Maja Saputelli

Baustopp richtig verfügt

1 Wann erfolgt ein Baustopp

Hauptanwendungsfall ist die fehlende Baubewilligung. Entweder zufällig oder durch Meldung einer Drittpartei erfährt das zuständige Bauamt von einer sich im Bau befindlichen Anlage. Ein weiterer, etwas komplexerer Fall, ist die Abweichung vom erteilten Baugesuch.

«Für einen Baustopp genügen konkrete objektive Anhaltspunkte einer Sachwidrigkeit.»

Konkrete objektive Anhaltspunkte einer Rechtswidrigkeit und eine summarische Prüfung der Sachumstände genügen für einen Baustopp. Es empfiehlt sich, vorab einen protokollierten Augenschein vorzunehmen. Ist der Verstoss offensichtlich oder die Vermutung äusserst naheliegend, dass ein Verstoss vorliegt, und ein Handeln dringend, kann der Augenschein auch nach der Verfügung zum Baustopp erfolgen.

2 Wie wird der Baustopp verfügt

Ein Baustopp ist als anfechtbare Verfügung eingeschrieben oder persönlich zuzustellen. Die Verfügung muss mit einer Rechtsmittelbelehrung versehen sein. Einem Rekurs gegen die Verfügung ist die aufschiebende Wirkung zu entziehen, da ansonsten der Zweck des Baustopps vereitelt würde.

Weiter empfiehlt es sich, dem Verfügungsadressaten strafrechtliche Sanktionen gemäss § 340 PBG anzudrohen, sofern der Baustopp nicht befolgt wird. Bereits das Bauen ohne Baubewilligung muss eigentlich als schwerwiegende Widerhandlung gegen die Bauordnung gewertet werden, aber auf jeden Fall ist die Widerhandlung gegen einen Baustopp zu ahnden.[1]

3 Folgen des Baustopps

Der Baustopp bewirkt, dass diese Anordnung bestehen bleibt, bis die formelle oder materielle Baurechtswidrigkeit beseitigt ist oder die Behörde eine andere Anordnung getroffen hat.[2] Der ursprüngliche Grund für den Erlass des Baustopps darf dann also nicht mehr vorhanden sein.

«Der Baustopp ermöglicht, eine Bautätigkeit auf ihre Rechtmässigkeit zu überprüfen.»

Der Baustopp gibt der zuständigen Behörde die Möglichkeit, die Bautätigkeit auf ihre Rechtmässigkeit hin zu überprüfen. Während des Baustopps können notwendige baurechtliche Bewilligungen eingeholt, Unterlagen nachgereicht oder sich ergebende Anordnungen verfügt werden. Widersetzt sich der Verfügungsadressat dem Baustopp, kann der Baustellenzugang versiegelt werden oder die Behörde kann bei groben Verstössen Baustoffe, Bauteile, Geräte oder Maschinen beschlagnahmen.[3]

Sollte der verfügte Baustopp ungerechtfertigt gewesen sein, ist das Gemeinwesen nur dann haftbar, wenn die Behörde willkürlich gehandelt hat oder sich bei der Abwägung, ob ein Baustopp erlassen werden darf, von unsachlichen Motiven leiten liess.[4] Dies lässt den Behörden die Möglichkeit, einen Baustopp zu erlassen, wenn nicht mit Sicherheit feststeht, dass unzulässige Bauarbeiten erfolgt sind.

4 Strafrechtliche Sanktionen

Jeder Verstoss gegen Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes ist gemäss § 340 PBG strafbar. Da das Verwaltungsstrafrecht vom Opportunitätsprinzip beherrscht wird, muss aber nicht zwingend eine Strafe ausgesprochen werden. Die Behörde entscheidet nach Zweckmässigkeitsüberlegungen von Fall zu Fall über die Einleitung eines Strafverfahrens.[5] Es wäre für Gemeinden empfehlenswert, gewisse Grundsätze aufzustellen und diese zu befolgen, um eine gewisse Rechtsgleichheit sicherzustellen. Zuständig für die Strafverfolgung sind gemäss § 89 Abs. 1 des Gesetzes über die Gerichts- und Behördenorganisation im Zivil- und Strafprozess vom 10. Mai 2010 (GOG; LS 211.1) die Statthalterämter, an welche die Akten im Falle einer Einleitung eines Strafverfahrens übergeben werden.

Maja Saputelli, Rechtsanwältin, Zürich

1 Ruoss Fierz Magdalena, Massnahmen gegen illegales Bauen unter Berücksichtigung des zürcherischen Rechts, in: Zürcher Studien zum öffentlichen Recht, Zürich 1999, S. 242.
2 Ruoss Fierz (EN 1), S. 95.
3 Ruoss Fierz (EN 1), S. 106.
4 Ruoss Fierz (EN 1), S. 104.
5 Fritzsche Christopf/Bösch Peter/Wipf Thomas, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. Aufl., Zürich 2011, S. 496.

forum raumentwicklung, Ausgabe 3/2017

«Paradigmenwechsel in der Raumplanung – Herausforderung qualitätsvolle Innenentwicklung»

Das revidierte Raumplanungsgesetz ist seit bald vier Jahren in Kraft – mit ersten erkennbaren Wirkungen: Kantone, Städte und Gemeinden machen Ernst mit der Siedlungsentwicklung nach innen und passen ihre jeweiligen Richtpläne, Bau- und Zonenordnungen an. Gleichzeitig sammeln sie Erfahrungen mit ersten konkreten Projekten. Das aktuelle Heft des «forum raumentwicklung» zieht eine differenzierte Zwischenbilanz auf dem Weg zu einem sparsameren Landverbrauch.

Herausgeber:
Bundesamt für Raumentwicklung (ARE)
Eidgenössisches Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation (UVEK)

Bestellungen/Vertrieb:
Bundesamt für Bauten und Logistik (BBL), Vertrieb Publikationen, 3003 Bern
Art.-Nr. 812.000.3/17

Zum Download unter:
www.are.admin.ch → Medien & Publikationen → Forum Raumentwicklung