Zeitschrift: Werk, Bauen + Wohnen

Herausgeber: Bund Schweizer Architekten

Band: 94 (2007)

Heft: 12: Ohne Programm = Sans programme = Without programme

Rubrik: bauen + rechten : Abbruch als Wiederherstellung

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

§ Abbruch als Wiederherstellung

Einen Abbruch als Wiederherstellung zu bezeichnen klingt paradox. Abbruch kann zwar positiv konnotiert sein, beispielsweise wenn er Platz macht für Neues. Oder wenn er ein Denkmal von störenden Zubauten befreit. Es ist gebräuchlich geworden, in solchen Fällen von Rückbau zu sprechen. Hier soll aber von Rückbauten die Rede sein, die mit der (negativen) Zerstörung von Gebautem die (positive) Heilung eines verletzten rechtmässigen Zustandes bewirken sollen: vom Abbruch, wie er im «Abbruchbefehl» angesprochen wird.

Im Jahr 1981 sorgte das Bundesgericht für Aufsehen, weil es einen Befehl zum Abbruch einer ganzen Villa mit Pferdestall bestätigte: Das Wohnhaus und der Stall für eine Hobby-Tierhaltung wurden im Wissen um deren Zonenwidrigkeit im Nichtbaugebiet von Gontenschwil gebaut. Für einmal gelang es nicht, sich mit dem Rettungsanker der Verhältnismässigkeit eine rechtswidrig realisierte Baute zu sichern (dass die Bauten noch jahrelang stehen geblieben sind und vielleicht heute noch stehen, sei hier lediglich angemerkt). Im vergangenen Frühjahr erging ein ähnlich spektakulärer Entscheid: Das Bundesgericht schützte die Verpflichtung der Eigentümer zum Teilabbruch ihres mit 11,36 m um 36 cm zu hoch erstellten, in Fachkreisen gepriesenen Flachdachhauses am St. Galler Rosenberg.

Unter welchen Voraussetzungen, von wem und wie lange kann ein Abbruch verlangt werden? Vorausgesetzt ist zunächst die Rechtswidrigkeit der Baute. Auch eine rechtmässig erstellte Baute kann rechtswidrig (geworden) sein, wenn sich nämlich seit deren Errichtung das Recht geändert hat. In diesen Fällen ist jedoch ein Abbruchbefehl praktisch ausgeschlossen: Die Besitzstandsgarantie kann dann, pointiert formuliert, nur bei Gefahr für Leib und Leben verweigert werden. Die Besitzstandsgarantie hilft aber nur bei ursprünglich rechtskonformen Bauten. Gleichwohl müssen selbst bereits im Moment ihrer Realisierung rechtswidrige Bauten nicht in jedem Fall abgebrochen werden: Die Rechtmässigkeit einer ursprünglich rechtswidrigen Baute kann nach der Gerichtspraxis analog zum Eigentum an einem Grundstück «ersessen» werden. Das setzt entweder deren Bestand während mindestens 30 Jahren voraus oder aber die jahrelange Untätigkeit der Baubehörde, wenn sie von der Rechtswidrigkeit wusste. Für Bauten, die auf diese Weise rechtmässig geworden sind, bleibt allerdings kein Spielraum für bauliche Erweiterungen, wie er für erst nachträglich rechtswidrig gewordene Gebäude mit der Besitzstandsgarantie (je nach deren rechtlicher Ausgestaltung und mit beschränktem Umfang) häufig besteht.

In aller Regel verstreichen jedoch nicht 30 Jahre. Vorher darf der Abbruch rechtswidriger Bauten verlangt werden, wenn der Bauherrschaft nicht das Verhältnismässigkeitsgebot zu Hilfe kommt: Ein Abbruchbefehl hat dann zu unterbleiben, wenn die Abweichung vom Gesetz gering ist und der Schaden, der dem Bauherrn aus der Massnahme erwüchse, grösser wäre als der ideelle Gewinn aus der Durchsetzung des Rechts. Dabei kann das Verhältnismässigkeitsprinzip zwar selbst bei absichtlicher Rechtsverletzung angerufen werden. Die Behörde darf diesem Umstand aber mit stärkerer Gewichtung des öffentlichen Interesses an der Rechtsstaatlichkeit begegnen: Das öffentliche Interesse an der Rechtsgleichheit und an der Wahrung der baurechtlichen Ordnung ist ebenso zu beachten, wie das Verhältnismässigkeitsprinzip. Das Nichtwissen des Bauherrn hilft dann nichts: Im St. Galler wie seinerzeit im Gonterschwiler Fall wurde der Bauherrschaft das (Fach-) Wissen ihres Architekten angerechnet. Hat dieser seine Bauherrschaft nicht auf die Rechtswidrigkeit seines Projektes aufmerksam gemacht, kann ihm daraus ein Haftungsfall erwachsen.

Die Wahrung des öffentlichen Interesses ist Aufgabe der Behörde. Das Interesse an der Beseitigung einer rechtswidrigen Baute und der Anspruch darauf kann aber auch bei der Nachbarschaft liegen. Wiederum im St. Galler Fall war mit ausschlaggebend, dass die Einhaltung der maximalen Gebäudehöhe von 11 m auch mit einer Grunddienstbarkeit zugunsten der Nachbarliegenschaft abgesichert war. Unter Umständen kann sogar nur die Nachbarschaft intervenieren: Aus einem jüngeren Zürcher Entscheid ergibt sich, dass (im Kanton Zürich) das öffentliche Interesse an der Einhaltung von Grenzabständen an einem kleinen Ort ist, seit das kantonale Baurecht die Unterschreitung von Grenz- und Gebäudeabständen der nachbarlichen Vereinbarung geöffnet hat. Deshalb soll hier das Zivilrecht massgebend sein: Unterlässt in einem solchen Fall der Nachbar während mehr als 10 Jahren eine Intervention, kann er nicht mehr gestützt auf öffentliches Recht die Beseitigung oder Rückversetzung der abstandsverletzenden Baute verlangen. Ein Dulden lediglich auf Zusehen hin müsste er sich deshalb privatrechtlich absichern.

Hat die Baubehörde den Abbruch befohlen, hat sie – davon geht zumindest die Lehre aus – innert 10 Jahren dessen Vollzug durchzusetzen, andernfalls die Vollstreckungsbefugnis verjährt.

Dominik Bachmann