

Konsequenzen für Bauten ohne Baubewilligung

Ein Wintergarten, ein Gartenhäuschen oder ein kleiner Kamin. Nicht immer bedenkt man, dass auch dafür eine Baubewilligung eingeholt werden muss. Doch welches Schicksal ereilt eine solche widerrechtliche Baute?

Die Schweiz ist ein ordentliches Land. Alles scheint an seinem rechtmässigen Platz zu sein. Dafür verantwortlich sind unter anderem Regelwerke wie Richtpläne, Zonenpläne, Bauvorschriften usw. Auch nehmen wir Rücksicht auf unsere Nachbarn. Ein nobler Gedanke, der aber von neidischen Nachbarn auch ausgenutzt wird. Wenn man auf einem Grundstück nun einen Wintergarten anbaut, ohne dabei zu bedenken, dass dafür eine Baubewilligung notwendig wäre, läuft man die stete Gefahr, dass dies der Gemeinde früher oder später zu Ohren kommt und entsprechende Sanktionen drohen.

Es gilt allerdings drei Konstellationen zu unterscheiden, wobei alle drei Konstellationen demselben Grundsatz folgen. Ob und welche Sanktionen ergriffen werden, hängt von einer Inter-



Bewilligungen für Bauvorhaben sind vorgängig einzuholen. Bild: Pixabay

essenabwägung ab. Gegenüber stehen sich das öffentliche Interesse an der richtigen Durchsetzung des Rechts und das private Interesse an der Rechtssicherheit und dem Vertrauensschutz.

Wurde eine Baute zwar unter Einhaltung sämtlicher Vorschriften erstellt, wurde dafür aber keine Baubewilligung eingeholt, so scheint die nachträgliche Durchführung eines Baube-

willigungsverfahrens das angemessene Mittel zu sein, einer solchen Situation zu begegnen. Eine Bestrafung nach den §§ 340 ff. PBG ist aber möglich.

Anders liegt der Fall, wenn eine Baubewilligung zu Unrecht erteilt wurde. In diesem Fall nimmt das private Interesse mit wachsendem Baufortschritt zu. Nach Vollendung des Bauwerks kann die Bewilligung kaum je widerru-

«Ob und welche Sanktionen ergriffen werden, hängt von einer Interessenabwägung ab.»

fen werden. Eine Bestrafung nach den §§ 340 ff. PBG fällt ausser Betracht. Allenfalls ist für einen Widerruf der Bewilligung sogar eine Entschädigung seitens der Gemeinde geschuldet.

Der wohl für den Bauherrn unangenehmste Fall zeichnet sich aber dadurch aus, dass ohne Baubewilligung und unter Missachtung von Zonen- und Bauvorschriften gebaut wird. Diesfalls dürfte die Interessenabwägung regelmässig zu einem ungünstigen Resultat für den Bauherrn führen. Bei geringfügigen Abweichungen wird die Gemeinde Mittel wie die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands und die Auflegung einer Busse nach den §§ 340 ff. PBG vorziehen.

Allenfalls sind auch weitere Möglichkeiten wie die nachträgliche Erteilung einer Ausnahmegewilligung möglich. Bei grösseren Abweichungen wird die Gemeinde grundsätzlich den Ab-

bruch anordnen und somit die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands verlangen. Zudem ist mit empfindlichen Bussen nach den §§ 340 ff. PBG zu rechnen. Weiter Massnahmen sind denkbar.

Von einer Anordnung zum Abbruch ist aber immer dann abzusehen, wenn ein berechtigtes Vertrauen des Bauherrn in eine falsche behördliche Auskunft oder die Duldung des rechtswidrigen Zustandes vorliegt. Einzig schwerwiegende öffentliche Interessen können dem Vertrauensschutz vorgehen. Von einem Dulden seitens der Behörde darf aber nur ausgegangen werden, wenn sie volle Kenntnis über die widerrechtliche Baute hat und erst hinterher den Abbruch verfügt. Die Möglichkeit eines Abbruchs ist grundsätzlich schlussendlich nach 30 Jahren verwirkt. ■

Thomas Gysin, MLaw
Niklaus Rechtsanwälte
Dübendorf
Spezialist im Baurecht

