

Rechtswidrige Bauten und Anlagen

Ist eine Baute nicht mit dem geltenden Recht vereinbar, so kann dies verschiedene Gründe haben und verschiedene Rechtswirkungen nach sich ziehen. Oft bleibt der rechtswidrige Zustand bestehen, weil eine Korrektur nicht verhältnismässig wäre.

Wann gilt eine Baute als widerrechtlich

Ein Bauwerk kann entweder deshalb gegen das Gesetz verstossen, weil sich das Gesetz ändert und das Bauwerk schon länger besteht – man spricht von sog. nachträglich rechtswidrig gewordenen Bauten und Anlagen – oder weil das Bauwerk schon bei seiner Errichtung gegen geltendes Recht verstösst – man spricht von ursprünglich rechtswidrigen Bauten und Anlagen.

Nachträglich und ursprünglich rechtswidrige Bauten

Ist eine Baute rechtswidrig, weil sie unter früherem Recht erstellt wurde oder die Nutzung unter früherem Recht zulässig war, ist diese grundsätzlich durch die Besitzstandsgarantie in Be-



Als letzte Massnahme kann es auch zu einem angeordneten Rückbau des Gebäudes kommen.
Bild: Adobe Stock

stand und Nutzung geschützt. Dies gilt aber nicht absolut. Es muss bei jedem Einzelfall eine Interessenabwägung zwischen dem Interesse des Eigentümers am Bestand der Baute und demjenigen der Allgemeinheit an der Einhaltung des geltenden Rechts vorgenommen werden. Die Besitzstandsgarantie

führt hier in der Regel zu einer höheren Gewichtung der Interessen des Eigentümers. Im zweiten Fall wird eine Baute in Abweichung geltender Baurechtsnormen erstellt oder die Nutzung wird soweit verändert, dass diese unter geltendem Recht nicht zulässig ist. Man unterscheidet zwischen verfahrensmässig (formell) oder inhaltlich (materiell) rechtswidrigen Bauten.

Als verfahrensmässig rechtswidrig gilt eine Baute, die in Abweichung von einer Baubewilligung erstellt wurde, weil entweder keine Bewilligung eingeholt wurde oder beim Bau von der Bewilligung abgewichen wurde. Als inhaltlich rechtswidrig gilt eine Baute, wenn sie tatsächlich gegen das geltende «materielle» Baurecht verstösst. Die Rechtsfolgen können sich massiv unterscheiden, je nachdem weshalb sich eine Baute nachträglich als rechtswidrig herausstellt.

Welche Folgen hat eine ursprünglich widerrechtliche Baute

Eine verfahrensmässig rechtswidrig erstellte Baute kann aufgrund des Verhältnismässigkeitsprinzips nicht einfach beseitigt werden. Es muss je nach-

«Der Umgang mit wiederrechtlichen Bauwerken ist stark von Güterabwägungen und Behördenermessen geprägt.»

dem, ob überhaupt keine Bewilligung vorgelegen hat, eine solche nachträglich eingeholt werden oder es muss durch die Baubehörde geprüft werden, ob der Teil des Bauwerks, welcher von der Baubewilligung abweicht, nicht dennoch bewilligungsfähig ist. Erst wenn feststeht, dass die Baute an sich oder einzelne Teile davon nicht bewilligungsfähig sind – mit anderen Worten gegen das «materielle» Baurecht verstossen – kommt eine Beseitigung überhaupt in Frage.

Bei inhaltlich rechtswidrigen Bauten kommt es sehr darauf an, ob der Fehler bei der Behörde oder beim Bauherrn gelegen hat. Ein Bauwerk, das von der Behörde bewilligt wurde, aber dennoch gegen das geltende Baurecht verstösst, geniesst je nach Baufortschritt einen gewissen Bestandesschutz.

Wenn ein Bauwerk ohne oder in Abweichung von einer Baubewilligung erstellt wurde und dabei auch das geltende Baurecht verletzt, stellt sich die Frage nach der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes. Grundsätzlich kann ein Bauherr zum Rückbau verpflichtet werden.

Auch hier setzt jedoch das Verhältnismässigkeitsprinzip und die Güterabwägung der Durchsetzung des geltenden Rechts oft eine Grenze. Nur wenn die Baute in hohem Mass von den Bauvorschriften abweicht und der Bauherr einen hohen Grad an Bösgläubigkeit an den Tag gelegt hat, rechtfertigt sich die Anweisung eines Rückbaus.

Wurde die Baute über längere Zeit (ca. 30 Jahre) geduldet, so kann auch hier ein Bestandesschutz den Rückbau verhindern. ■

Daniel Knébel
MLaw, Rechtsanwalt
Niklaus Rechtsanwälte

