Zeitschrift: Illustrierte schweizerische Handwerker-Zeitung : unabhängiges Geschäftsblatt der gesamten Meisterschaft aller Handwerke und Gewerbe

Herausgeber: Meisterschaft aller Handwerke und Gewerbe

Band: 31 (1915)

Heft: 41

Artikel: St. Gallisches Baupolizeirecht [Fortsetzung]

Autor: Elser, J.

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-580915

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 07.01.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

St. Gallisches Baupolizeirecht.

(Auszug aus einer beim st. gallischen Baudepartement erschienenen Abhandlung von Dr. J. Elser, Departementssekretär.)

I. Teil.

Formelles Baupolizeirecht.

(Fortsetzung).

Aber auch nach Beginn der Bauarbeiten ist der Entzug oder die Abänderung der Baubewilligung unter Umständen noch möglich. Immerhin genügt hiezu nicht die nach Baubeginn erfolgte Abänderung bestehender materiellrechtlicher Polizeivorschriften. Notwendig ist, daß das Bauvorhaben schon den zur Zeit der Baugenehmigung in Kraft gestandenen öffentlichrechtlichen Vorschriften widersprochen hat. Dabei kann die Baugenehmigung wegen Irrtums der Behörde über bestehende materiellrechtliche Vorschriften (die Behörde habe z. B. einen unrichtigen Baulinienplan zur Hand) oder über Angaben in den Bauvorlagen, sodann wegen Irrtums des Baugesuchstellers (unbewußte Unrichtigkeiten in den Bauvorlagen; bestehende Gebäulichkeiten seien z. B. falsch eingetragen), oder dann wegen erfolgter Täuschung durch diesen (beabsichtigte Unrichtigkeiten in den Bauvorlagen) erteilt worden sein. Erfolgt der Entzug der Baubewilligung und das daherige Verlangen auf Beseitigung oder Abänderung der begonnenen Bauarbeiten infolge Irrtums seitens der Behörde anläßlich der Erteilung jener, so ist nicht ausgeschlossen, daß die Behörde zum Schadenersatz verpflichtet werden kann. In den übrigen Fällen, in denen sich der Baugesuchsteller den durch den Entzug oder die Abänderung der Baubewilligung entstandenen Schaden selber zuzuschreiben hat, ist ein Schadenersatzanspruch zum vorneherein ausgeschlossen.

ff) Wie bereits erwähnt, kann die Erteilung der Baugenehmigung auch unter gewissen Vorbehalten (Baubedingungen) erfolgen. Dies geschieht gewöhnlich dann, wenn die Bauvorlagen nicht in allen Teilen mit den bestehenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften übereinstimmen.

Die Baubedingung braucht sich aber nicht notwendig auf eine positive Bestimmung der Bauordnung zu stützen, sondern sie kann ebensogut auch auf den allgemeinen Befugnissen der Baupolizeibehörde beruhen.

In solchen Fällen, wo die Baugenehmigung wegen bestehender Projektmängel, die z. B. infolge der waltenden Verhältnisse nicht beseitigt werden können (Umbau eines alten Hauses), ohne weiteres versagt werden könnte, kann die Behörde beliebige Bedingungen an die Baugenehmigung knüpfen, also auch solche, für welche die Grundlage in der positiven Rechtsordnung nicht gegeben ist. Doch sollen die Baubedingungen auch in diesem Falle zum mindesten im öffentlichen Interesse begründet sein. Durchaus unangemessene, durch die Verhältnisse keineswegs begründete Bedingungen dürfen auch hier nicht aufgestellt werden.

Auf Widerruf werden Baubewilligungen nur dann erteilt, wenn man die Baute ebensogut hätte verweigern können oder wenn die bestehenden positiven Vorschriften die Möglichkeit des Widerrufes ausdrücklich vorsehen. Letzteres ist z. B. der Fall bei vorübergehenden (provisorischen) Bauten oder auch bei Fenstern in vorläufig auf einer Seite nicht benützten Brandmauern.

gg) Neben der vorbehaltlosen und der mit Bedingungen erteilten Baugenehmigung kommt als weitere Möglichkeit des Inhaltes des Baubescheides die Bauverweigerung in Betracht. Sie wird ausgesprochen, wenn das Bauvorhaben bestehenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften widerspricht. Die der projektierten Baute entgegenstehenden Vorschriften brauchen also nicht notwendig baupolizeiliche, sondern sie können ebensogut gesundheitspolizeiliche, flußpolizeiliche, gewerbepolizeiliche, verkehrspolizeiliche, oder andere dem öffentlichen Recht angehörende Bestimmungen sein. Bei geringfügigen Verstößen der Bauvorlagen gegen das materielle Baupolizeirecht wird die Behörde nur eine entsprechende Änderung verlangen.

Anderseits kann sich die Bauverweigerung, gleich wie die öffentlichrechtliche Baueinsprache, nie auf privatrechtliche Titel stützen. Selbst der Gemeinde zustehende Privatrechte berechtigen die Behörde nicht zur Versagung der Baugenehmigung. Die Gemeinde hat sich in Ansehung der Geltendmachung ihrer Privatrechte, so gut wie jeder Private, der hiefür vorgesehenen privatrechtlichen Baueinsprache (vergl. Ziff. III hievor) zu bedienen.

In der die Bauverweigerung aussprechenden Verfügung müssen alle Gründe, welche zur Nichtgenehmigung des Baugesuches geführt haben, enthalten sein. Denn nur so ist es dem Baugesuchsteller möglich, allfällig bestehende Mängel der Bauvorlagen zu beheben oder gegen die betreffende Verfügung begründeten Rekurs zu führen.

hh) Gegen sämtliche Verfügungen der Baupolizeibehörde im Baugesuch- und Einspracheverfahren kann vom Baugesuchsteller und von jedem andern am Bauvorhaben Beteiligten der Rekurs an den Regierungsrat ergriffen werden und zwar innert einer bestimmten Frist, die in der Regel 14, beim fehlen besonderer Angaben 30 Tage beträgt.

Der Regierungsrat hat im Rekursverfahren nicht nur die Rechtskontrolle darüber, ob die angefochtene Verfügung gegen klares Recht verstoße, sondern auch darüber, ob das in den besondern Fällen zulässige freie Ermessen der Vorinstanz die tatsächlichen Verhältnisse richtig würdigte. Der Regierungsrat ist grundsätzlich berechtigt, die Verfügung der Vorinstanz im Sinne der Zulassung der Ausnahme abzuändern.

f) Die Bauaufsicht liegt in der Pflicht der Baupolizeibehörde; sie hat darüber zu wachen, daß baugesuchpflichtige Bauten nicht vor Erteilung der Baubewilligung begonnen und daß nachher von den genehmigten Bauvorlagen nicht unberechtigterweise abgewichen werden. Mancherorts sind sogenannte Meldefristen vorgeschrieben, z. B.: Nach Erstellung des Schnurgerüstes, beim Ansetzen des Mauerwerkes im Erdgeschoß, nach Vollendung des Rohbaues, vor dem Bezug usw.

Die Behörde muß innert wenigen (meistens 3) Tagen den Bau besichtigen, allfällig bestehende Mängel bekannt geben und eine Frist zur Hebung ansetzen.

§ 6. Verfahren bei Umlegung von Baugebiet und bei der Grenzregelung.

Die Vorschriften über die Umlegung von Baugebiet und die Grenzregelung sind enthalten im E. G. zum Z. G. B., Art. 179 bis 188. In dieses wurden sie beinahe wörtlich herübergenommen aus dem Baugesetzentwurf vom Jahre 1908.

I. Das Verfahren bei der Durchführung der Umlegung ist, entsprechend der wichtigeren und einschneidenderen Bedeutung derselben für den einzelnen Grundeigentümer, eingehender geordnet, als dasjenige zur Durchführung der bloßen Grenzregelung. Es gestaltet sich folgendermaßen:

1. Die Initiative zur Umlegung von Baugebiet kann sowohl von einem oder mehreren beteiligten Grundeigentümern, als auch vom Gemeinderat selbst ausgehen. Der Gemeinderat, als Vertreter des Umlegungsunternehmens, erstellt zu diesem Zwecke auf Kosten des letztern einen Verteilungsplan, aus dem die neuen und alten Grenzen, sowie die auszutauschenden Flächen ersichtlich sein sollen.

2. Hernach ist der Verteilungsplan während 14 Tagen

öffentlich aufzulegen. Den Eigentümern der von der Umlegung betroffenen Grundstücke ist von dieser Auflegung schriftlich Kenntnis zu geben.

3. Nach Ablauf der Einsprachefrist erledigt der Regierungsrat die eingegangenen Rekurse. Gleichzeitig genehmigt er den auf Grund der Rekurserledigung eventuell abgeänderten Verteilungsplan. Diese Genehmigung hat indessen ebenfalls stattzufinden, wenn keine Rekurse erhoben worden sind. In diesem Falle hat der Gemeinderat den Verteilungsplan nach Ablauf der Einsprachefrist dem Regierungsrat ohne weiteres zur Genehmigung zu unterbreiten. Diese ist vom Gemeinderat in jedem Falle öffentlich bekannt zu geben.

4. Nach Genehmigung des Verteilungsplanes durch den Regierungsrat setzt eine vom Gemeinderat zu ernennende Schätzungs-Kommission die zu leistenden Entschädigungen fest. Da es sich bei der Umlegung um einen der Expropriation materiell ähnlichen Tatbestand handelt, soll die Schätzungskommission die Ansprüche der einzelnen Beteiligten entgegennehmen und diesen selbst Gelegenheit geben, anläßlich der Schätzungstagfahrt ihre Ansprüche und Interessen zu vertreten.

5. Gegen den Entscheid der Schätzungskommission kann innert 30 Tagen, von der Zustellung desselben an gerechnet, von jedem am Umlegungsunternehmen Beteiligten der Richter angerufen werden, in welchem Falle der Gemeinderat von Amts wegen und auf Kosten des Umlegungsunternehmens dieses im Recht zu vertreten hat.

6. Es sind dann noch Bestimmungen aufgenommen wegen dem Grundpfand, gestützt auf Art. 802 bis 804 Z. G. B.

II. Ein besonderer Anwendungsfall der Umlegung liegt vor bei ganzer oder teilweiser Zerstörung einer Ortschaft durch Elementarereignisse. Hier stellt der Regierungsrat, und zwar auf Staatskosten, sowohl den neuen Ueberbauungsplan als auch den für die Neueinteilung der Grundstücke im betroffenen Gebiete nötigen Verteilungsplan auf. Im übrigen kommt das oben beschriebene Verfahren zur Anwendung.

III. Das Verfahren bei der Grenzregelung ist in verschiedener Hinsicht einfacher. Einmal wird dabei kein besonderes Unternehmen gegründet, wie bei der Umlegung. Der Gemeinderat hat einfach das Maß der gegenseitig auszutauschenden Bodenflächen zu bestimmen. Er tut dies auf Antrag beteiligter Grundeigentümer oder von sich aus. Voraussetzung hiefür ist das Vorhandensein wichtiger Gründe. Solche dürfen grundsätzlich immer dann als vorliegend angenommen werden, wenn die Allgemeinheit an der Grenzregelung ein solches Interesse hat, das die Interessen, welche die Privaten an der Nichtdurchführung derselben haben, überwiegt, oder wenn die privaten Interessen an der Durchführung der Grenzregelung ungleich größer sind als diejenigen an der Nichtdurchführung.

§ 7. Folgen bei Nichtbeachtung baupolizeilicher Vorschriften.

Wie die meisten andern Normen, so erfahren auch diejenigen des Baupolizeirechts mannigfache Uebertretungen. Hieran knüpft die Rechtsordnung gewisse Folgen, die verschieden sind je nach der Natur der übertretenen Vorschrift und der Art der konkreten Uebertretung. Als solche Folgen kommen hauptsächlich in Betracht: die Baueinstellung, das Verlangen nach Beseitigung oder Abänderung bereits erstellter Bauten, exekutorische Maßnahmen und die Bestrafung.

I. Die Baueinstellung. Sie ist meistens nur eine vorläufige Verfügung, der noch eine endgültige folgen soll. Die Baueinstellung verfolgt grundsätzlich immer den Zweck, die Erstellung oder Fortsetzung bereits festgestellter und möglicherweise eintretender materiell vorschriftswidriger Bauarbeiten zu verhindern. Sie bleibt so lange aufrecht erhalten, bis sie von der Behörde als aufgehoben erklärt wird.

II. Das Verlangen auf Beseitigung oder Abänderung bereits erstellter Bauten und Bauteile kann nach richtiger Ansicht nur gestellt werden bei Mißachtung materieller Bauvorschriften, d. h. bloß dann, wenn bereits erstellte Bauten und Bauteile sachlich vorschriftswidrig erstellt worden sind. Hiebei ist zu beachten, daß eine von der zuständigen Behörde erteilte Ausnahmebewilligung die an und für sich den materiellen Bauvorschriften nicht entsprechende Baute zur vorschriftsmäßigen macht. Bei ausschließlicher Nichtbeachtung formeller Vorschriften wäre ein daherigs Verlangen nicht nur unbillig, sondern auch vom Standpunkte des öffentlichen Wohles aus völlig zwecklos.

III Exekutorische Maßnahmen. Wenn den Verfügungen der Baupolizeibehörden nicht freiwillig Folge geleistet wird, so sind diese zur Zwangsvollstreckung berechtigt. Diese Befugnis ist unmittelbarer Ausfluß der Staats- beziehungsweise Amtsgewalt. Die Exekution ist daher immer auch dann zulässig, wenn die Baupolizeivorschriften der zutreffenden Gemeinde sie nicht ausdrücklich vorsehen.

Die Exekution soll vor ihrer Anwendung dem von ihr Betroffenen zunächst angedroht werden. Dies geschieht am zweckmäßigsten anläßlich des Erlasses derjenigen Verfügung, in der zugleich auch die Vornahme der bezüglichen baulichen Maßnahmen verlangt wird. Die Androhung der Exekution kann aber auch durch besondere Verfügung geschehen.

Allfällige derartige Zwangsmaßregeln haben sich auf das Notwendigste zu beschränken. Bei einem den Verhältnissen nicht angemessenen exekutorischen Vorgehen oder bei der Androhung eines solchen ist der Rekurs an den Regierungsrat zulässig, innert einer kurzen Frist.

IV. Die Bestrafung. Hier gelten die Bestimmungen des Strafgesetzes.

Regelmäßig enthalten auch die örtlichen Baureglemente ausdrückliche Strafbestimmungen. Die Kompetenz zu deren Erlaß gibt den Gemeindebehörden Art. 114 des Organisationsgesetzes in Verbindung mit Art. 99 der Prozeßordnung bei Vergehen und Uebertretungen Mit Strafe bedroht werden in diesen Reglementen meistens Zuwiderhandlungen gegen die in denselben aufgestellten Vorschriften. Diese Strafandrohung bezieht sich indessen immer auch auf allfällige Uebertretungen der auf Grund der allgemeinen Bestimmungen des zutreffenden Baureglements von der hiezu befugten Amtsstelle erlassenen speziellen Verfügungen und Anordnungen, wie z. B. auf die Nichtbeachtung von an eine Plangenehmigung geknüpften Bau-Bedingungen, auf die Zuwiderhandlung gegen eine Baueinstellungsverfügung oder gegen das Verlangen auf die Beseitigung oder Abänderung bereits erstellter Bauten usw.

Die in den örtlichen Baureglementen angedrohte Strafe ist in der Regel Geldbuße bis auf Fr. 150.—.

Vorbehalten bleiben selbstverständlich immer allfällig weitergehende Strafandrohungen für aus Übertretungen der Bauvorschriften resultierende Verbrechen und Vergehen, wie fahrlässige oder vorsätzliche Körperverletzung und Tötung.

Straffällig ist gegebenenfalls nicht nur der Bauherr, sondern auch der Bauunternehmer oder der bauleitende Architekt. Unkenntnis der baupolizeilichen Vorschriften schützt vor Strafe nicht.

(Fortsetzung folgt.)