

Neue kantonale Baugesetzgebung 2018

*- Baupolizei
- Strafbestimmungen*

**Informationsveranstaltung vom
28. September 2017**



Inhalt

1. Baupolizei

2. Strafbestimmungen



1. Baupolizei

1.1 Zuständigkeit (Art. 54 BauG)

- **Baupolizei obliegt der Baubewilligungsbehörde gem. Art. 2 BauG**
 - Gemeinderat innerhalb der Bauzone
 - KBK ausserhalb der Bauzone (inkl. Weiler- und Erhaltungszonen und Maiensässzonen) sowie bei Vorhaben der Gemeinde



1. Baupolizei

1.2 Aufgaben der Baupolizei (Art. 55 BauG)

➤ Aufgaben (insbesondere):

- Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes
- Beseitigung von Störungen öffentlicher Ordnung
- Erteilung oder Verweigerung der Wohn- und Nutzungsbewilligungen
- Protokollierung der begangenen Widerhandlungen
- Gemeinden: Anzeigepflicht an die KBK bei unbewilligter bewilligungspflichtiger Bautätigkeit ausserhalb der Bauzone



1. Baupolizei

1.2 Aufgaben der Baupolizei (Art. 55 BauG)

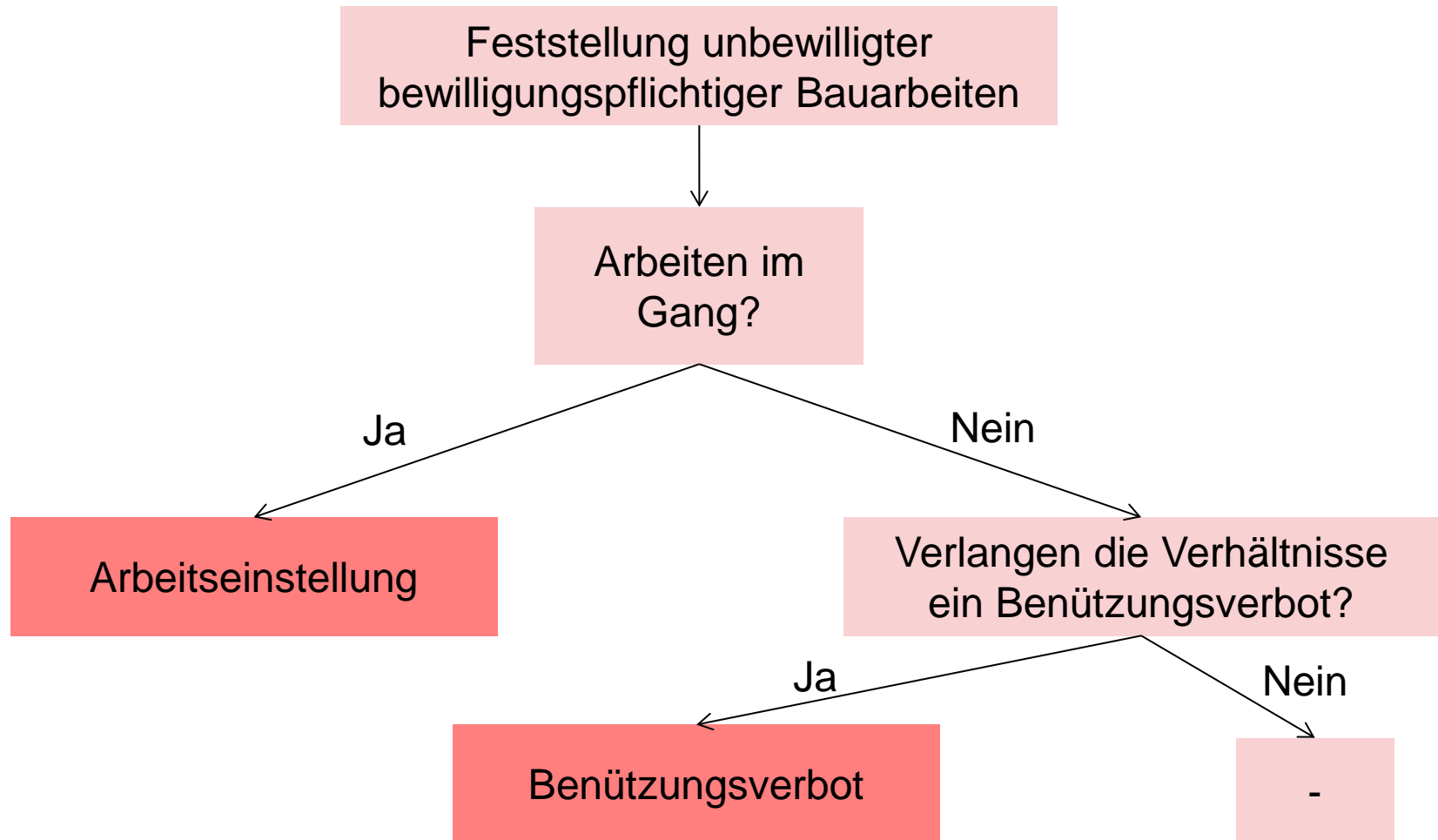
➤ Befugnisse (namentlich):

- Anhörungen
- Betreten von Grundstücken, Inspektion von Baustellen, Räumen und anderen Anlagen
- Auskünfte verlangen
- Dokumente über den sich in Ausführung befindlichen Bau verlangen



1. Baupolizei

1.3 Arbeitseinstellung/Benützungsverbot (Art. 56 BauG)



1. Baupolizei

1.3 Arbeitseinstellung/Benützungsverbot (Art. 56 BauG)

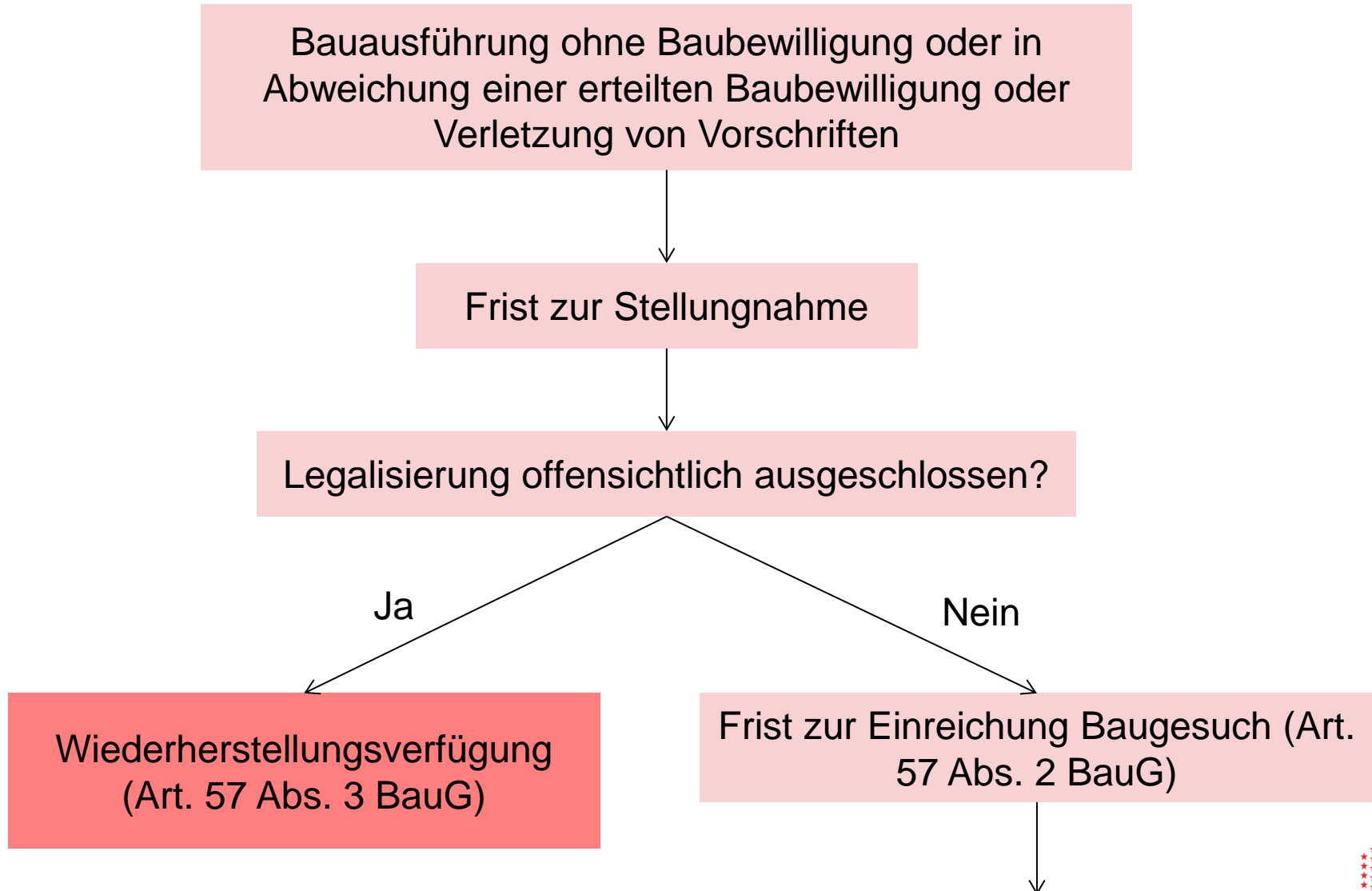
➤ Wirkung der Verfügungen:

- Unverzüglich vollstreckbar
- Beschwerde hat keine aufschiebende Wirkung



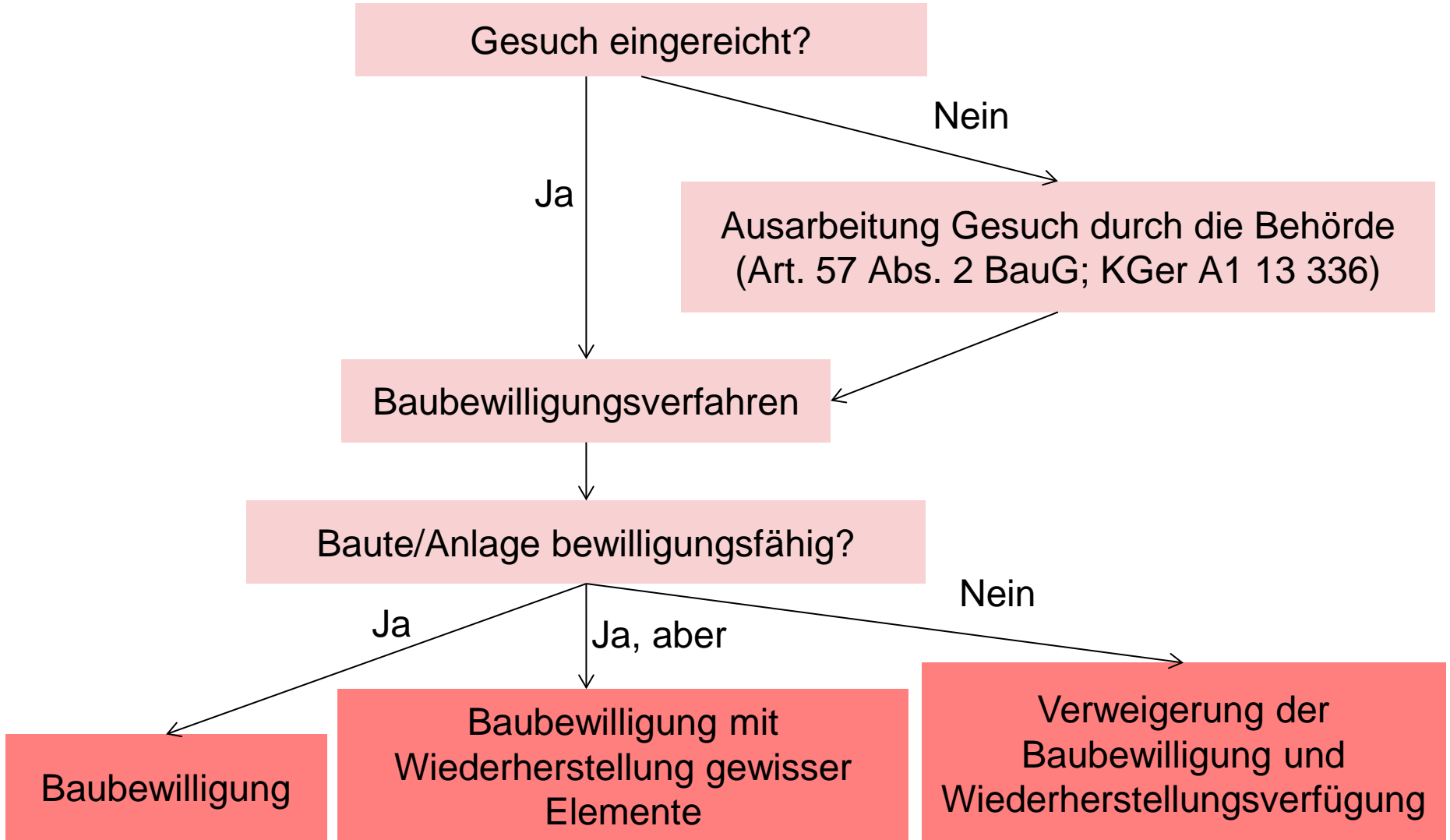
1. Baupolizei

1.4 Wiederherstellung (Art. 57 BauG)



1. Baupolizei

1.4 Wiederherstellung (Art. 57 Abs. 2 BauG)




1. Baupolizei

1.4 Wiederherstellung (Art. 57 BauG)

➤ Adressat der Wiederherstellungsverfügung:

- Zustandsstörer
- Verhaltensstörer

➤ Inhalt der Wiederherstellungsverfügung:

- Bezeichnung der Massnahmen
- Frist
- Androhung der Ersatzvornahme 
- Rechtsmittelbelehrung

1. Baupolizei

1.4 Wiederherstellung (Art. 57 BauG)

➤ Verjährung:

- 10 Jahre ohne zwingende öffentliche Interessen
- **20 Jahre** bei zwingenden öffentlichen Interessen (also **ausserhalb der Bauzone**)



1. Baupolizei

1.5 Störung der öffentlichen Ordnung (Art. 58 BauG)



1. Baupolizei

1.5 Störung der öffentlichen Ordnung (Art. 58 BauG)

➤ Ursache (1. Voraussetzung):

- Unvollendete Bauten und Anlagen
- Mangelhaft unterhaltene Bauten und Anlagen
- Beschädigte Bauten und Anlagen
- Vorschriftenwidrig betriebene Bauten und Anlagen

➤ Störung (2. Voraussetzung):

- Landschaft
- Umwelt
- Ortsbild
- Sicherheit und Gesundheit von Personen sowie erheblichen Sachwerten

1. Baupolizei

1.5 Störung der öffentlichen Ordnung (Art. 58 BauG)

➤ Verfahren:

- Baupolizei ordnet eine Frist zur Behebung der Störung an
- Bei ausbleibender Reaktion verfügt die zuständige Behörde eine Wiederherstellung unter Androhung der Ersatzvornahme
- Ersatzvornahme (Art. 60 BauG)

➤ Verfahren bei unmittelbarer und ernster Gefahr für Personen oder erheblichen Sachwerten:

- Die zuständige Behörde handelt ohne Verfahren (Art. 60 Abs. 2 BauG)

1. Baupolizei

1.5 Störung der öffentlichen Ordnung (Art. 58 BauG)

➤ Adressat:

- Grundsätzlich: Verhaltensstörer
- Falls unbekannt: Grundeigentümer

Wichtig: Die zuständige Behörde ist verpflichtet, einen Entscheid zu erlassen!



1. Baupolizei

1.6 Beseitigung nicht mehr genutzter oder nicht mehr betriebener Bauten und Anlagen (Art. 59 BauG)



1. Baupolizei

1.6 Beseitigung nicht mehr genutzter oder nicht mehr betriebener Bauten und Anlagen (Art. 59 BauG)

➤ Sicherheitsleistung (Abs. 1):

- Voraussetzungen:
 - Nicht mehr genutzte oder nicht mehr betriebene Baute oder Anlage
 - Überwiegendes öffentliches Interesse an der Beseitigung (Landschaftsschutz, Raumentwicklung, Umweltschutz, Gesundheit oder Sicherheit)



1. Baupolizei

1.6 Beseitigung nicht mehr genutzter oder nicht mehr betriebener Bauten und Anlagen (Art. 59 BauG)

➤ Sicherheitsleistung (Abs. 1):

- Folgen:
 - Sicherstellung der Kosten für die Beseitigung der Baute/Anlage und die vollständige Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes sowie Deckung der Kosten einer allfälligen Ersatzvornahme
 - Adressat: Eigentümer, Baurechtsnehmer, jede Person, welche die Herrschaft über die Baute hat oder hatte



1. Baupolizei

1.6 Beseitigung nicht mehr genutzter oder nicht mehr betriebener Bauten und Anlagen (Art. 59 BauG)

➤ **Stellungnahme (Abs. 2):**

- Vor der Anordnung der Sicherheitsleistung
- Angemessene Frist
- Stellungnahme zu Art, Umfang und Modalitäten der Sicherheit

➤ **Höhe der Sicherheit (Abs. 2):**

- Art, Aufwand und Besonderheiten der Arbeiten

➤ **Vereinbarung (Abs. 2):**

- Vereinbarung über die Bedingungen statt Verfügung



1. Baupolizei

1.6 Beseitigung nicht mehr genutzter oder nicht mehr betriebener Bauten und Anlagen (Art. 59 BauG)

➤ **Wiederherstellungsverfügung (Abs. 3):**

- Angemessene Frist für die Beseitigung der Baute/Anlage und Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes
- Androhung der Ersatzvornahme

➤ **Ersatzvornahme (Art. 60 BauG)**



1. Baupolizei

1.6 Beseitigung nicht mehr genutzter oder nicht mehr betriebener Bauten und Anlagen (Art. 59 BauG)

➤ Besonderheiten (Abs. 4 und 5):

- Verfügungen können auch erlassen werden, wenn dies in der Baubewilligung nicht vorgesehen ist
- Veräusserung oder Teilung sind zustimmungspflichtig
- Anmerkung im Grundbuch

1. Baupolizei

1.7 Ersatzvornahme (Art. 60 BauG)

➤ **Prinzip:**

- Zwangsweise Vollstreckung von Entscheiden

➤ **Voraussetzungen:**

- Verfügung sofort vollstreckbar oder rechtskräftig
- Der Verfügung wird nicht nachgekommen
- Androhung ohne Erfolg



1. Baupolizei

1.7 Ersatzvornahme (Art. 60 BauG)

➤ Hauptetappen (Vorschlag):

1. Androhung einer Ersatzvornahme (obligatorisch gemäss Art. 60 Abs. 1 BauG)
2. Einladung an den Pflichtigen für Erklärungen (fakultativ)
3. Wahl eines externen Büros zur Erarbeitung des Pflichtenhefts für die Wiederherstellung (fakultativ)
4. Ortsschau (vorgängige Information obligatorisch)
5. Einholung der Offerten bei Unternehmung(en) aufgrund des Pflichtenhefts (gemäss der Rechtsprechung (BGE 1P.362/2005 E. 5) ist das öffentliche Beschaffungswesen nicht zu berücksichtigen)
6. Eingang, Kontrolle und Überprüfung der Offerten
7. Wahl eines Unternehmens zur Ausführung der Arbeiten

1. Baupolizei

1.7 Ersatzvornahme (Art. 60 BauG)

➤ Hauptetappen (Vorschlag):

8. Bekanntgabe Termin und (voraussichtliche) Kosten der Massnahmen (Entscheidcharakter umstritten!) und Information an den Pflichtigen, dass er bis zum Termin die Massnahmen noch selber ausführen kann
9. Kontrolle ob die Arbeiten bis zum angesetzten Termin ausgeführt wurden (und Mitteilung der Feststellung an das Unternehmen)
10. Durchführung der Ersatzvornahme durch die zuständige Behörde oder durch das mandatierte Unternehmen
11. Kostenverfügung mit Rechtsmittelweg (nach Erhalt der Rechnungen der Unternehmen)
12. Allfälliges Betreibungsverfahren



1. Baupolizei

1.8 Wohn- und Nutzungsbewilligung (Art. 47 BauV)

- **Voraussetzung für die Bewohnung oder Nutzung einer Baute:**
 - Baute gemäss Baubewilligung (inkl. Bedingungen und Auflagen)
 - Wohn- und Nutzungsbewilligung

- **Ausstellen der Bewilligung:**
 - der Eigentümer **muss** um die Bewilligung ersuchen



2. Strafbestimmungen

2.1 Straftatbestände und Strafandrohung (Art. 61 BauG)

➤ Täter:

- Verantwortlicher im strafrechtlichen Sinne
 - Eigentümer
 - Gesuchsteller
 - Projektverantwortlicher
 - Bauherr
 - Architekt
 - Ingenieur
 - Bauleiter
 - Bauunternehmer
 - usw.
- Alle Personen, die einer auferlegten Verpflichtung nicht nachkommen oder in irgendeiner Weise gegen die Bestimmungen des Gesetzes verstossen

2. Strafbestimmungen

2.1 Straftatbestände und Strafandrohung (Art. 61 BauG)

➤ Straftatbestände (Hauptfälle):

- Ausführen von Bauarbeiten ohne Baubewilligung
- Nichtanzeigen des Baubeginns
- Nichteinhaltung der Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung
- Beantragen einer Baubewilligung aufgrund ungenauer Angaben
- Bewohnen oder Nutzen einer Baute ohne Wohn- und Nutzungsbewilligung
- Nichtnachkommen baupolizeilicher Anordnungen



2. Strafbestimmungen

2.1 Straftatbestände und Strafandrohung (Art. 61 BauG)

➤ Strafrechtliche Sanktion:

- Grundsatz: Busse von CHF 1'000.- bis CHF 100'000.-
 - Leichte Fälle:
 - ❖ Reduktion der Busse möglich
- Schwere Fälle:
 - Busse kann bis auf CHF 200'000.- erhöht werden
 - Einziehung widerrechtlicher Gewinne



2. Strafbestimmungen

2.1 Straftatbestände und Strafandrohung (Art. 61 BauG)

➤ Strafrechtliche Sanktion:

- Spezialfälle
 - Busse von mindestens CHF 10'000.- bei Nichtbeachtung einer Arbeitseinstellung oder eines Benützungsverbots (Abs. 3)
 - Falls ausnahmsweise eine neue Frist zur Wiederherstellung gesetzt wird, Erhöhung der Busse bei jeder weiteren Frist (Abs. 4)



2. Strafbestimmungen

2.2 Verfahren

Vereinfachtes Verfahren: Busse ≤ CHF 5'000.-

Strafbefehl
Art. 34j VVRG u. Art. 63
Abs. 1 BauG

Einsprache
Art. 34k VVRG

Einspracheentscheid
Art. 34k VVRG

Ordentliches Verfahren: Busse > CHF 5'000.-

Frist zur Stellungnahme und
Einreichung der Dokumente
(persönliche Verhältnisse)

Strafentscheid
Art. 34l VVRG

Berufung ans Kantonsgericht
Art. 34k i.V.m. Art. 34m VVRG

2. Strafbestimmungen

2.3 Besondere Bestimmungen (Art. 63 BauG)

➤ **Busse unter CHF 5000.- (Abs. 1):**

- Bestimmung der Bussenhöhe nach der Schwere der Widerhandlung und des Verschuldens
- Andere Strafzumessungsgründe müssen nicht berücksichtigt werden (insb. persönliche Verhältnisse)

➤ **Widerhandlung bei Geschäftsführung einer juristischen Person (Abs. 2):**

- Straffähigkeit des Unternehmens
- Vereinfachung des Verfahrens: Busse wird der Unternehmung eröffnet

2. Strafbestimmungen

2.4 Strafrechtliche Verjährung (Art. 62 BauG)

➤ **Frist:**

- **sieben** Jahre

➤ **Berechnung:**

- **Start:** Zeitpunkt der Widerhandlung (nicht mehr ab Kenntnisnahme durch die Behörde)
- **Ende:** 7 Jahre ab dem Zeitpunkt der Widerhandlung
- **Folge:** Der erstinstanzliche Strafscheid muss vor dem Ablauf der 7 Jahre ergangen sein (Strafscheid nach Einsprache oder Strafscheid im ordentlichen Verfahren)

