

## Haus und Recht

# Von einer Baubewilligung abweichen ist riskant

Es ist nicht selten, dass im Laufe von Bauarbeiten von der Baubewilligung abgewichen wird, die Baubehörde die Baute aber dennoch vorbehaltlos abnimmt. Das mag zwar nett gemeint sein, ist aber in mehrfacher Hinsicht problematisch. Denn häufig wird das Abweichen von der Baubewilligung erst Jahre später bemerkt, wenn ein Umbau-, Ausbau- oder Sanierungsprojekt ansteht und dafür ein neues Baugesuch eingereicht wird. Die Tatsache, dass die Baute formell rechtswidrig ist, kann ein künftiges Bauvorhaben stark erschweren, im schlimmsten Fall sogar verunmöglichen.

### Amtliche Bauabnahme schützt nicht

Eine Baute kann sowohl formell als auch materiell rechtswidrig sein. Materiell rechtswidrig bedeutet, dass eine Baute zwar der Baubewilligung entspricht, diese aber fehlerhaft ist. Nachfolgend wesentlich ist aber die formelle Rechtswidrigkeit. Eine solche liegt vor, wenn ein Haus oder eine Anlage ohne Baubewilligung errichtet wurde oder von der Baubewilligung abweicht. Ist eine Baute formell rechtswidrig, muss die Baubehörde von Amtes wegen ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren einleiten und prüfen, ob das bestehende Haus im Nachhinein bewilligt werden kann.

Dabei kann die Baubehörde zu verschiedenen Ergebnissen gelangen. Erstens: Die Baute entspricht trotz Abweichen von der Baubewilligung den Bauvorschriften und ist materiell rechtmässig. Die Baubewilligung kann nachträglich erteilt werden. Zweitens: Die Baute kann hernach nicht bewilligt werden und bleibt formell rechtswidrig. In diesem Fall hat die Baubehörde über die Verhältnismässigkeit einer Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu entscheiden. Kommt sie zum Schluss, dass die Anordnung eines Umbaus oder eines Abrisses mit unverhältnismässigem Aufwand verbunden wäre bzw. eine unverhältnismässige Härte für die Eigentümer darstellte, darf die Baute in ihrer rechtswidrigen Form bestehen bleiben. Andernfalls kommt es zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes, also zum Rückbau oder im schlimmsten Fall zum Abriss des Hauses. Daran vermag auch eine amtliche Bauabnahme durch die Baubehörde nichts zu ändern, denn sie begründet keine formelle Rechtmässigkeit und heilt auch keine fehlende Baubewilli-

gung.

### Haftungsfragen

Der Ausgang des nachträglichen Baubewilligungsverfahrens ist zum einen wesentlich für die Frage der Besitzstandsgarantie. Eine rechtmässig erstellte bzw. hinterher bewilligte Baute darf bei einer Gesetzesänderung bestehen bleiben und in einem gewissen Rahmen erweitert werden, auch wenn sie nicht dem revidierten Recht entspricht. Eine formell rechtswidrige Baute wird vom Recht hingegen nicht geschützt. Eine Erweiterung der Baute fällt von vornherein ausser Betracht. Möglich sind lediglich nicht bewilligungspflichtige Erhaltungsmassnahmen. Zum anderen kann ein formell rechtswidriges Haus aus haftungsrechtlicher Perspektive bedenklich sein. So haftet ein Werkeigentümer für alle Schäden, die durch eine fehlerhafte Anlage oder mangelhaften Unterhalt des Werks entstehen.

Aber nicht nur der Hauseigentümer, sondern auch die kommunale Baubehörde hat aus haftungsrechtlicher Perspektive ein Interesse daran, dass die Bauten in ihrer Gemeinde den geltenden Bauvorschriften entsprechen. Eine mangelhafte baupolizeiliche Aufsicht kann eine schuldhaftige Amtspflichtverletzung darstellen, die zu einer Staatshaftung der Gemeinde führen kann. Die Gemeinde ist deshalb gut beraten, die Bauabnahmen sorgfältig durchzuführen und gegebenenfalls die nötigen Anpassungen anzuordnen. Beim Hausbau ist also genau darauf zu achten, dass sowohl die Bauvorschriften als auch die Baubewilligung eingehalten werden – unabhängig von einer Bauabnahme.

### Auch bei einem Kauf darauf achten

Speziell vor dem Kauf eines bereits schon erstellten Hauses empfiehlt es sich, von einem Experten prüfen zu lassen, ob die Baute der Baubewilligung entspricht. Weicht das Haus von der Bewilligung ab, entspricht es aber den Bauvorschriften, so sollte der Verkäufer verpflichtet werden, ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren durchzuführen. Sonst ist das Haus im Falle einer Rechtsänderung nicht geschützt und eine bauliche Erweiterung ausgeschlossen. Sind die Abweichungen hingegen nicht bewilligungsfähig, sollte von einem Kauf abgesehen werden.

Ramona Brülisauer  
[www.baurecht.ch](http://www.baurecht.ch)