



Baute oder Anlage ohne Bewilligung. Die kommunale Baubehörde ist für die Anordnung der Wiederherstellung zuständig. Bild zVg

Ratgeber Recht

ILLEGALE BAUTEN AUSSERHALB BAUZONE

Pflicht zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands

Eine «Büwo»-Leserin fragt:

«Ich habe ein Maiensäss geerbt, welches aus einem Haupthaus und einem Anbau besteht. Der Anbau wurde nie bewilligt. Habe ich etwas zu befürchten?»

Die Expertin antwortet:

«Ist eine Baute ohne entsprechende Bewilligung der Behörden erstellt worden, gilt sie als sogenannte «illegale Baute». Als Grundsatz sieht das Gesetz die Pflicht zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands vor, es sei denn, aus Gründen der Verhältnismässigkeit oder des Vertrauensschutzes kann von der Wiederherstellung abgesehen werden; die illegale Baute wird dann mit hin geduldet (vgl. Art. 94 Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden).

Die Pflicht zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands verwirkt allerdings nach 30 Jahren ab Fertigstellung der rechtswidrigen Baute. Einerseits steht die Rechtssicherheit einer Wiederherstellung nach 30 Jahren entgegen, andererseits ergeben sich wegen des Zeitablaufs prakti-

sche Schwierigkeiten, die tatsächlichen und rechtlichen Umstände noch abklären zu können. Somit verfällt der Anspruch der Baubehörde, die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu verlangen und ein Abriss der illegalen Baute erübrigt sich. Diese Verwirkungsfrist von 30 Jahren gilt allerdings nicht absolut. Sie gilt namentlich dann nicht, wenn rechtsmissbräuchlich verhindert wird, dass der vorschriftswidrige Zustand der Baute entdeckt werden wird, oder wenn eine Wiederherstellung zum Schutz von Polizeigütern oder anderen zwingenden öffentlichen Interessen erforderlich ist.

Ob die Baute innerhalb oder ausserhalb der Bauzone liegt, spielte bis anhin keine Rolle. War die 30-jährige Verwirkungsfrist abgelaufen, so hatte man die illegale Baute praxisgemäss nicht mehr abzureissen, auch wenn sie ausserhalb der Bauzone lag. Diese Praxis hat die neuste bundesgerichtliche Rechtsprechung mit Urteil vom 28. April 2021, 1C_469/2019, 1C_483/2019 (Publikationsdatum noch nicht bekannt), jedoch

verworfen. Bauten, die ausserhalb der Bauzone illegal erstellt wurden, müssen auf Anordnung der zuständigen Behörden abgerissen werden – der Zeitablauf findet keine Berücksichtigung. Die Pflicht zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands verwirkt ausserhalb der Bauzone folglich nicht mehr nach 30 Jahren. Das Bundesgericht argumentiert, dass ausserhalb der Bauzone der Rechtssicherheit am besten Rechnung getragen werde, wenn klar sei, dass rechtswidrige Bauten nicht geduldet werden, auch wenn sie über längere Zeit nicht entdeckt und beanstandet werden. Zudem stützt die höchstrichterliche Rechtsprechung ihren Entscheid auf das Prinzip des Grundsatzes der Trennung von Bauzonen und Nichtbauzonen. Eine illegale Baute widerspreche diesem fundamentalen raumplanerischen Prinzip, weswegen nicht aufgrund des blossen Ablaufs der Verwirkungsfrist die Baute unbeschränkt beibehalten werden könne. Somit hat die Wiederherstellung ausserhalb der Bauzone auch dann zu erfolgen, wenn die Baute über längere Zeit nicht entdeckt und beanstandet wurde, mit Ausnahme der Bauten, die aufgrund der Verhältnismässigkeit oder des Vertrauensschutzes geduldet werden können. Auf behördliche Anordnung hin müssten Sie demnach den Anbau abbrechen, sofern ebengenannte Gründe keine Duldung rechtfertigen.»



**MLAW FRANCA LUCRETIA
ECKSTEIN, LL.M.**

DER EXPERTE

Kunz Schmid ist eine Notariats- und Anwaltskanzlei in Chur, die vorwiegend auf wirtschaftsrechtliche Fragen im privaten und öffentlichen Recht ausgerichtet ist. Sie berät sowohl natürliche Personen als auch Unternehmen. Franca Lucretia Eckstein ist Juristin und bevorzugt im öffentlichen Recht tätig.

Sponsored Content: Der Inhalt dieses Ratgebers wurde von der Kunz Schmid Rechtsanwältin und Notare AG zur Verfügung gestellt.