten Recht zu stehen. Die Angelegenheit wurde jedoch nicht weiterverfolgt und es wurde nie ein angepasstes Reglement vorgelegt.

Trotzdem wurde das Reglement 2002 vom Kanton erneut genehmigt. Im Bericht der Arbeitsgruppe steht, dass der Staatsrat der Meinung war, dass «die Gemeinde über einen gewissen Spielraum verfügen muss, um ausgehend vom Grundsatz der Gemeindeautonomie «geringfügige» Anpassungen der Bruttogeschossfläche vornehmen zu können» (Original Französisch).

---

<sup>9</sup> Gespräche vom 22. März 2019

<sup>10</sup> Gespräche vom 18. April 2019

<sup>11</sup> Gespräche vom 28. Februar 2019



Die GPK stellt fest, dass diese Anmerkung in keiner Verfügung aus dieser Zeit betreffend die Genehmigung des schliesslich unzulässigen Artikels erscheint. Schliesslich wurde keine Massnahme ergriffen, um sicherzustellen, dass die möglichen Änderungen auch wirklich «geringfügig» sind. Da die Genehmigung an keine Bedingung geknüpft war, wurde die Anpassung des Artikels nicht weiterverfolgt.

Dabei gilt es anzumerken, dass Baubewilligungen in den Bauzonen nicht vom Staatsrat genehmigt werden müssen. Die Gemeinde ist dafür zuständig, in diesem Bereich zu handeln und Bewilligungen für die Bauzonen auszustellen.

Der Kanton konnte die rechtswidrige Anwendung dieses Reglements nur ausgehend von einer Beschwerde feststellen. Gewöhnlich werden Beschwerden von der Dienststelle für innere und kommunale Angelegenheiten (DIKA) bearbeitet und nach deren Vormeinung dem Staatsrat vorgelegt.

### 3.3.3 Ab 2012 unternommene Schritte

2012 verbot das Bundesgericht der Gemeinde Bagnes in einem Entscheid<sup>12</sup>, gegen übergeordnetes Recht zu verstossen. Am 10. Juli 2012 verfasste der Kanton eine Richtlinie, um daran zu erinnern, dass die Gemeindereglemente den kantonalen und eidgenössischen Bestimmungen Rechnung tragen müssen. Bis zu den Enthüllungen in den Medien über erwiesene illegale Bauten wurde die Umsetzung dieser wichtigen Richtlinie jedoch nie konkret kontrolliert. Professor Nuspliger kommt in seinem Bericht zum gleichen Schluss: «Die korrekte Umsetzung der Richtlinie vom 10. Juli 2012 wurde allerdings nicht kontrolliert.»<sup>13</sup>

Wie von den Medien dargelegt<sup>14</sup> und vom Chef der DIKA<sup>15</sup> bestätigt, stellt die GPK fest, dass mehrere Fälle beweisen, dass sich die Gemeinde Bagnes zwischen 2012 und 2015 trotz der Richtlinie des Kantons immer noch nicht an das übergeordnete Recht hielt. Zudem hat die DIKA, die für die Genehmigung der Gemeindereglemente zuständige Dienststelle, auf die eingereichten Beschwerden lediglich mit der Zurechtweisung der Gemeinde reagiert.

Trotz dieser Urteile wurde das Reglement nie geändert und insbesondere Artikel 90, dessen Anwendung dem geltenden Recht widersprach, bewusst beibehalten.

### 3.3.4 Ab 2016 unternommene Schritte

Ab 2015 wurde in den Medien über die ersten Fälle der illegalen Bauten berichtet. Die Gemeinde reagierte und beauftragte die Experten Veuthey und Bender mit einem Gutachten. Der am 16. März 2016 anonymisiert vorgelegte Bericht spricht von einem «regelrechten System, in dem jeder auf seine Kosten kam», was die kommunalen Institutionen erschütterte. Am 18. März 2016 entschied der Kanton nach Lektüre des Berichts, diese Affäre zur Regierungssache zu erklären, und setzte eine interdepartementale Arbeitsgruppe ein.

Ab diesem Zeitpunkt wurden Massnahmen ergriffen, um die administrativen Verfahren auf Gemeindeebene rund um das Bauwesen in Bagnes zu begleiten, insbesondere durch die Zustellung einer Mahnung des Kantons an die Gemeinde Bagnes am 27. April 2016. Darin wird gefordert, «die Arbeitsweise im Baubereich durch eine Formalisierung der Verfahren – von der Auflage der Bauvorhaben bis zur Erteilung der Wohnbewilligung mittels Kontrollen – zu verbessern»<sup>16</sup> (Original Französisch).

Kurze Zeit später erinnerte der Kanton alle Gemeinden an ihre Pflichten im Bauwesen. Am 8. Juni 2016 richtete er ein Schreiben an die Gemeinden, mit dem er diese an ihre Pflicht erinnerte, die Übereinstimmung der Gemeindereglemente im Bauwesen mit den kantonalen und eidgenössischen Bestimmungen zu überprüfen.

<sup>12</sup> Bundesgerichtsentscheid vom 2. April 2012 (1C\_423/2011)

<sup>13</sup> Bericht Nuspliger, S. 7

<sup>14</sup> 24 Heures, «Le prince Danois s'est opposé à un chalet illicite à Verbier», 09.04.2020

<sup>15</sup> Gespräch vom 21.02.2020

<sup>16</sup> AG-Bericht, S. 5

Am 30. August 2017 wurden die betroffenen Dienststellen beauftragt, mit der Umsetzung eines Teils der Empfehlungen von Prof. Kurt Nuspliger (3. Handlungsoption «Optimierung der Aufsicht des Kantons») fortzufahren:

- die DIKA sollte in diesem Zusammenhang die Schaffung einer gesetzlichen Grundlage vorschlagen, die es dem Kanton ermöglicht, amtliche Untersuchungen einzuleiten;
- die DRE und der VRDMRU sollten Vorschläge zur Optimierung der Genehmigungsverfahren unterbreiten;
- die DIKA, der VRDMRU, die DRE und das Kompetenzzentrum Zweitwohnungen (CCR2) sollten mit Unterstützung der Staatskanzlei die Machbarkeit der Einführung eines zentralen Informationssystems für die Gemeinden prüfen;
- die Staatskanzlei sollte ein Konzept für die Schaffung einer Ombudsstelle und ein Konzept für die Aufsicht über die Gemeinden vorschlagen, in dem die durch den Kanton in den verschiedenen Bereichen ausgeübte Aufsicht festgehalten wird;
- die DBG sollte Bestimmungen vorschlagen, welche die Gemeinden dazu verpflichten, dem Kanton die für die Anwendung des BewG erforderlichen Informationen zu übermitteln.

Am 30. August 2017 wurde zudem eine Unterarbeitsgruppe eingerichtet, die den Auftrag hatte, anhand von Stichproben zu überprüfen, ob die seit dem 27. April 2016 erteilten Baubewilligungen gesetzeskonform sind und ob die in den älteren Dossiers vorgenommenen Regularisierungen dem Gesetz entsprechen.

Die UAG hat nach dem Zufallsprinzip im Zusammenhang mit gewissen Dossiers Ortsschauen durchgeführt. Der Bericht wurde am 30. April 2018 eingereicht. Die Übereinstimmung von 51 Dossiers mit den gesetzlichen Bestimmungen gemäss BewG, BauG und ZWG wurde geprüft.

Im Jahr 2018 wurde Jean-Luc Baechler vom Staatsrat als Experte beauftragt, die durch den Kanton ausgeübte Oberaufsicht und die von der Gemeinde in ihrem Kompetenzbereich vorgenommenen Regularisierungen zu analysieren. Sein Bericht umfasst zwei Teile.

Infolge der verschiedenen Berichte schlug der Staatsrat eine neue Bestimmung vor, die es ermöglicht, eine Dienststelle oder eine Arbeitsgruppe mit einer amtlichen Untersuchung zu beauftragen und die erforderlichen Elemente und Unterlagen zusammenzutragen, damit der Staatsrat anschliessend so schnell wie möglich die zur Wiederherstellung eines gesetzeskonformen Zustands erforderlichen Entscheide treffen kann. Das Parlament wird sich zu diesem Vorschlag äussern.

### **3.4 Im Rahmen der Regularisierungen verordnete Massnahmen**

Der Staatsrat hat am 13. Juni 2018 schriftlich von der Gemeinde Bagnes verlangt, bestimmte Punkte in verschiedenen Bereichen des Bauwesens<sup>17</sup> zu regeln sowie zuhanden des Kantons einen Halbjahresbericht über die weitere Entwicklung in Bezug auf die 18 offenen Punkte<sup>18</sup> in den drei von der UAG untersuchten Bereichen (BauG, ZWG und BewG) zu erstellen.

Die Gemeinde Bagnes hat seither drei Berichte eingereicht (Dezember 2018, Juni und Dezember 2019). Jeder dieser Berichte wurde vom Kanton analysiert, um die Umsetzung der geforderten Punkte zu kontrollieren (24. Mai 2019, 13. November 2019 und 27. Mai 2020).

Wie von J.-L. Baechler in seinem Bericht hervorgehoben, wurden von diesen 18 Punkten 12 umgesetzt. 6 sind noch ausstehend, nämlich die Punkte g, h, i:

- Einführung eines Verwaltungsverfahrens für jeden Streitfall
- strikte Anwendung der Gesetzesbestimmungen
- Analyse betreffend die Möglichkeit seit dem 2. April 2012 ausgestellte Bewilligungen zu widerrufen, sowie die 3 Punkte k, l und m:

<sup>17</sup> Einschreiben des Staatsrates an die Gemeinde vom 13. Juni 2018

<sup>18</sup> *Baubewilligung – Gemeinde Bagnes, 2. Teil am 26. März 2020, S. 12–13*

- unverzügliche Registrierung der Verwendungsbeschränkungen
- Analyse der Gesetzmässigkeit der bewilligten Erweiterungen und Möglichkeiten der Regularisierung
- Anwendung der Rechtsprechung des Bundesgerichts über das Verwaltungsrecht in Sachen Baubewilligungen

Aus dem Bericht Baechler geht zwar hervor, dass diese Punkte derzeit scheinbar geregelt werden, es muss jedoch festgestellt werden, dass dies nicht der Fall ist, wie der Staatsrat in seiner letzten Antwort auf den Halbjahresbericht der Gemeinde Bagnes festhält<sup>19</sup>.

Die neuen Bewilligungen der Gemeinde entsprechen dank der ergriffenen Massnahmen nun den Vorgaben, in alten Dossiers steht die Regularisierung jedoch noch aus.

---

<sup>19</sup> Analyse vom 27. Mai 2020 des Halbjahresberichts der Gemeinde Bagnes

## 4. Analyse

### 4.1 Berücksichtigung der verschiedenen Berichte zu dieser Angelegenheit

Mehrere Experten haben sich mit dieser Angelegenheit beschäftigt<sup>20</sup>, insbesondere K. Nuspliger und J.-L. Baechler.

Die GPK hält fest, dass der Kanton laut Experte Nuspliger in dieser Angelegenheit Mitverantwortung trägt:

*«Mitverantwortung trägt auch der Kanton. In einer ersten Phase hat der Staatsrat ein fehlerhaftes Reglement der Gemeinde Bagnes genehmigt und es auch unterlassen, aus Entscheiden der Justiz die richtigen Konsequenzen zu ziehen. Es handelt sich dabei um Fehleinschätzungen und nicht um eine bewusste Missachtung der Aufsichtspflicht gegenüber der Gemeinde Bagnes.»<sup>21</sup>*

Die GPK nimmt die Schlussfolgerungen der Experten zur Kenntnis, welche den Staatsrat auffordern, Präzisierungen für das Gemeindegesetz vorzuschlagen, um rascher eingreifen zu können, und pflichtet dem Experten Baechler bei, dass der Zeitfaktor von grosser Bedeutung ist:

*«Bisher hat der Staatsrat gemäss den geltenden kantonalen Vorschriften und den verfassungsmässigen Grundsätzen der Verhältnismässigkeit, Gesetzmässigkeit, Subsidiarität und Effizienz sinnvoll, zurückhaltend und vernünftig gehandelt. [...] Die Massnahmen müssen jedoch zeitlich begrenzt werden.»<sup>22</sup> (Original Französisch)*

Die GPK ist erstaunt, dass die bestehenden Gesetzesgrundlagen, die von den Experten derzeit als unzureichend betrachtet werden, nun ab dem 1. Januar 2021 als ausreichend gelten (Bericht J.-L. Baechler) :

*«[...] Wenn es der Gemeinde Bagnes anders gesagt nicht gelingt, ihr selbst gestecktes Ziel zu erreichen, alle Fälle bis am 31. Dezember 2020 abschliessend zu behandeln, muss der Staatsrat ernsthaft erwägen, ein Verfahren einzuleiten, um anstelle der Gemeindebehörden zu verfügen. So kann er gemäss Artikel 60 Absatz 4 des Baugesetzes und Artikel 48 Absatz 1 der Bauverordnung viereinhalb Jahre nach der Mahnung vom 27. April 2016 davon ausgehen, dass der Wille (subjektiver Aspekt) nicht ausreicht, um diese Angelegenheit innerhalb vernünftiger Frist tatsächlich abzuschliessen und/oder es die Gemeinde nicht schafft, sich verantwortungsbewusst zu organisieren (objektiver Aspekt), um die Situation unter Kontrolle zu bringen, obwohl in Anbetracht des Ausmasses der zu erfüllenden Aufgabe viel Zeit gewährt wurde.»<sup>23</sup> (Original Französisch)*

Entsprechend schliesst sich die GPK den Schlussfolgerungen der Experten an, die wichtigsten sind: Artikel 22 der BauV muss ergänzt und neue Bestimmungen betreffend Verwarnungen und Bussen müssen eingeführt werden. Alle Empfehlungen werden am Ende des vorliegenden Berichts aufgelistet.

*«- Es geht also darum, Artikel 22 BauV über die Kompetenzen des Sekretariats zu ergänzen, damit dieses die ausgestellten Baubewilligungen kritisch prüfen und dem Staatsrat falls nötig über allfällig zu ergreifende Massnahmen Bericht erstatten kann. - Die Gesetzgebung muss unverzüglich dahingehend geändert werden, dass Bestimmungen wie Verwarnungen, Bussen und Widerruf als Sanktionen für individuelles unzulässiges Verhalten möglich sind.» (Original Französisch)*

<sup>20</sup> Berichte Nuspliger und Baechler

<sup>21</sup> Bericht Nuspliger vom 20. März 2017, S. 7

<sup>22</sup> Bericht Baechler vom 26. März 2020, S. 71

<sup>23</sup> Baubewilligung – Gemeinde Bagnes, 2. Teil am 26. März 2020

## 4.2 Umgang mit Anzeichen und Warnsignalen

### 4.2.1 Durch die DIKA

Mit Blick auf den Kontext ist zu betonen, dass die Lektüre des Berichts Bender/Veuthey den Staatsrat dazu veranlasst hat, diese Angelegenheit zur Regierungssache zu erklären<sup>24</sup>. Zudem sei an die zahlreichen Verwaltungsbeschwerden erinnert, die belegen, dass die Gemeinde das übergeordnete Recht immer noch nicht anwendete.

Es muss auch darauf hingewiesen werden, dass die DIKA bereits vor Erhalt des Berichts im Oktober 2015 von einer ehemaligen Gemeinderätin und Abgeordneten gewarnt wurde. Diese wollte Verstösse anzeigen, jedoch wurde ihr empfohlen, «[...] keinen Lärm um die Sache zu machen, [...] kein Aufsehen zu erregen – alles werde gut gehen»<sup>25</sup> (Original Französisch). Der Chef der DIKA erinnerte sich an diesen Anruf und beteuerte, dass er sich vielmehr auf die Funktionsweise eines Gemeinderats im Allgemeinen bezogen habe<sup>26</sup>. Gemäss Aussagen der Abgeordneten verzichtete sie aufgrund des grossen Drucks, der auf sie ausgeübt wurde, schliesslich darauf, ihre Feststellungen zur Anzeige zu bringen<sup>27</sup>.

Schliesslich muss darauf hingewiesen werden, dass auch ein ehemaliger Gemeindeangestellter ab Oktober 2016 im Rahmen einer Verwaltungsbeschwerde<sup>28</sup> der DIKA insbesondere Fälle im Zusammenhang mit Bauvorhaben und dem BewG (14 Dossiers) meldete.

Auf die Frage an den Chef der DIKA, ob die Beweismittel angemessen berücksichtigt worden seien, erhielt die GPK folgende Antwort: «*Es ist nicht an mir, das zu beurteilen*», obwohl die DIKA gemäss Nachprüfungen kein Feststellungsverfahren durchgeführt, sondern sich damit begnügt hatte, den Zusammenhang zwischen der Affäre rund um die illegalen Bauten und der Entlassung als «Hypothese» zu bezeichnen<sup>29</sup>, ohne dies zu überprüfen. Es muss festgestellt werden, dass die DIKA infolge der Analyse der 14 vom Beschwerdeführer eingereichten Dossiers (von denen 10 von den Experten Bender und Veuthey begutachtet und als rechtswidrig befunden wurden) hätte zum Schluss kommen sollen, dass der Gemeinderat den Beschwerdeführer formell nicht aus den vorgebrachten Gründen hätte entlassen dürfen, da sämtliche Mitglieder des Gemeinderats von den festgestellten Verstössen Kenntnis hatten<sup>30</sup>.

Diesen Aspekt der Beschwerde zu analysieren, hätte eine Überprüfung der rechtswidrigen Baudossiers bedeutet, insbesondere jener im Zusammenhang mit Verstössen gegen das BewG und das Baurecht, was in den Zuständigkeitsbereich der DIKA fällt. Die GPK stellt fest, dass die DIKA trotz baurechtlichen Verwaltungsbeschwerden, trotz der Kontaktaufnahme durch die ehemalige Gemeinderätin, trotz Erhalt des Berichts Bender/Veuthey (dessen Anhänge nicht angefordert wurden) und trotz der Beschwerde eines ehemaligen Gemeindeangestellten, der 14 rechtswidrige Dossiers nannte (Baurecht, BewG, ZWG) nichts unternommen hat, obwohl alles darauf hindeutete, dass die Gemeinde Bagnes immer noch gegen das übergeordnete Baurecht mit Auswirkungen auf das BewG versties. Trotz dieser Anzeigen hat der Chef diese Dossiers nicht an die für Bewilligungen zuständige Dienststelle weitergeleitet. Er begnügte sich damit, den Beschwerdeführer mit Verweis auf die Form abzuweisen.

Schliesslich hat die GPK den Ausstand des Dienstchefs in diesem Dossier aufgrund eines vom Departementsvorsteher als Versehen bezeichneten Zwischenfalls, der vom Kantonsgericht<sup>31</sup> als schwerer Fehler eingestuft wurde, zur Kenntnis genommen.

---

<sup>24</sup> vgl. oben

<sup>25</sup> Gespräch vom 22. März 2019

<sup>26</sup> Gespräch vom 28. Mai 2019

<sup>27</sup> Gespräch vom 22. März 2019 und Anhang

<sup>28</sup> E-Mails des ehemaligen Gemeindeangestellten (insbesondere das letzte vom 6. April 2020)

<sup>29</sup> Staatsratsentscheid vom 24. Januar 2018

<sup>30</sup> Bericht Bender/Veuthey, Punkt 13

<sup>31</sup> Urteil des Kantonsgerichts vom 17. Februar 2020 (A1 18 51)

Wie unter Punkt 2.1 erwähnt, widersprach die DIKA mehrere Male Entscheiden der Gemeinde Bagnes, die deutlich zeigten, dass diese das übergeordnete Recht trotz des Bundesgerichtsurteils vom 2. April 2012 und einer Erinnerung der Gemeinden an ihre Pflicht durch den Staatsrat, das übergeordnete Recht einzuhalten, immer noch nicht anwendete.

In dieser Situation und aufgrund der genannten Schreiben hat die GPK Mühe zu verstehen, weshalb die DIKA nichts unternommen hat, damit die Gemeinde das übergeordnete Recht endlich einhält, da es Sache der DIKA ist, die Gemeindereglemente zu genehmigen. Die DIKA hätte den Staatsrat zumindest darüber in Kenntnis setzen müssen, dass die Gemeinde ihr Reglement weiterhin illegal anwendete.

Da diese Ereignisse auf die Zeit vor der Affäre rund um die illegalen Bauten zurückreichen, und ohne den Organen der Gemeinde Bagnes ihre primäre Verantwortung abzusprechen, die von den verschiedenen Experten festgestellt wurde, ist die GPK der Ansicht, dass diese Affäre womöglich nie so hohe Wellen geworfen hätte, wenn die Dienststelle die gesamte Bandbreite der ihr gesetzlich zur Verfügung stehenden Mittel genutzt hätte.

#### 4.2.2 Durch den Staatsrat

Auf der Grundlage der oben aufgeführten Elemente segnete der Staatsrat diese Entscheide ab, ohne auf die Tatsache einzugehen, dass die Gemeinde das Bundesgerichtsurteil und die kantonalen Bestimmungen nicht befolgte. Da der Kanton gemäss Gesetz für die angemessene Verwaltung der Gemeinden verantwortlich ist, hätte er dafür sorgen müssen, dass die Gemeinde Bagnes die kantonale Baugesetzgebung einhält. Nachdem er festgestellt hatte, dass die Gemeinde Bagnes nichts unternahm, um ihr Reglement anzupassen, und die Baugesetzgebung weiterhin missachtete, hätte er ihr bereits zu diesem Zeitpunkt eine Mahnung zukommen lassen müssen.

Die GPK ist der Ansicht, dass sich die Gemeinden zwar an die kantonalen und eidgenössischen Gesetze halten müssen, der Kanton aber seinerseits die Pflicht hat, die Umsetzung sicherzustellen, insbesondere, wenn bereits wiederholt Probleme erwiesen sind.

Der Staatsrat hat sich des Dossiers aber erst im April 2016 aktiv angenommen, nachdem die Affäre ans Licht gekommen war. Zu den Empfehlungen der GPK gehört auch, dass die Einhaltung der Weisungen besser geprüft werden muss.

Der Staatsrat reagierte hingegen stets auf die zahlreichen erhaltenen Warnsignale, insbesondere auf jene des entlassenen Gemeindeangestellten. Obwohl der Staatsrat sich die Mühe gemacht hat, dessen Behauptungen zur Kenntnis zu nehmen, fand er keine passenden Massnahmen, um die Situation innert angemessener Frist zu klären.

### 4.3. Der Bericht der UAG

Zwischen 2017 und 2018 befasste sich die UAG während acht Monaten aus verschiedenen Blickwinkeln mit den Bauten in Bagnes: BauG, ZWG, BewG wie auch mit den damit verbundenen kommunalen Entscheiden.

Diese Analyse erfolgte ausgehend von folgenden Forderungen des Kantons vom 30. August 2017 :

- «a) Anhand von Stichproben ist die Konformität der seit dem 27. April 2016 ausgestellten Baubewilligungen zu überprüfen – dabei handelt es sich um das Datum des Schreibens des Staatsrates, in dem dieser die Gemeinde Bagnes aufforderte, die Funktionsweise des gesamten Baubereichs zu überprüfen und zu verbessern.
- b) Von der Gemeinde Bagnes ist zu verlangen, dass sie die Vollständigkeit der Listen mit den regularisierten Dossiers oder den Dossiers, bei denen die Regularisierung läuft, die dem Kanton am 27. April 2017 übermittelt wurden, bestätigt und die Konformität der vorgenommenen Regularisierungen anhand von Stichproben kontrolliert.» (Original Französisch)

Am Ende dieser Untersuchung betonte der Präsident der UAG, dass die Arbeit der UAG unabhängig vom Bericht Bender/Veuthey erfolgt sei, der im Auftrag der Gemeinde und nicht

des Kantons erstellt wurde. Der Experte Baechler bezeichnete die Arbeit der UAG als «von einer bemerkenswerten und expliziten Präzision» bzw. als «vorbildlich in ihrer Art».

Die GPK ist der Ansicht, dass die in diesem Bericht enthaltenen Elemente zu berücksichtigen seien, da der Staatsrat beschlossen habe, diese Affäre zur Regierungssache zu erklären. Aus diesem Grund hat die GPK am 15. Juli 2019 die Anhänge dieses Berichts verlangt, um die Feststellungen der Experten Bender und Veuthey jenen der UAG gegenüberzustellen. Die GPK merkt an, dass der Staatsrat eineinhalb Jahre zugewartet hat (März 2016 bis Dezember 2017), um die besagten Anhänge anzufordern.

Obwohl im Bericht natürlich nicht alle Bauten behandelt werden konnten, wollte die GPK wissen, weshalb gewisse Punkte von der UAG nicht behandelt worden waren, obschon die sich in ihrem Besitz befindlichen Anhänge insbesondere zeigten, dass für ein Gebäude keine Baubewilligung vorlag.

Die GPK erhielt die Antwort, dass die UAG von diesen Anhängen Kenntnis genommen, jedoch keine Notwendigkeit bzw. Möglichkeit gesehen habe, sich darauf zu stützen<sup>32</sup>. Ausserdem betonte der Präsident der UAG, dass dieser Bericht von der Gemeinde in ihrem eigenen Interesse verlangt worden sei, dass die Gemeinde alleine für die Einhaltung der Bauvorschriften in der Bauzone zuständig sei und dass jegliche Regularisierung von ihr ausgehen müsse. Der Kanton überwacht nur, dass dies geschieht<sup>33</sup>, und ist lediglich für die Einhaltung des BewG zuständig.

Schliesslich betont der Präsident der UAG, dass die Aufsicht und die Oberaufsicht durch den Staatsrat über die Gemeinden im Gesetz verankert sei, allerdings ohne Angaben zur Vorgehensweise. Es wird zudem daran erinnert, dass die Analyse strikt an die ausdrücklichen Vorgaben betreffend die vom Staatsrat definierte Methode und Arbeitsweise geknüpft ist.

Es ist nicht nachvollziehbar für die GPK, dass sich der Kanton hinter der Gemeindeautonomie versteckt, um nicht direkt einzugreifen zu müssen, wenn festgestellt wird, dass ein Bau ohne gültige Bewilligung errichtet wurde.

Die GPK hat sich deshalb über die Regularisierungen im Zusammenhang mit dem BewG der von L. Bender und P.-A. Veuthey analysierten Fälle informiert, von denen über die meisten neu entschieden werden musste, da gewisse Bauten nicht den Plänen und Bestätigungen entsprachen, die mit Blick auf den Erhalt des ersten Bewilligungskontingents eingereicht worden waren.

Die GPK stellt fest, dass die DGB bei gewissen Dossiers bei der zulässigen Fläche einen Teil der Wohnfläche nicht mitgerechnet hat. Die GPK erhielt die Antwort, dass die Berechnung der Experten von jener der zuständigen Dienststelle abweiche und dass seither neue Bewilligungen ausgestellt worden seien<sup>34</sup>. Gemäss Aussagen des Chefs der DGB mussten diese neuen Bewilligungen jüngst erneut in Frage gestellt werden<sup>35</sup>.

Der Verwendungszweck der Räumlichkeiten wird im BewG genau geregelt, wie das von der DGB zwecks Flächenbestätigung verwendete Formular belegt. Die Frage lautet, ob die Räumlichkeiten gemäss der genannten Bestätigung bewohnbar sind oder nicht. Sind sie bewohnbar, so müssen die betroffenen Flächen bei der Berechnung berücksichtigt werden<sup>36</sup> (Bestätigungsformular des Kantons für den Architekten). Auf dem Formular wird deutlich angegeben, welche Flächen in die Berechnung der Wohnfläche gemäss BewG aufzunehmen sind:

*«einschliesslich Küche, Badezimmer, Hausflur, Eingangshalle, inwendige Aufgangstreppe, Galerie, Zwischenstock, gedecktes Schwimmbad, Fitnessraum, Carnotzet, Spielzimmer, aber ausschliesslich Balkon, Treppenhaus, Keller, Estrich, technische Räume, Garagen».*

Angesichts dieser klaren Angaben ist die GPK überrascht, dass die DGB zum dritten Mal dieselben Dossiers eröffnen musste. Der Präsident der UAG erklärt dies durch die Tatsache, dass den von der UAG und der AG behandelten Dossiers ein bestimmtes Vorgehen

---

<sup>32</sup> Gespräch vom 21. Februar 2020

<sup>33</sup> Idem

<sup>34</sup> Gespräch vom 5. November 2018

<sup>35</sup> Gespräch vom 21. Februar 2020

<sup>36</sup> Idem

zugrunde liegt: Feststellung auf Grundlage der Pläne, in den Räumlichkeiten der Gemeinde, Ortsschau, anschliessende Analyse<sup>37</sup>.

Für die GPK ist jedoch klar, dass der unterzeichnete Architekt eine wichtige Verantwortung trägt, wenn die Angaben auf dem Formular falsch sind, was unter den Straftatbestand der Urkundenfälschung fallen könnte.

Es ist hervorzuheben, dass die Gespräche der GPK mit der UAG ergeben haben, dass der Kanton seine Aufsichtspflicht seit der entsprechenden Mahnung vom Juli 2016 ernst genommen hat. Die getroffenen Entscheide und die zahlreichen Eingriffe der staatlichen Dienststellen haben es ermöglicht, die Gemeinde Bagnes zu begleiten, die laut dem jüngsten Gutachten nun wieder gesetzeskonform handelt.

#### 4.4 Kurze Übersicht über die gesetzlichen Grundlagen

Gemäss UAG wird das Bauwesen insbesondere in folgenden drei Gesetzen geregelt:

- Kantonales Baugesetz
- Zweitwohnungsgesetz (Lex Weber)
- Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Lex Koller)

Obwohl es nicht Aufgabe der GPK ist, Rechtsgutachten über die verschiedenen Begrifflichkeiten, ihre Auslegung und Anwendung im Rahmen der strittigen Dossiers in der Gemeinde Bagnes abzugeben, erachtet sie es dennoch für notwendig, bestimmte gesetzliche und technische Grundlagen zu erläutern, um das Verständnis dieses Berichts zu erleichtern.

Es gibt in der Tat zahlreiche kantonale Behörden, die mit der Anwendung des Rechts beauftragt sind, sich jedoch nicht alle auf dieselben Erlasse stützen. Sie definieren ähnliche Begriffe. Ihre Definitionen und Anwendungsbereiche unterscheiden sich jedoch voneinander, was Verwirrung stiftet. Zum Beispiel gibt es unterschiedliche Methoden zur Berechnung der zulässigen Flächen. Einige werden berücksichtigt, andere nicht.

Im Zusammenhang mit den Streitfällen in der Gemeinde Bagnes sind zwei Gesetze entscheidend:

- Das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, Lex Koller oder BewG genannt, und seine Verordnungen.
- Das kantonale Baugesetz mit der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe IVHB im Hintergrund, welcher der Kanton Wallis am 15. Dezember 2016 beigetreten ist und die am 1. Januar 2018 in Kraft getreten ist. Es ist hervorzuheben, dass Letztere somit für die rechtswidrigen Dossiers nicht anwendbar war. Obwohl heute bestimmte Flächen bei der Berechnung der Nutzungsziffern berücksichtigt werden, ist die Bodennutzung gleich geblieben, da die kantonalen Behörden wo nötig Änderungen vorgenommen haben, um die Bürger nicht zu Schaden kommen zu lassen.

---

<sup>37</sup> Gespräch vom 21. Februar 2020



#### 4.4.1 BewG und BewV

##### Gesetzgebung

Im Rahmen des Kaufs einer Zweitwohnung, und es geht hier einzig um diesen Aspekt, ist der entscheidende Begriff für die Berechnung der Bodennutzung die Wohnfläche.

In Artikel 10 BewV wird festgehalten, dass die Nettowohnfläche von Zweitwohnungen 200 m<sup>2</sup> in der Regel nicht übersteigen darf. Zudem darf für Zweitwohnungen die Gesamtfläche des Grundstückes (d. h. der Parzelle) 1000 m<sup>2</sup> in der Regel nicht übersteigen. Die GPK hebt hervor, dass diese Schwellen 2003 verdoppelt wurden.

##### Lehre und Rechtsprechung

###### *Verwaltungsbehörde*

Bei der Lektüre des Artikels ist festzustellen, dass der Begriff «in der Regel» den kantonalen Behörden einen gewissen Handlungsspielraum einräumt.

Um eine gewisse Einheitlichkeit zu erlangen, hat das Bundesamt für Justiz ein Merkblatt herausgegeben. Dabei gilt festzuhalten, dass dieses Instrument nicht verbindlich ist, dass es sich jedoch zu einer Referenz entwickelt hat und gemäss den erhaltenen Informationen von den kantonalen Behörden und der Rechtsprechung gleichermassen angewendet wird.

Die aktuelle Version von 2009 definiert die Nettowohnfläche für sämtliche bewohnbaren Räume wie Küche, Hausflur, Badezimmer, Toilette, geschlossenes Schwimmbad, Sauna, Spielraum, nicht eingeschlossen sind aber Balkon, Aussentreppen (alle Stockwerkeigentümer), Keller und Estrich.

Gemäss gängiger Praxis werden beim Nachweis eines Mehrbedarfs Nettowohnflächen bis 250 m<sup>2</sup> und Grundstücksflächen bis 1500 m<sup>2</sup>, ausnahmsweise auch grössere Überschreitungen der üblichen Limiten, ohne weiteres bewilligt.

###### *Gerichtsbehörden*

Das Bundesgericht hat sich in seinem Entscheid 136 II 233 mit dieser Frage befasst. In diesem Entscheid von 2010 erklärt das BGer, dass der Begriff Wohnfläche teilweise mit dem Begriff Bruttogeschossfläche des Baurechts gleichgesetzt zu werden scheint (vgl. Botschaft zu einem Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16. September 1981). Das BGer hält fest, dass auch diese Gleichsetzung indessen – wie aus der Antwort des Bundesrats vom 14. April 1999 auf die Motion Nr. 98.3557 von Nationalrat Simon Epiney, in der die Aufhebung der in Artikel 10 Absatz 2 BewV vorgesehenen Begrenzung verlangt wurde, hervorgeht – für eine bessere Definition dieser Norm unmassgeblich ist. Gestützt auf die Richtlinien des ORL-Instituts der ETHZ kann allgemein gesagt werden, dass diese Bruttogeschossfläche als Summe der ober- und unterirdischen Geschossflächen, abzüglich aller dem Wohnen oder dem Gewerbe nicht dienenden Flächen beschrieben wird. Der Begriff Bruttogeschossfläche, welcher auch in Gesetzen verwendet, die andere Ziele haben als das BewG, in der Tat erheblich variiert, je nach den in den einzelnen kantonalen Bauverordnungen nicht anrechenbaren Flächen.

Schliesslich interpretierte das BGer diese Lücke *intra legem* aus teleologischer Sicht. Das Gericht stellt fest, dass aus dem erläuternden Bericht zum Vorentwurf hervorgeht, dass damit im Wesentlichen wohlhabenden Ausländern der Erwerb einer Wohnung ermöglicht werden sollte, die ihrem Lebensstandard entspricht.

Mit dem Entscheid, die zulässige Nettowohnfläche von 100 auf 200 m<sup>2</sup> zu verdoppeln und Bewilligungen bis zu einer maximalen Fläche von 200 m<sup>2</sup> zu erteilen, ohne den tatsächlichen Bedarf des Erwerbers und seiner Angehörigen zu überprüfen, wollte der Bundesrat in der Tat wohlhabenden Einzelpersonen oder Kleinfamilien den Erwerb von Liegenschaften ermöglichen, die ihrem Lebensstandard entsprechen.

Abschliessend bestätigt das BGer die Grundsätze der Rechtslehre und hält fest, dass zur Nettowohnfläche sämtliche Innenräume, die zum Wohnen geeignet sind, einschliesslich Küche, Atrium und Vestibül sowie Serviceräume gehören. Nicht dazu gehören dagegen Balkone, Aussentreppen, Keller und Dachböden (*Mühlebach/Geissmann*, Kommentar zum Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, 1986, S. 232 N. 8; *Peter von Moos*, Bewilligungs- und Verweigerungsgründe, Das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, 1985, S. 43 ff., 62).

Das Gericht bestätigt zudem die frühere Rechtsprechung, dass ein Hallenbad zur Nettowohnfläche zu zählen ist. Dies deshalb, weil eine Einrichtung dieser Art, abgesehen von ihrem luxuriösen Charakter, in der Tat einem Serviceräum gleichzusetzen sei, der zusammen mit den anderen im Projekt vorgesehenen Einrichtungen (Sauna, türkisches Bad, Fitness- und Ruhezone usw.) eine Art Wellnessbereich darstelle.

#### 4.4.2 Baurecht

##### Kantonales Baugesetz von 2018

Wie vom BGer oben hervorgehoben, haben die beiden Gesetze nicht dasselbe Ziel und es besteht deshalb kein Zusammenhang zwischen den verschiedenen anwendbaren Begriffen. Die Dichte wird in Artikel 18 des kantonalen Baugesetzes behandelt. Er besagt Folgendes:

*Die Geschossflächenziffer (GFZ) ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen (GF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF). Die Summe aller Geschossflächen besteht aus den Haupt- und Nebennutzflächen, den Verkehrs-, Konstruktions- und Funktionsflächen. Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter 1,80 Meter liegt.*

##### Bemerkungen:

- Der Begriff der lichten Höhe unter 1,80 m ist im BewG nicht zu finden; in diesem werden die Flächen gemäss ihrem Verwendungszweck berücksichtigt. Es ist interessant festzustellen, dass das eidgenössische Wohnungs-Bewertungs-System (WBS) sämtliche begeh- und belegbaren Bodenflächen innerhalb der Wohnung ab einer Raumhöhe von 1,50 m zur Nettowohnfläche zählt.
- In den Kommentaren zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) der Schweizerischen Bau-, Planungs- und Umweltdirektoren-Konferenz (BPUK) vom 22.09.2005 und des Interkantonalen Organs über die Harmonisierung der Baubegriffe (IOHB) vom 26.11.2010 wird Folgendes präzisiert: Die als harmonisiertes Nutzungsmass neu definierte Geschossflächenziffer verzichtet bis auf eine Ausnahme auf nicht anrechenbare Geschossflächen und trennt damit die Förderungsanliegen von der Dichteregelung: Nicht anrechenbar sind einzig Flächen, deren lichte Höhe unter einem vom kantonalen Gesetzgeber festzulegenden Mindestmass liegt. Damit wird die effektiv erzielte Bodennutzung auf einfache Weise, nämlich weitgehend von aussen sowie anhand von Plänen, kontrollierbar. Eine Prüfung, welchem Zweck ein Raum dient, entfällt im Gegensatz zu den Angaben der Ausnützungsziffer. Die bisher über die Ausnützungsziffer erzielte Förderung bestimmter Räume kann mit anderen Instrumenten erreicht werden (Ausnützungszuschläge usw.).

Bei der Definition der Geschossflächen und ihrer Komponenten stützt sich das Konkordat auf die SIA Norm 416 (2003) (SN 504 416) «Flächen und Volumen von Gebäuden». Danach ist die Geschossfläche die allseitig umschlossene und überdeckte Grundrissfläche der zugänglichen Geschosse einschliesslich der Konstruktionsflächen. Daraus folgt, dass alle Geschossflächen in einem Gebäude einschliesslich der Wandquerschnitte einzurechnen sind. Ebenfalls anzurechnen sind unabhängig von ihrer Nutzung die unterirdischen Geschossflächen wie etwa Fahrzeugeinstellhallen und Lagerräume.

### Kantonales Baugesetz von 1996

Diese Version war bis am 1. Januar 2018 in Kraft. In der früheren Gesetzgebung und insbesondere in Artikel 5 der Verordnung wurde die Ausnützungsziffer wie folgt definiert:

*Die Ausnützungsziffer (AZ) ist die Verhältniszahl der Bruttogeschossfläche (die gesamte anrechenbare Bruttogeschossfläche) und der Landfläche (beanspruchte Fläche des Baugrundstückes).*

$$AZ = \frac{\text{anrechenbare Bruttogeschossfläche}}{\text{anrechenbare Landfläche}}$$

*Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe der unmittelbar dem Wohnen oder dem Gewerbe dienenden oder hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte.*

### Baureglement der Gemeinde Bagnes

Trotz des Aufsehens, das rund um die illegalen Bauten in der Gemeinde Bagnes erhoben wurde, und der Tatsache, dass die Unrechtmässigkeit von Artikel 90 seit Inkrafttreten des neuen Baugesetzes 1996 unbestreitbar ist, hat diese den beanstandeten Artikel immer noch nicht angepasst.

Auf der Website der Gemeinde ist nach wie vor die PDF-Datei des Reglements mit folgender Anmerkung am Schluss zu finden: «Definitiv genehmigt am 25. Juni 2003 mit den Vorbehalten und Änderungen, die im Auszug des Protokolls der Sitzungen des Staatsrates enthalten sind» (Original Französisch). Auf der Website ist aber kein Protokoll zu finden. Dem Reglement hinzugefügt wurden hingegen Artikel aus dem besagten Protokoll, d. h. Artikel 120 und 120a, die Sport- und Freizeitzone (Golf, Gleitschirmfliegen...) und eine eigene Zone für Wintersportaktivitäten betreffen. Diese neuen Artikel wurden ordnungsgemäss erwähnt und farblich hervorgehoben. Zudem wurde Artikel 115 «Campingzone» mit dem Vermerk «nicht genehmigt» versehen. Bei Artikel 101 wurde ein Buchstabe b hinzugefügt (der fett gedruckt, jedoch nicht farblich hervorgehoben ist).

Daraus kann geschlossen werden, dass es sich bei dem auf der Website veröffentlichten Reglement um das vom Staatsrat genehmigte Reglement mit den verlangten Änderungen handelt, und dies trotz dem Zusatz vom 23. Januar 2018, der vor dem Reglement aufgeführt ist und dessen letzter Punkt lautet: «dass die derogatorische Kraft der neuen kantonalen Baugesetzgebung bis zur Implementierung der kantonalen Bestimmungen im KBZR zur Kenntnis genommen wird» (Original Französisch).

Die GPK erinnert daran, dass das übergeordnete Recht stets Vorrang hat.

Artikel 90, in dem es um die anrechenbare Bruttogeschossfläche geht und der somit im Zentrum der strittigen Dossiers steht, besagt Folgendes:

*Nicht berücksichtigt werden jedoch für das Wohnen oder die Arbeit nicht nutzbare Flächen wie zum Beispiel:*

- Keller, Dachböden, Trockenräume und Waschküchen der Wohnungen, Heizräume, Kohle- oder Tankräume;
- Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage;
- Gemeinschaftsspiel- und Bastelräume in Mehrfamilienhäusern;
- Sauna, Spielräume und Carnotzets im Untergeschoss sowie Hallenbäder ungeachtet des Stockwerks, auf dem sie sich befinden;
- nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos und Kinderwagen;
- Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen;
- offene Erdgeschosshallen, gedeckte und offene Dachterrassen, offene ein- und vorspringende Balkone;
- Überbreiten von Eingangshallen, Treppenhäusern und Gängen, sofern sie breiter sind als 1.5 m;

- verglaste Räume (Veranda, Erker, Gewächshaus, Wintergarten), wenn sie nicht dem dauernden Wohnen (ausserhalb beheizter Räume) oder für gewerbliche und berufliche Aktivitäten dienen;
- die unterirdischen Lager, in dem Masse, wie sie nicht öffentlich zugänglich sind und keine Arbeitsplätze enthalten;
- die Dachgeschosse mit einer Fertighöhe unter Sparren von mehr als 1.80 Metern;
- Gemeinschaftsräume von Hotels wie Eingangshalle, Empfangsbereiche, Sitzungsräume usw., sofern ihre gemeinschaftliche Nutzung langfristig garantiert ist;
- Garagen für Motorfahrzeuge. (Original Französisch)

#### 4.4.3 Synthese und Einschätzungen

Das Baugesetz und seine Verordnung enthalten Angaben über die Möglichkeiten, die Einschränkungen und die Ausnahmen zu den Fragen «wer, was, wie und wo» bauen kann. Im Rahmen ihrer Autonomie erlassen die Gemeinden ein eigenes Reglement, das die politische Vision der Behörden hinsichtlich der Gestaltung ihrer Raumplanung widerspiegelt. Dabei muss natürlich das übergeordnete Recht eingehalten werden. Dies gilt für alle: Schweizer, Ausländer, natürliche und juristische Personen.

Der Zweck des BewG bestand ursprünglich darin, die Überfremdung des einheimischen Bodens zu verhindern und bezieht sich somit auf Ausländer. Dieses Prinzip liegt jedem Baubewilligungsgesuch zugrunde.

Obwohl beide Gesetze letztendlich die Errichtung einer Baute bewilligen, gilt es hervorzuheben, wie dies auch das BGer tut, dass sie unterschiedliche Ziele verfolgen. Sie enthalten spezifische Bestimmungen, welche die Behörden unabhängig voneinander beurteilen müssen.

So kann man zu folgendem Schluss gelangen: *Die Wohnfläche (BewG) kann nicht mit der Ausnützungsziffer (BauG) gleichgesetzt werden.*

Dies stiftet Verwirrung, denn für den Eigentümer entspricht die Fläche, die er für seinen Bau nutzt, jener Fläche, die er später bewohnen wird.

Eine Harmonisierung würde es vielleicht ermöglichen, das Bauwesen und die administrativen Schritte der Analyse des Dossiers durch die Gemeindebehörden zu vereinfachen. Doch können sich weder Kantonsparlament noch die Kantonsregierung dieser Frage annehmen, da es sich um bundesrechtliche Bestimmungen handelt.

#### Kantonales Baugesetz

Die politische Absicht bestand darin, der Gemeinde den gesamten Handlungsspielraum zu lassen, den ihr die Gemeindeautonomie verleiht. Da die Gemeinde für die Bauten in den Bauzonen zuständig ist, wurde gemäss dem gesetzgeberischen Willen des Kantons – wie von den verschiedenen Experten betont – entschieden, dass die Gemeinde die Verstösse gegen das Baurecht regularisieren muss. Deshalb vergewissert sich der Staatsrat über seine zuständigen Dienststellen, dass diese Regularisierung erfolgt, und beobachtet das Vorgehen der Gemeinde anhand des von ihr verlangten Halbjahresberichts genau.

Der Staatsrat überwacht so die Behandlung der verschiedenen von der Gemeinde bewilligten Bauten, von denen einige auf der Grundlage von ungültigen oder nichtigen Bewilligungen errichtet wurden<sup>38</sup>. Wie vom Experten Baechler in seinem Bericht betont wurde, nahmen jedoch die Entscheide über seit 2015 bekannte Fälle ziemlich viel Zeit in Anspruch, obwohl die zur Gewährleistung der Konformität der Regularisierungen eingesetzten Mittel sachdienlich sind.

Die GPK weist darauf hin, dass der Kanton die Gemeinde am 27. Mai 2020 dazu aufgefordert hat, ihre Dossiers im Zusammenhang mit illegalen Bauten bis Ende 2020 zu regularisieren. Sie hält fest, dass die Gemeinde Bagnes Beschwerde gegen die Mahnung des Kantons eingereicht hat mit der Begründung, dass sie nach eigenen Aussagen nicht angehört worden war und im Sinn der Gleichbehandlung.

Zweitwohnungsgesetz (Lex Weber)

<sup>38</sup> Anhänge des Berichts Bender/Veuthy

Das Zweitwohnungsgesetz besagt Folgendes: «*Jeder Kanton bestimmt eine Behörde, die den Vollzug dieses Gesetzes beaufsichtigt.*<sup>39</sup>» Im Wallis ist der Rechtsdienst für Wirtschaftsangelegenheiten dafür zuständig. Die GPK stellt fest, dass die vom Dienst erwartete Aufsicht funktioniert.

#### Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Lex Koller)

Da der Kanton für die Bewilligungen und die Einhaltung des BewG zuständig ist, erscheint es der GPK gerechtfertigt, sich eingehender mit den Bewilligungsverfahren und den Regularisierungen der Fälle zu befassen, die nicht BewG-konform sind.

Im Allgemeinen wird einer Person im Ausland, die ein Grundstück in der Schweiz erwerben möchte, ein Kontingent erteilt, sofern sie Eigentümerin eines Wohnobjektes von weniger als 200 m<sup>2</sup> Nettowohnfläche werden will. Ausnahmsweise ist es auf der Grundlage subjektiver Kriterien (zum Beispiel für eine kinderreiche Familie)<sup>40</sup> möglich, eine Erhöhung auf 250 m<sup>2</sup> zu erhalten.

Die Baupläne im Zusammenhang mit dem Gesuch werden vom Käufer oder seinem Vertreter an die DGB geschickt, um das BewG-Kontingent zu beantragen. Ein Gebäude kann bereits fertig oder ab Plan gekauft werden, was bedeutet, dass zwischen der Einreichung des Gesuchs und der Umsetzung<sup>41</sup> Änderungen erfolgen können, die alle der DGB gemeldet werden müssen. Neben den Plänen muss eine von einem Architekten unterzeichnete Flächenbestätigung<sup>42</sup> eingereicht werden, die verschiedene darauf aufgelistete Räume zu berücksichtigen hat.

Die DGB prüft die Pläne, um ihre Glaubwürdigkeit zu beurteilen. Sind die Räumlichkeiten überdimensioniert, muss die zuständige Behörde ihre Rechtskonformität analysieren, indem sie die entsprechenden Nachweise einfordert. Die DGB verlangt oft Fotos der betroffenen Räume, um ihren Verwendungszweck und ihre Berücksichtigung in der Berechnung der Wohnfläche zu bestimmen. Jeder bewohnbare Raum muss in der Berechnung berücksichtigt werden. Auf der Grundlage dieser Berechnung kann der Dienst das Dossier also entweder regularisieren, indem erklärt wird, dass das Gebäude den Normen des BewG entspricht, oder die Bewilligung widerrufen.

Die DGB hat weder die Mittel noch ist es ihre Aufgabe, vor Ort alle gemäss BewG ausgestellten Bewilligungen zu kontrollieren, kann sich aber auf Anzeige von Privaten oder der Behörden hin vor Ort begeben. In den Fällen in der Gemeinde Bagnes hat die DGB das übliche Vorgehen minutiös befolgt, wie sein Chef bei einem Gespräch am 5. November 2018 bestätigte. Die DGB gab an, Fotos der fraglichen Räume verlangt zu haben. Die GPK hat festgestellt, dass die DGB über Fotos dieser Räume verfügte, deren Qualität jedoch für eine angemessene Beurteilung ungeeignet ist (kein Licht, einige Hocker auf dem Bild). Um sämtliche Zweifel aus dem Weg zu räumen, verpflichtete sich die DGB dazu, sich vor Ort zu begeben, um die verschiedenen Fälle zu überprüfen.

Beim letzten Gespräch mit allen betroffenen Dienstchefs gab der Chef der DGB bekannt, dass gewisse Dossiers erneut eröffnet werden mussten, da sie im Verlauf der Entwicklung des Dossiers für nicht zufriedenstellend befunden worden waren<sup>43</sup>.

---

<sup>39</sup> Kapitel 6 Artikel 5

<sup>40</sup> Verordnung über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland

<sup>41</sup> Gespräch vom 5. November 2018

<sup>42</sup> Formular Flächenbestätigung:

<https://www.vs.ch/documents/515668/900000/Best%C3%A4tigung+des+Architekten.pdf/75cbd973-f456-4fd9-81d3-9a3b8d23a7c3?t=1507554824773>

<sup>43</sup> Gespräch vom 21. Februar 2020

## 5. Veranschaulichung anhand von drei Dossiers

Um die Arbeit der DGB zu veranschaulichen, möchte die GPK drei bezeichnende Fälle genauer darlegen.

### 5.1 Dossier A

Die GPK hat beschlossen, die Regularisierung des Falls A aus dem Bericht der UAG, der in den Medien aufgegriffen wurde<sup>44</sup>, zu verfolgen und zu analysieren.

Bei diesem Chalet treten in den drei vom Kanton analysierten Bereichen (BauG, ZWG und BewG) Probleme auf. Die GPK konzentrierte sich bewusst auf die Regularisierung gemäss BewG und ZWG der vom Kanton ausgestellten Bewilligungen.

#### 5.1.1 Chronologischer Ablauf

27.08.2012	Bewilligung der Gemeinde für den Abbruch und den Bau eines Chalets
10.12.2012	Erste Bewilligung gemäss BewG
20.08.2013	Bewilligung der Gemeinde für den Ausbau des Untergeschosses und der Garage
22.03.2016	Auf seine Aufforderungen vom 24. Februar und vom 14. März 2016 hin erhält die DGB die von der Gemeinde Bagnes genehmigten Pläne des Chalets auf der Parzelle XXX
Februar 2017	Neue Bewilligung der DGB gemäss BewG auf der Grundlage der realisierten Pläne
März–April 2017	Entscheid der Gemeinde betreffend die Regularisierung einer von der UAG bei ihren Kontrollen unbekanntes BGF von 451 m <sup>2</sup> <sup>45</sup>
Okt.–Nov. 2017	Kontrolle der Dossiers durch die UAG in den Gemeindebüros
Dezember 2017	Erhalt der Anhänge Bender/Veuthey durch die UAG
07.03.2018	Eröffnung der neuen Baubewilligung durch die Gemeinde
09.05.2018	Ausstellung der Wohnbewilligung durch die Gemeinde
23.11.2018	Ortsschau des Kantons für dieses Dossier und Feststellung, dass das Chalet nicht den genehmigten Plänen entspricht
24.05.2019	Analyse des Halbjahresberichts der Gemeinde Bagnes durch den Staatsrat
13.11.2019	Analyse des Halbjahresberichts der Gemeinde Bagnes durch den Staatsrat
21.02.2020	Die GPK erfährt, dass dieses Dossier erneut eröffnet wurde
27.05.2020	Analyse des Halbjahresberichts der Gemeinde Bagnes durch den Staatsrat

#### 5.1.2 Analyse

Die erste Bewilligung gemäss BewG wurde auf der Grundlage erster Pläne ausgestellt, die vom ersten Architekten des Klienten eingereicht worden waren. Zwischen der Bewilligung und dem Bau wurde das Projekt einem anderen Architekten übergeben. Im Vergleich zur ersten Bewilligung gemäss BewG und zu den genehmigten Plänen ist die tatsächlich errichtete Baute viel grösser und für das schliesslich realisierte Projekt wurde keine Bewilligung beantragt.

Zu diesem konkreten Fall sagte die UAG, dass sich die Pläne, auf deren Grundlage 2017 die Bewilligung gemäss BewG ausgestellt wurde, von denjenigen unterscheiden, die 2016 von den Experten Bender/Veuthey analysiert worden waren. Die für die zweite Bewilligung vom 23. Februar 2017 eingereichten Pläne hingegen beruhen auf jenen, die vom Eigentümer und von der Gemeinde eingereicht worden waren, sowie auf der vom Architekten gelieferten Flächenbestätigung.

---

<sup>44</sup> Um einen Abgleich der Angaben zu vermeiden, werden weder das Datum des Artikels noch das Medium angegeben.

<sup>45</sup> Protokoll der Baukommission der Gemeinde Bagnes vom 29.03.2017

Ab 2016 forderte die DGB die von der Gemeinde genehmigten Pläne an und stellte auf deren Grundlage eine neue Bewilligung für 249 m<sup>2</sup> aus.

Es sei hier daran erinnert, dass das BewG den Erwerb von Grundstücken von bis zu 200 m<sup>2</sup>, erweiterbar auf 250 m<sup>2</sup> durch eine Person im Ausland gemäss den oben genannten subjektiven Kriterien, ermöglicht.

Die GPK stellt fest, dass mit dem Entscheid der Gemeinde eine Wohnfläche von 451,54 m<sup>2</sup> bewilligt wurde, was einer Nettofläche von rund 360 m<sup>2</sup> entspricht, d. h. mehr als 100 m<sup>2</sup> über dem gesetzlichen Maximum gemäss BewG. Zudem hat die Gemeinde auf Verlangen des Kantons eine neue Ortsschau vorgenommen. Dabei hat sie festgestellt, dass die aus der Berechnung herausgenommenen Flächen immer noch bewohnbar sind, und dass die Pläne, auf deren Grundlage am 23. Februar 2017 die zweite Bewilligung gemäss BewG ausgestellt wurde, nicht der errichteten Baute entsprechen.

Dies lässt also auf eine bewusste und vorsätzliche strafbare Absicht des Bauherrn und/oder seiner Auftragnehmer schliessen. Diese Auslegung wird von der UAG bestritten<sup>46</sup>, doch die GPK hält Folgendes fest:

Da dieses Gebäude nicht den Normen entspricht, wurde gemäss DGB eine bestimmte Anzahl Räume aus der Berechnung herausgenommen, um die Nettowohnfläche zu verringern und so die Grenze gemäss BewG nicht zu überschreiten. Die GPK möchte hier besonders betonen, dass die zu berücksichtigenden Räume deutlich auf der Bestätigung des Architekten aufgeführt waren:

*«einschliesslich Küche, Badezimmer, Hausflur, Eingangshalle, inwendige Aufgangstreppe, Galerie, Zwischenstock, gedecktes Schwimmbad, Fitnessraum, Carnotzet, Spielzimmer, aber ausschliesslich Balkon, Treppenhaus, Keller, Estrich, technische Räume, Garagen.»*

Die DGB erwiderte, dass es in bestimmten Fällen zulässig sei, Abstellräume von der Wohnfläche abzuziehen, da solche Chalets häufig vermietet werden und die Eigentümer ihre Möbel in diesen Räumen gerne sicher aufbewahren. Dies war jedoch im vorliegenden Dossier nicht der Fall, da dieses Chalet nicht auf Vermietungswebsites angeboten und nur gelegentlich vom Eigentümer und seinen Angehörigen genutzt wird.

Angesichts dessen stellten sich verschiedene Fragen. Obwohl in den Gesprächen gesagt wurde, dass eine Aufsichtsbehörde übermässige Aufbewahrungsflächen hinterfragen muss<sup>47</sup>, macht es den Anschein, dass dieses Chalet zusätzlich zu den zulässigen 250 m<sup>2</sup> netto Abstellräume mit einer Fläche von über 200 m<sup>2</sup> umfasst, was der oben genannten Verhältnismässigkeit zuwiderläuft. Ausserdem wurden gemäss Protokoll des Gemeinderates von Bagnes von März 2017, das der GPK vorliegt, für dieses Gebäude mehr als 450 m<sup>2</sup> BGF genehmigt, d. h. ungefähr 360 m<sup>2</sup> Nettowohnfläche. Obwohl die betroffenen Flächen gemäss zwei verschiedenen Gesetzen (BewG und BauG) berechnet wurden, ist ein solcher Unterschied selbst mit sehr viel Vorstellungskraft nicht nachvollziehbar.

Bei der Ansicht der genehmigten Pläne stellte die GPK fest, dass der Fitnessraum, das Heimkino und die Winter-Garderobe zu Abstellräumen geworden sind. Zum Zeitpunkt der Ausstellung der Bewilligung 2017 waren es noch ein Fitnessraum, ein Heimkino und eine Winter-Garderobe, also bewohnbare Räume, wie der Kanton selbst noch im November 2019 feststellte<sup>48</sup>.

Ausserdem konnte die GPK die Regularisierung dieses Falls mit einem Gesuch gemäss BewG im selben Ort vergleichen<sup>49</sup>. Obwohl der Dienstchef betont, dass es sich beim abgelehnten Fall um eine Wohnung im Stockwerkeigentum handelt und der Fall A einen Einzelbau betrifft, ist die GPK der Ansicht, dass in beiden Fällen betreffend die Abstellräume dieselben Erwägungen angewendet werden sollten – beim abgelehnten Dossier handelte es sich nämlich um 3 m<sup>2</sup> und beim angenommenen Dossier um über 200 m<sup>2</sup>!

---

<sup>46</sup> Gespräch vom 21.02.2020

<sup>47</sup> Bericht der UAG, S. 19 / Gespräch vom 22. Februar 2019

<sup>48</sup> Analyse des Staatsrates vom 13. November 2019 des Halbjahresberichts der Gemeinde Bagnes

<sup>49</sup> Entscheid der DGB betreffend das Stockwerkeigentum Nr. 59357

Im Fall dieser kürzlich erfolgten Verweigerung gemäss BewG musste ein Raum von 3 m<sup>2</sup> mit folgender Begründung der DGB bei der Berechnung berücksichtigt werden:

*«Der Vorratsraum, in dem Geschirr und Wäsche aufbewahrt werden und der mit dem Rest der Wohnung verbunden ist, hätte bei der Berechnung der Nettowohnfläche ebenfalls berücksichtigt werden müssen.» (Original Französisch)*

Dieser Vorratsraum, der von der DGB als Aufbewahrungsraum für *Geschirr* und *Wäsche* anerkannt wurde, muss insbesondere mitgerechnet werden, weil er *mit dem Rest der Wohnung verbunden ist*.

Der Chef der DGB hebt hervor, dass dieses Element bei der Verweigerung des Kontingents in diesem Dossier nicht das einzig ausschlaggebende war. Die GPK besteht darauf, dass dieses Argument in allen Fällen strikt angewendet werden muss, ob eine Bewilligung erteilt wird oder nicht.

Obwohl die GPK versteht, dass die Bewilligung gemäss BewG in Anwendung des Gesetzes verweigert wurde, hält sie es für unverständlich, dass ein Abstellraum für *Möbel* aus der Berechnung herausgenommen wird, obwohl er ebenfalls *mit dem Rest des Chalets verbunden* ist und im Fall des Dossiers A grössere Wohnflächen umfasst.

Die Regularisierung dieses Falls gleicht eher einer «Bastelarbeit», die darin besteht, möglichst viele Räume umzunutzen, um auf 250 m<sup>2</sup> zu kommen, ungeachtet der tatsächlich errichteten Baute. Die Abstellräume, in die der ehemalige Fitnessraum, die Wintergarderobe und das Heimkino usw. umgewandelt wurden, umfassen mehr als 100 m<sup>2</sup> netto und wurden alle mit der Begründung «Abstellraum im Falle einer Vermietung» abgezogen. Ein Vorgehen, das auch den Chef des Rechtsdienstes für Wirtschaftsangelegenheiten erstaunt<sup>50</sup>.

Nach Abschluss dieser Analyse bedauert die GPK, dass die DGB bei einer Ortsschau erneut feststellen musste, dass das Chalet weder den von der Gemeinde noch den vom Klienten übermittelten Plänen entsprach.

Heute stellt die GPK fest, dass dieses Chalet gemäss Bericht des Staatsrates vom 27. Mai 2020 gegen die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen gemäss BewG verstossen könnte. Feststellungen der GPK:

- Gestützt auf die Analysen in den Berichten der Gemeinde Bagnes kennt die DGB das Problem.
- Die DGB hat das fragliche Objekt Ende 2018 besichtigt.
- Bereits zweimal wurden der DGB falsche Pläne übermittelt, die den rechtswidrigen Erwerb eines Grundstücks durch eine Person im Ausland ermöglichten.
- Bei diesen falschen Plänen, zentrale Elemente für den Erhalt einer Bewilligung, könnte es sich um Urkundenfälschung handeln<sup>51</sup>.

Die GPK versteht weder die Position des Chefs der DGB noch jene des Staatsrates, der gemäss seiner Analyse vom 27. Mai 2020 wissen musste, dass es sich in diesem Dossier um Verstösse gegen das BewG handelte.

---

<sup>50</sup> Gespräch vom 21. Februar 2020

<sup>51</sup> Art. 251 StGB



## 5.2 Dossier B

Die UAG hat diese Wohnung am 12. Januar 2018 besucht. In diesem Fall gibt es wie im vorherigen verschiedene Abstellräume, die aus der Berechnung der Nettowohnfläche herausgenommen wurden. Insbesondere sind dies der Eingangsbereich, die Garderobe und die Zugänge zu den oberen Stockwerken.

Die GPK hat sich darüber informiert, weshalb diese Räume durch die DGB ausgeschlossen wurden. Gemäss deren Chef sind der Eingangsbereich und die Garderobe keine Wohnflächen. Dies obwohl Fotos des betroffenen Objekts, die von einer Website stammen, zeigen, dass diese Flächen durchaus bewohnbar sind und in die Berechnung der Nettowohnfläche aufgenommen werden müssten.

Der Chef der DGB antwortet darauf, dass diese Fotos vorher nie vorlagen<sup>52</sup>. In Artikel 22 Absatz 1 BewG wird festgehalten, dass die DGB den Sachverhalt von Amtes wegen feststellen muss und nur auf Vorbringen abstellen kann, die er geprüft und über die er nötigenfalls Beweis erhoben hat.

Es muss jedoch festgestellt werden, dass die Beweise bis heute nicht erbracht wurden, und dass die vom Chef der DGB beschriebene Situation nicht den vom Architekten des Projekts auf Anfrage der Gemeinde infolge der Ortsschau vom Januar 2018 übermittelten Plänen entspricht. Auch die Fläche entspricht nicht den Berechnungen, welche die UAG im Bericht vom 30. April 2018 unterbreitete und die eine Wohnfläche von rund 300 m<sup>2</sup> aufwies.

Die Version des Chefs der DGB entspricht nicht den Tatsachen: Der einzige Eingang ist jener, den er zwingendermassen benutzen musste, um ins Gebäude zu gelangen. Es ist folglich unmöglich, dass er die Nutzung dieser Räumlichkeiten nicht erkannt hat.

Heute stellt die GPK fest, dass diese Wohnung gemäss dem Bericht des Staatsrates vom 27. Mai 2020 gegen die gesetzlichen Bestimmungen gemäss BewG verstossen könnte.

Schliesslich stellt die GPK fest, dass sich die anfängliche Fläche der Wohnung laut DGB auf 184 m<sup>2</sup> belief, während für die Erweiterung im Zusammenhang mit dem Zweitwohnungsgesetz eine Fläche von 230,75 m<sup>2</sup> festgehalten wurde. Diese Fläche von 184 m<sup>2</sup>, die auf der Grundlage der von der DGB 2011 bereitgestellten Pläne berechnet wurde<sup>53</sup>, ist also kleiner als jene, die vom selben Architekten im Rahmen des Zweitwohnungsgesetzes festgehalten wurde (230,75 m<sup>2</sup>). Die GPK stellt folglich fest, dass eine weitere Urkundenfälschung begangen wurde, um die rechtswidrige Erweiterung dieses Chalets zu ermöglichen.

Erneut betonte der Chef der DGB, dass die Berechnungen je nach angewendetem Gesetz unterschiedlich sind. Dennoch fällt die DGB am 11. Juni 2018 in Anwendung der Bestimmungen des BewG und auf der Grundlage der geprüften Dokumente, einer Ortsschau und der Berechnungen der Nettowohnfläche im Sinne des BewG einen Entscheid. Folglich stellt die GPK fest, dass die DGB die BewG-Bewilligung vom 11. Juni 2018 auf der Grundlage falscher Pläne<sup>54</sup> ausgestellt hat, was zum Zeitpunkt der Besichtigungen vor Ort am 11. und 12. Januar 2018 hätte festgestellt werden müssen.

---

<sup>52</sup> Gespräch vom 21. Februar 2020

<sup>53</sup> Entscheid der DGB vom 12. Juni 2018

<sup>54</sup> BewG-Bewilligung vom 11. Juni 2018

### 5.3 Dossier C

Wie in den beiden ersten Fällen weiss die DGB infolge ihrer Ortsschau vom 24. Januar 2020, dass Wohnräume, die als nicht bewohnbar gemeldet wurden, bei der Berechnung der Wohnfläche fehlen. So ist zum Beispiel der Veloraum auf den von der DGB genehmigten Plänen in Tat und Wahrheit eine «Lounge», die auf der Vermietungswebsite gut zu sehen ist. Dieser Raum, mit einer Fläche von 35 bis 40m<sup>2</sup>, ist mit Bodenplatten, mit Holzwänden und in der Decke eingelassenen Beleuchtungen ausgestattet. Mehrere Sofas, ein Spiegel, Dekorationsgegenstände sowie ein Einbauschränk sind im Raum in einer luxuriösen Umgebung angeordnet.

Andere Flächen wurden auf die gleiche Weise aus der Berechnung gemäss BewG herausgenommen.

In der Analyse des Staatsrates vom 27. Mai 2020 steht, dass «eine Neubeurteilung der Bewilligung gemäss BewG nicht ausgeschlossen ist», wobei die GPK der Meinung ist, dass eine solche angesichts der ihr zur Verfügung stehenden Elemente eigentlich von Amtes wegen erfolgen müsste. Ausserdem widerspricht die Verknüpfung einer möglichen Neubeurteilung gemäss BewG mit den Entscheiden der Gemeinde in Sachen Baurecht oder Zweitwohnungsrecht der Aussage des Staatsrates, der in derselben Analyse schreibt, dass «jede Behörde gemäss ihrer gesetzmässigen Zuständigkeit ihre eigenen Entscheide trifft. Die Gemeinde entscheidet unabhängig möglicher Erwägungen über die Baubewilligung» (Original Französisch). Die Gemeinde muss nicht die Erwägungen des Kantons abwarten, um die gesetzlichen Grundlagen, für die sie zuständig ist, anzuwenden. Auf der anderen Seite gilt auch, dass der Kanton nicht die Erwägungen der Gemeinde abwarten muss, um die gesetzlichen Grundlagen anzuwenden, die in seinen Zuständigkeitsbereich fallen.

### 5.4 Synthese der drei Dossiers

In jedem dieser drei Dossiers haben der Eigentümer und/oder seine Auftragnehmer mehrmals Pläne übermittelt, die mit dem tatsächlichen Bau nicht übereinstimmen (Pläne und Flächenbestätigungen). Die GPK stellt fest, dass die Staatsanwaltschaft ein Ermittlungsverfahren im Zusammenhang mit den illegalen Bauten in Bagnes aufgenommen hat. Die GPK hegt Zweifel betreffend die korrekte Anwendung des BewG durch die verschiedenen Instanzen. Es scheint, als sei Artikel 25 Absatz 1 BewG nicht eingehalten worden. Dieser besagt Folgendes: «Die Bewilligung wird von Amtes wegen widerrufen, wenn der Erwerber sie durch unrichtige Angaben erschlichen hat oder eine Auflage trotz Mahnung nicht einhält.» Zudem steht in Artikel 26 Absätze 1 und 2 BewG Folgendes: «Rechtsgeschäfte über einen Erwerb, für den der Erwerber einer Bewilligung bedarf, bleiben ohne rechtskräftige Bewilligung unwirksam» und werden nichtig, wenn «die Bewilligungsbehörde die Bewilligung rechtskräftig verweigert oder widerrufen hat». Dies bedeutet, dass Artikel 2 Absatz 2 REWG hätte angewendet werden müssen.

Die GPK überlässt es mit dem vorliegenden Bericht der Staatsanwaltschaft, die erforderlichen Konsequenzen zu ziehen und gegebenenfalls entsprechende Verfahren einzuleiten.

## 6. Schlussfolgerung

Die GPK hatte hinsichtlich Nachforschungen und Verständnis in Anbetracht der juristischen Komplexität des Baubereichs, die von den Akteuren in diesem Dossier verschiedentlich hervorgehoben wurde, sehr umfangreiche Arbeit zu leisten. Sie war von den erhaltenen Antworten nicht immer überzeugt, insbesondere hinsichtlich der Aufsicht betreffend das BewG. Eine so bedeutende Differenz zwischen den Angaben des Architekten zur Wohnfläche und der tatsächlichen Fläche in einem der Dossiers ist unverständlich. Die GPK hat die Erklärungen der verschiedenen Dienststellen und der UAG zur Kenntnis genommen. Die Entwicklung bestimmter Dossiers zeigt jedoch, dass im Zusammenhang mit den Angaben der Architekten zur Wohnfläche gemäss BewG weiterhin ein grosses Problem besteht.

Vier Jahre nach der Mahnung und fünf Jahre nach Bekanntwerden der Affäre begrüsst die GPK die vom Kanton eingeleiteten Schritte, die es der Gemeinde Bagnes ermöglicht haben, in die Rechtskonformität zurückzufinden. Sie bleibt jedoch skeptisch hinsichtlich der Regularisierungen gemäss BewG, die dem Kanton obliegen. Die GPK musste im Verlauf dieser vier Jahre insistieren, um den Kanton dazu zu bewegen, proaktiv zu sein, ohne dass dies jedoch zu einer effizienten Regularisierung der strittigen Dossiers geführt hätte.

Da das Wallis zu jenen Kantonen gehört, die am meisten BewG-Bewilligungen ausstellen, ist es entscheidend, dass hinsichtlich der Rechtmässigkeit der Bewilligungen keine Zweifel bestehen. Der Kanton muss seine Energie in die Verbesserung der Verfahren in Sachen Koordination, Rechtsanwendung und strategische und operative Umsetzung stecken. Leider ist unser Kanton zurzeit vor allem damit beschäftigt, wiederholt die gleichen Fälle aus der Vergangenheit neu aufzurollen. Die GPK hofft jedoch, dass eine solche Situation künftig nicht mehr so lange andauern kann.

Die GPK stellt fest, dass die DIKA nicht zufriedenstellend funktioniert hat. Sie war nämlich im Besitz von BewG-Dossiers, die ihr vom ehemaligen Gemeindeangestellten, von Beschwerdeführern und von der UAG übermittelt worden waren. Die Warnsignale zu Problemen, die in den Zuständigkeitsbereich des Kantons fallen, hätten die DIKA dazu veranlassen sollen, die Dossiers an die zuständigen Dienststellen weiterzuleiten. Darüber hinaus vermerkte die DIKA, die Gemeinde, die das übergeordnete Recht nicht befolgte, verschiedentlich ermahnt zu haben.

Die GPK stellt zudem fest, dass die DGB, welche bestrebt war umstrittene Dossiers zu bearbeiten, vorhandene Informationen und Warnungen ignoriert hat.

Die GPK betont, dass das Parlament im Bereich des Baurechts eine starke Gemeindeautonomie verteidigen wollte. Im Fall der Gemeinde Bagnes hat der Kanton diese Autonomie jedoch grosszügig ausgelegt, um nicht eingreifen zu müssen, was bedauerlich ist. Der Kanton hätte alle nötigen Befugnisse gehabt, um im Zusammenhang mit dem Kauf von Grundstücken durch Personen im Ausland einzugreifen. Er ist jedoch aus unerklärlichen Gründen lange passiv geblieben.

## 7. Empfehlungen

Die GPK empfiehlt dem Staatsrat:

- Warnsignale und/oder öffentlich bekannte Elemente ernst zu nehmen, indem die Evaluation zur Einsetzung einer Ombudsstelle für die öffentliche Verwaltung beschleunigt wird, wie im letzten Bericht über den Vollzug der im Dezember 2017 vom Grossen Rat angenommenen Motion 1.0195 beschrieben
- das Formular für Architekten zur Angabe der Wohnfläche um die Anmerkung zu ergänzen, dass es sich dabei um eine Urkunde im Sinne des Schweizerischen Strafgesetzbuches handelt und falsche Angaben gemäss Artikel 251 StGB strafrechtlich geahndet werden
- die korrekte Anwendung des BewG durch ein Monitoring der Bewilligungen sicherzustellen
- bei den umstrittenen BewG-Dossiers, welche der DGB bekannt sind, unverzüglich die Entscheide zu fällen
- die DIKA mit der Überprüfung der Einhaltung von Weisungen durch die Gemeinden zu beauftragen
- die Anwendung der den Gemeinden verordneten Massnahmen und Weisungen zu kontrollieren, die er in Sachen Baurecht selbst herausgegeben hat
- neue Gesetzesbestimmungen vorzuschlagen, um eine effiziente Oberaufsicht sicherzustellen
- eine Lösung zu entwickeln, die garantiert, dass alle betroffenen Dienststellen mit derselben Version der genehmigten Pläne arbeiten

Dieser Bericht wurde am 28. August 2020 von den 11 anwesenden Mitgliedern einstimmig angenommen.

Sitten, den 28. August 2020

**Der Präsident:**

Patrick Hildbrand

**Der Vizepräsident:**

Florian Alter

**Der Berichterstatter:**

Fabien Girard