



Bauten ausserhalb der Bauzonen profitieren bald von neuen gesetzlichen Grundlagen des Bundes. Bild zVg

Ratgeber Recht

DROHT DER ABBRUCH?

Eine «Büwo»-Leserin fragt:

Ich habe ein Maiensäss gekauft und möchte dieses abbrechen, wiederaufbauen und um 30 Prozent erweitern. Jetzt hat mir der Kanton mitgeteilt, dass ein angebautes Zimmer nie bewilligt war. Droht nun der Abbruch?

Der Experte antwortet: Ihre Frage betrifft zwei Themen. Einerseits geht es um den Abbruch, den Wiederaufbau und eine Erweiterung des bestehenden Gebäudes. Andererseits geht es darum, ob die Behörde den Rückbau eines illegal angebauten Gebäudeteils verfügen darf. Sie haben Glück, denn das eidgenössische Parlament hat kürzlich zwei Gesetzesrevisionen verabschiedet, welche Ihnen helfen dürften. Bis zum bekannten Bundesgerichtsentscheid 1C_478/2019 vom 8. Mai 2020 galt, dass altrechtliche Gebäude abgebrochen, wiederaufgebaut und erweitert werden durften. Das Bundesgericht kam in dieser Entscheidung zum Schluss, dass dies in Gemeinden, die über mehr als 20 Prozent Zweitwohnungen verfügen, nicht mehr zulässig sei, da dies dem Zweitwohnungsgesetz des Bundes (ZWG) widerspreche. Das heisst, dass Gebäude, welche vor dem 11. März 2012 erstellt wurden, nur abgebrochen und im gleichen Umfang wiederaufgebaut werden dürfen. Erfolgte in diesem Zuge auch eine Erweiterung der Wohnfläche, hätte dies zur Folge gehabt,

dass das Gebäude mit einer Erstwohnungsauflage belegt wird.

Motion Candinas soll Abhilfe schaffen

Der Kanton Graubünden reagierte sofort auf diesen Bundesgerichtsentscheid und teilte mit, dieses Urteil umfassend zu verstehen sei. Wenn es innerhalb der Bauzone gelte – was Gegenstand des Falles war –, so müsse dies ausserhalb der Bauzone ebenso gelten. Ein Abbruch, ein Wiederaufbau und eine Erweiterung sei deshalb auch ausserhalb der Bauzone nicht mehr zulässig, so die Weisung des Kantons.

Die Politik reagierte auf diese neue Rechtslage, die vor allem sinnvolle Investitionen in ältere Gebäude verhindert. Nationalrat Martin Candinas reichte deshalb eine Motion in Bundesbern ein. Diese wurde vom National- und Ständerat angenommen. Die Schlussabstimmung steht noch aus. Sie soll ermöglichen, dass ein Abbruch, ein Wiederaufbau und eine Erweiterung um 30 Prozent wieder möglich sein sollen. Dies muss auch für Bauten ausserhalb der Bauzone gelten, womit Sie von der neuen Regelung profitieren sollten.

Verjährung ausserhalb der Bauzone

Wie Sie ausführen, wurde offenbar bei Ihrem Maiensäss ein Zimmer angebaut, ohne dass es dafür jemals eine Bewilligung gab. Bis das Bundesgericht im Jahr 2021 ein wegweisendes Urteil fällte (BGE 147 II

309), galt, dass «Bausünden» ausserhalb der Bauzone innert 30 Jahren «legalisiert» wurden. Nach dieser Zeit verwirkte nämlich der Anspruch auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands, so die landläufige Meinung. Das Bundesgericht sah dies anders und begründete – vor allem vor dem verfassungsmässigen Hintergrund der Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet –, dass es ausserhalb der Bauzone keine Verwirkung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands gebe.

National- und Ständerat verabschiedeten am 29. September 2023 eine Teilrevision des Raumplanungsgesetzes des Bundes (RPG). Dort wird nun ausdrücklich festgehalten, dass der Anspruch auf Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands nach 30 Jahren verjährt. Keine Verjährung tritt jedoch ein, wenn Polizeigüter, insbesondere die öffentliche Ordnung, Ruhe, Sicherheit oder Gesundheit, gefährdet sind (Art. 24f nRPG). Nur am Rande sei an dieser Stelle jedoch erwähnt, dass die Gemeinden bereits gemäss geltendem Recht aus Gründen der Verhältnismässigkeit oder des Vertrauensschutzes von der Anordnung von Wiederherstellungsmassnahmen ganz oder teilweise absehen können und in eigener Kompetenz eine Verfügung erlassen können, dass der gesetzwidrige Zustand geduldet wird (Duldungsverfügung; Art. 94 Abs. 4 KRG).



DR. IUR. RETO CRAMERI
RECHTSANWALT
UND NOTAR

DER EXPERTE

Kunz Schmid ist eine Notariats- und Anwaltskanzlei in Chur, die vorwiegend auf wirtschaftsrechtliche Fragen im privaten und öffentlichen Recht ausgerichtet ist. Dr. iur. Reto Crameri arbeitet als Rechtsanwalt und Notar bei Kunz Schmid Rechtsanwälte und Notare AG und ist vorwiegend im öffentlichen Baurecht, Erb- und Sachenrecht tätig.

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