



Richtlinie Nr. 7 / März 1998

## Vorgehen bei rechtswidrig erstellten Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone

---

Nach § 100 Planungs- und Baugesetz (PBG; RB 700) hat die zuständige Gemeindebehörde die zur Herstellung des gesetzmässigen Zustandes erforderlichen Massnahmen zu treffen, wenn in irgend einer Weise ein Zustand geschaffen wird, der das Planungs- und Baugesetz, die gestützt darauf erlassenen Pläne, Bauvorschriften oder Verfügungen verletzt. Ist eine Baute oder Anlage ohne Bewilligung errichtet worden, ist ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren durchzuführen.

Bei Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone hat das Amt für Raumplanung zu entscheiden, ob diese zonenkonform sind oder ob eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 Abs. 1 RPG bzw. § 82 PBG erteilt werden kann. Im Übrigen führt jedoch die zuständige Gemeindebehörde das Baubewilligungsverfahren durch und handhabt auch die Baupolizei (vgl. § 5 Abs. 4 PBG). Das bedeutet, dass das Amt für Raumplanung lediglich beurteilt, ob eine Baute ausserhalb der Bauzone bewilligt werden kann oder nicht. Hingegen befindet es nicht darüber, ob bei einer ablehnenden Entscheidung der rechtmässige Zustand wieder herzustellen ist oder ob auf den Abbruch der widerrechtlichen Baute aus Gründen der Verhältnismässigkeit teilweise oder ganz zu verzichten ist. Diese Aufgabe obliegt der zuständigen Gemeindebehörde, wie auch die Überprüfung des Baugesuches auf Übereinstimmung mit den kommunalen Bauvorschriften.

Hat das Amt für Raumplanung das nachträglich eingereichte Baugesuch negativ beurteilt bzw. das nachträgliche Baugesuch abgelehnt, hat die Gemeindebehörde zwingend darüber zu entscheiden, was mit der widerrechtlich erstellten Baute zu geschehen hat. Ihre Entscheidung hat sie unter Berücksichtigung der allgemeinen verfassungs- und verwaltungsrechtlichen Prinzipien wie des Schutzes des guten Glaubens und der Verhältnismässigkeit zu fällen. Bei der Verhältnismässigkeit der Wiederherstellung geht es grundsätzlich um die Beantwortung der Frage, was wichtiger ist: Die Interessen des Privaten oder diejenigen der Öffentlichkeit.

<b>Privates Interesse:</b>	<b>Öffentliches Interesse:</b>
Materieller Schaden	Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet
	Glaubwürdigkeit von Rechtsstaat und Rechtsordnung
	Schutz der Rechtsgleichheit
	Einhaltung der Rechtsordnung

Berufen auf die Verhältnismässigkeit kann sich der Gutgläubige und der Bösgläubige. Bei der Abwägung der Rechtsgüter muss der Bösgläubige aber in Kauf nehmen, dass die zuständige Gemeindebehörde (aus grundsätzlichen Überlegungen, nämlich zum Schutz der Rechtsgleichheit und der baurechtlichen Ordnung) dem öffentlichen Interesse an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes ein grösseres Gewicht beimisst.

Bei Bösgläubigkeit werden mit anderen Worten die Nachteile des Privaten nicht oder nur in verringertem Mass berücksichtigt. Ein Abbruch kann z.B. unterbleiben, wenn

- die Abweichung vom Erlaubten nur unbedeutend ist (gilt für Gutgläubige und Bösgläubige)
- der Abbruch nicht im öffentlichen Interesse liegt (gilt für Gutgläubige und Bösgläubige)
- der Bauherr im guten Glauben angenommen hat, er sei zur Bauausführung berechtigt **und** der Beibehaltung des ungesetzlichen Zustandes nicht schwerwiegende öffentliche Interessen entgegenstehen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass bei der Frage, ob der rechtmässige Zustand wieder hergestellt werden muss, jeweils im Einzelfall eine Abwägung der öffentlichen Interessen gegen das private Interesse vorgenommen werden muss. Den öffentlichen Interessen ist dabei besonderes Gewicht beizumessen.

Um der in § 106 PBG normierten Koordinationspflicht zu genügen, hat die Gemeindebehörde den Entscheid des Amtes für Raumplanung und ihren eigenen Entscheid über die Wiederherstellung dem Gesuchsteller - unter Beilage des Entscheides des Amtes für Raumplanung - gleichzeitig zu eröffnen (zum Vorgehen siehe Seite 3). So kann sichergestellt werden, dass die getrennt ergangenen Entscheide in einem einheitlichen Rechtsmittelverfahren angefochten werden können. Dem beteiligten Amt für Raumplanung ist der kommunale Entscheid zur Kenntnis zu bringen.

## Vorgehen - Zusammenfassung

Die Verfügung des Amtes für Raumplanung darf in keinem Fall einfach an den Baugesuchsteller weitergeleitet werden.

- Die zuständige Gemeindebehörde fällt nebst dem Entscheid des Amtes für Raumplanung einen kommunalen Entscheid. Dieser hat mindestens folgende Angaben zu enthalten:
  - Feststellung, dass das Baugesuch durch das Amt für Raumplanung abgewiesen worden ist und daher das Bauvorhaben nicht bewilligt wird.
  - Prüfung des Bauvorhabens auf Übereinstimmung mit den kommunalen Regelungen (Baugesuchsteller hat Anspruch auf vollständige Prüfung des Baugesuches).
  - Prüfung der Verhältnismässigkeit der ganzen oder teilweisen Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes.
  - Gegebenenfalls Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes unter Einräumung einer angemessenen Frist.
  - Androhung der Ersatzvornahme (kann nicht angefochten werden).
  - Rechtsmittel.
- Die zuständige Gemeindebehörde hat die Verfügung des Amtes für Raumplanung zusammen mit ihrem eigenen Entscheid über die allfällige Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes dem Baugesuchsteller zu eröffnen.
- Wegen der Koordinationspflicht hat die zuständige Gemeindebehörde ihren Entscheid sowie denjenigen des Amtes für Raumplanung und allfälliger weiterer Ämter dem Gesuchsteller zusammen zu eröffnen.
- Eine Kopie des kommunalen Entscheides ist in jedem Falle dem Amt für Raumplanung zuzustellen.