

# Bauen ohne Baubewilligung

von der Aufforderung, ein nachträgliches Baugesuch einzureichen  
bis zur Ersatzvornahme

Stand: September 2021

## **Abkürzungen:**

BV	Bundesverfassung (SR 101)
StPO	Strafprozessordnung (SR 312.0)
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung (SR 700)
VRG	Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (VRG, RB 170.1)
ZSRG	Gesetz über die Zivil- und Strafrechtspflege (RB 271.1)
PBG	Planungs- und Baugesetz (RB 700)
FIGG	Gesetz über Flur und Garten (RB 913.1)
BGE	Entscheid des Bundesgerichtes
BGer	Bundesgericht
TVR	Entscheid des Verwaltungsgerichtes

## 1. Baubewilligungspflicht

*Rechtsgrundlagen: Art. 22 RPG, § 98 PBG (Ausnahmen: § 99 PBG)*

Die **Bewilligungspflicht für Bauten und Anlagen** wird durch das Bundesrecht vorgeschrieben. Grundsätzlich bedürfen alle ober- oder unterirdischen Bauten und Anlagen einer behördlichen Bewilligung (Art. 22 Abs. 1 RPG). Bauten und Anlagen sind jene künstlich geschaffenen und auf Dauer angelegten Einrichtungen, die in fester Beziehung zum Erdboden stehen und geeignet sind, die Vorstellung über die Nutzungsordnung zu beeinflussen, sei es, dass sie den Raum äusserlich erheblich verändern, die Erschliessung belasten oder die Umwelt beeinträchtigen.

Massstab dafür, ob eine bauliche Massnahme erheblich genug ist, um sie dem Baubewilligungsverfahren zu unterwerfen, ist die Frage, ob mit der Realisierung der Baute oder Anlage im Allgemeinen, nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge, so wichtige räumliche Folgen verbunden sind, dass ein **Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarn an einer vorgängigen Kontrolle besteht**. Die Baubewilligungspflicht soll es der Behörde ermöglichen, das Bauprojekt in Bezug auf seine räumlichen Folgen vor seiner Ausführung auf die Übereinstimmung mit der raumplanerischen Nutzungsordnung und der übrigen einschlägigen Gesetzgebung zu überprüfen (vgl. BGE 139 II 134 E. 5.2). Das kantonale Recht umschreibt die Bewilligungspflicht in § 98 PBG. Die Aufzählung unter § 98 Abs. 1 Ziff. 1 bis 10 PBG ist jedoch nicht abschliessend.

Zu den **Umnutzungen** im Besonderen: Gemäss § 98 Abs. 1 Ziff. 3 PBG bedürfen einer Bewilligung unter anderem auch Zweckänderungen von bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen. Dabei sind selbstredend nicht jegliche Umnutzungen als bewilligungspflichtig zu erachten. Vielmehr ist die Bewilligungspflicht für Zweckänderungen im Lichte der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zur allgemeinen Bewilligungspflicht von Bauten und Anlagen auf jene Nutzungsänderungen zu beschränken, welche nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge so wichtige räumliche Folgen haben, dass ein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarn an einer vorgängigen Kontrolle besteht (vgl. BGE 139 II 134 E. 5.2). Dabei gilt zu beachten, dass **Umnutzungen der präventiven Kontrolle grundsätzlich zurückhaltender zu unterstellen sind als bauliche Massnahmen**, weil eine lediglich aus dem Betrieb resultierende Störung sowohl rechtlich als auch faktisch nachträglich relativ leicht wieder reduziert werden kann, indem zusätzliche Betriebsvorschriften oder Auflagen angeordnet werden. Zweckänderungen sind daher in der Regel dann von der Bewilligungspflicht auszunehmen, wenn keine wesentlich neuen Nutzungsmöglichkeiten geschaffen werden und die Umwelt dadurch nicht erheblich mehr belastet wird.

**Kleinstbauten** können nach dem Raumplanungsgesetz von der Baubewilligungspflicht freigestellt werden, sofern der kantonale Gesetzgeber dies vorsieht. § 99 PBG enthält einen abschliessenden **Katalog nicht bewilligungspflichtiger Bauvorhaben**. Die Befreiung von der Baubewilligungspflicht gilt jedoch nur für Vorhaben **innerhalb der Bauzonen**. Ausserhalb der Bauzonen sind keine Privilegierungen vorgesehen. Auch steht die Befreiung von der Bewilligungspflicht unter der Bedingung, dass die baupolizeilichen und übrigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden. Wenn Anzeichen bestehen, dass diese Vorschriften nicht eingehalten sind, muss die Gemeindebehörde ein Baugesuch einfordern.

Von den Bauten und Anlagen gemäss Planungs- und Baugesetz zu unterscheiden sind die **"toten Anlagen" im Sinne des FIGG**. Diese unterliegen nicht der Baubewilligungspflicht, selbst dann, wenn die Gemeinde gestützt auf § 96 PBG im Baureglement oder in Sondernutzungsplänen vom Flurgesetz abweichende Vorschriften (bspw. zu Einzäunungen) aufgenommen hat.

## **2. Formelle Baurechtswidrigkeit**

*Rechtsgrundlage: § 114 PBG*

Wird ein Zustand geschaffen, der dieses Gesetz oder die gestützt darauf erlassenen Pläne, Bauvorschriften oder Verfügungen verletzt, trifft die Gemeindebehörde die zur Herstellung des gesetzmässigen Zustandes erforderlichen Massnahmen (§ 114 Abs. 1 PBG).

Der Verstoss gegen die Baubewilligungspflicht umfasst sowohl das gänzliche Bauen ohne Baubewilligung als auch das Abweichen von den bewilligten Plänen.

Es liegt somit ein **formell baurechtswidriger Sachverhalt** vor. Bevor über eine allfällige Wiederherstellung befunden werden kann, muss zunächst geprüft werden, ob nebst dieser formellen Baurechtswidrigkeit auch eine materielle Baurechtswidrigkeit vorliegt. Das heisst, es ist ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren durchzuführen.

Auf die Durchführung eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens kann **ausnahmsweise verzichtet** werden, wenn die ausgeführten Arbeiten klarerweise nicht der Baubewilligungspflicht unterliegen oder wenn sie offensichtlich materiell rechtswidrig sind (vgl. Bernhard Waldmann, in: Fachhandbuch Öffentliches Baurecht, Zürich/Basel/Genf 2016, Rz. 67 m.w.H.). Diese Ausnahmegründe sind jedoch nicht leichthin anzunehmen; in Zweifelsfällen oder wenn die erwähnten Ausnahmegründe

4/10

strittig sind, ist in jedem Fall ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren durchzuführen.

### 3. **Nachträgliches Baubewilligungsverfahren**

*Rechtsgrundlagen: § 114 PBG / § 116 PBG*

Zuständig für die Durchführung des nachträglichen Baubewilligungsverfahrens ist, wie bei allen baupolizeilichen Amtshandlungen, die **Gemeindebehörde**, in Ausnahmefällen das DBU, wenn die Gemeindebehörde trotz schriftlicher Mahnung ihren baupolizeilichen Pflichten nicht nachkommt und wenn dadurch wesentliche öffentliche Interessen gefährdet oder verletzt werden (§ 116 PBG). In diesem Fall haftet die Gemeinde für die Kosten, wobei der Rückgriff auf den pflichtigen Grundeigentümer oder Bauherrn vorbehalten bleibt. Die grundsätzliche Zuständigkeit der Gemeindebehörde gilt auch für Bauvorhaben ausserhalb des Baugebietes, auch wenn hier das Amt für Raumentwicklung die Zonenkonformität zu beurteilen hat.

In einem ersten Schritt erfolgt die **Aufforderung, ein nachträgliches Baugesuch einzureichen**. Die Aufforderung ist an den Bauherrn zu richten. Sind Bauherr und Grundeigentümer nicht identisch, ist Folgendes zu beachten: Die zur Behebung des polizeiwidrigen Zustandes erforderlichen Massnahmen sind grundsätzlich gegen den Störer zu richten. Ist eine Mehrzahl von Störern für einen polizeiwidrigen Zustand verantwortlich, so hat sich die Behörde primär an denjenigen Störer zu halten, der am ehesten in der Lage ist, den Zustand zu beseitigen. Falls mehrere Störer gleich fähig und geeignet sind, ist derjenige zu belangen, der für den polizeiwidrigen Zustand in erster Linie verantwortlich ist. Bei der Auswahl des Pflichtigen steht der Behörde ein gewisses Ermessen zu (vgl. Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8.A., Zürich/St. Gallen 2020, S. 611 N. 2628, sowie BGE 107 Ia 18 E. 2b). Beim nachträglichen Baubewilligungsverfahren oder bei der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes kann eine polizeirechtliche Haftungskonkurrenz auftreten, wenn Grundeigentümer und Bauherr nicht identisch sind. Ist dies der Fall, ist somit bereits bei der Einleitung des nachträglichen Baubewilligungsverfahrens sorgfältig abzuklären, wer für die Beseitigung des rechtswidrigen Zustandes am ehesten in der Lage und daher ins Recht zu fassen ist.

Für die Aufforderung zur Einreichung eines nachträglichen Baugesuches ist eine verhältnismässige Frist anzusetzen. Je nach Komplexität des Bauvorhabens dürfte eine Frist von rund einem Monat angemessen sein. Gleichzeitig ist darauf hinzuweisen, dass im Unterlassungsfall das Baubewilligungsverfahren von Amtes wegen und unter Kostenfolge zulasten des Bauherrn/Grundeigentümers eingeleitet wird. Die Aufforderung, ein nachträgliches Baugesuch einzureichen, ergibt sich aus der

5/10

Mitwirkungspflicht des Bauherrn zur Abklärung des Sachverhaltes und stellt nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtes (vgl. TVR 1985 Nr. 13) grundsätzlich einen **nichtanfechtbaren Zwischenentscheid** dar. Zwischenentscheide sind ausnahmsweise anfechtbar, wenn damit ein nicht wiedergutzumachender Nachteil verbunden ist, was bei einer Kombination von Aufforderung zur Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs und Baustopp der Fall ist.

Sind die Arbeiten noch im Gang, ist ein (allenfalls nur teilweiser) **Baustopp** zu prüfen. Einem Baustopp kommt zunächst die Funktion zu, den Bewilligungszwang durchzusetzen. Die Baubehörde kann damit dem Bewilligungszwang den nötigen Nachdruck verleihen und zugleich verhindern, dass der eigenmächtig Vorgehende bessergestellt wird als der sich korrekt Verhaltende. Der Baustopp hat aber auch eine präventive Funktion, indem er einen bestehenden widerrechtlichen Zustand gleichsam „einfriert“ und so verhindert, dass neue materielle Verstösse geschaffen und bestehende intensiviert werden oder akute Gefahren sich vergrössern. Schliesslich sichert er die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes. Ein Baustopp ist zulässig, wenn überwiegende öffentliche oder private Interessen zu wahren sind. Er beruht auf einer bloss summarischen Prüfung der Sach- und Rechtslage. Die Hauptsachenprognose kann dabei berücksichtigt werden, wenn sie eindeutig ist. Bei tatsächlichen oder rechtlichen Unklarheiten drängt sich Zurückhaltung auf, müssen doch die Entscheidungsgrundlagen im Hauptverfahren erst beschafft werden. Gegen die Anordnung eines Baustopps sind die ordentlichen Rechtsmittel gegeben, allerdings ist die Anordnung des Baustopps von Gesetzes wegen sofort vollstreckbar.

Nebst einem Baustopp kommen für die Dauer des nachträglichen Baubewilligungsverfahrens auch **weitere vorsorgliche Massnahmen** in Betracht wie etwa ein vorläufiges Nutzungsverbot, wenn bspw. die Bauarbeiten bereits beendet sind und ein Baustopp nichts mehr nützt. Das vorläufige Nutzungsverbot stellt in diesem Sinne das Gegenstück zur Einstellung der Bauarbeiten dar und dient dazu, entweder eine bestehende rechtswidrige Nutzung zu unterbinden oder nach Abschluss der Bauarbeiten die Aufnahme einer rechtswidrigen Nutzung zu verhindern.

**Zuständig für den Erlass von vorsorglichen Massnahmen** wie Baustopp und Nutzungsverbot ist gemäss der gesetzlichen Zuständigkeitsordnung (vgl. § 4 Abs. 4, § 111 und § 114 PBG) die Gemeindebehörde. Diese muss das Baubewilligungsverfahren durchführen. Zudem handhabt die Gemeindebehörde die Baupolizei, führt die Bauaufsicht und hat die zur Herstellung des gesetzmässigen Zustandes erforderlichen Massnahmen zu treffen. Daran ändert der Umstand, dass mit Bezug auf die Streitfrage der materiellen Bewilligungsfähigkeit der betreffenden Bauten und Anlagen ein Rechtsmittelverfahren hängig ist, nichts.

6/10

Geht innert Frist kein nachträgliches Baugesuch ein, hat die Gemeindebehörde **von Amtes wegen** das Baugesuch auszuarbeiten. Aufgrund dieses Umstandes spielt es keine Rolle, wenn der Bauherr nicht die erforderlichen Zustimmungen (bspw. des Grundeigentümers, des Miteigentümers oder der Stockwerkeigentümergeinschaft) beibringen kann. Ebenso wenig kann sich der Bauherr durch einen Rückzug des nachträglichen Baugesuches einem nachträglichen Baubewilligungsverfahren entziehen. Die Kosten für das Ausarbeiten des nachträglichen Baugesuchs von Amtes wegen gehen im Übrigen zu Lasten des Bauherrn.

Nachträgliche Baugesuche sind nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung grundsätzlich **nach dem zur Zeit der (unbewilligten) Ausführung des Bauvorhabens anwendbaren Recht zu beurteilen**. Späteres Recht ist nur anzuwenden, wenn es für die Bauherrschaft günstiger ist oder wenn die Bauherrschaft das Baubewilligungserfordernis in der Absicht missachtet hat, dem späteren strengeren Recht zuvorzukommen (vgl. Urteil BGer 1C\_179/2013 vom 15. August 2013, E. 1.2).

#### **4. Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes / Beseitigung**

*Rechtsgrundlagen: § 115 Abs. 2 PBG / § 86 Abs. 1 VRG*

Kann ein Mangel nicht durch eine nachträgliche Bewilligung beseitigt werden (**materielle Baurechtswidrigkeit**), hat die Gemeindebehörde nach § 115 Abs. 2 PBG dem Grundeigentümer oder dem Bauherrn eine angemessene Frist zur Beseitigung oder Anpassung der widerrechtlich erstellten Bauten oder Anlagen anzusetzen und die Ersatzvornahme anzudrohen. Die Androhung der Ersatzvornahme ist nicht anfechtbar (§ 86 Abs. 1 Satz 2 VRG).

Eine **Koordination des negativen Sachentscheids (Verweigerung der nachträglichen Baubewilligung) mit der Vollstreckungsverfügung** ist gemäss Rechtsprechung und Lehre zulässig (vgl. Urteil BGer 1P.517/1999 vom 7.11.2000, E. 3a, wobei hier jedoch für die Koordination eine gesetzliche Grundlage im kantonalen Recht gegeben war). Eine solche Kombination macht aus verfahrensökonomischen Gründen auch durchaus Sinn. Anders verhält es sich unter Umständen, wenn für die Verhältnismässigkeitsprüfung umfassende Abklärungen getätigt werden müssen und die Behörde vor einer entsprechenden Entscheidung erst abwarten will, ob der negative Sachentscheid überhaupt in Rechtskraft erwächst.

Für die Ausfertigung des Dispositivs des negativen Sachentscheides und bei der Formulierung der einzelnen Rückbaumassnahmen sind unter Umständen **Fachleute beizuziehen** und die Umsetzbarkeit bzw. technische Machbarkeit der angeord-

7/10

neten Massnahmen sorgfältig zu klären. Nur so lässt sich sicherstellen, dass eine allfällige Ersatzvornahme ohne weitere Verzögerung und Diskussionen gestützt auf den negativen Sachentscheid umgesetzt werden kann.

Die verfassungsmässigen **Grundsätze von Treu und Glauben, der Verhältnismässigkeit und der Rechtssicherheit** im Sinne von Art. 5 Abs. 2 und 3 BV sowie Art. 9 BV können jedoch einem Abbruch entgegenstehen. Der Abbruch oder die Beseitigung kann insbesondere unterbleiben, wenn die Abweichung vom Erlaubten unbedeutend ist oder der Abbruch nicht im öffentlichen Interesse liegt, ebenso wenn die Bauherrschaft im guten Glauben angenommen hat, sie sei zur Bauausführung ermächtigt und der Beibehaltung des ungesetzlichen Zustandes nicht schwerwiegende öffentliche Interessen entgegenstehen. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtes kann sich sogar eine bösgläubige Bauherrschaft gegenüber einem Abbruchbefehl auf den Grundsatz der Verhältnismässigkeit berufen. Sie muss aber in Kauf nehmen, dass die Behörden aus grundsätzlichen Erwägungen, nämlich zum Schutz der Rechtsgleichheit und der baurechtlichen Ordnung, dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes erhöhtes Gewicht beimessen und die der Bauherrschaft allenfalls erwachsenden Nachteile nicht oder nur in geringem Mass berücksichtigen (vgl. Urteil BGer 1P.708/2006 und 1P.710/2006 E. 5).

Das Bundesgericht hat ferner festgehalten, unter dem Gesichtspunkt der Rechtssicherheit sowie aus praktischen Gründen dränge es sich auf, dass die Befugnis der Behörden, die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes zu verlangen, nicht unbegrenzt gelten könne. Die Befugnis des Gemeinwesens, den Abbruch eines baugesetzwidrigen Gebäudes oder Gebäudeteils anzuordnen, müsse daher befristet sein. Die Befristung habe zur Folge, dass der Grundeigentümer des baugesetzwidrigen Gebäudes sozusagen das Recht „ersitze“, den an sich rechtswidrigen Zustand des Gebäudes oder Gebäudeteils beizubehalten. Der Natur der Sache nach könne hierbei die für die ausserordentliche Ersitzung von Grundeigentum geltende Regeln des Art. 662 ZGB analog herangezogen werden. Daraus folgt, dass nach Ablauf von 30 Jahren der Anspruch der Behörden, den Abbruch von baugesetzwidrigen Gebäuden oder Gebäudeteilen anzuordnen, verwirkt ist. Ist der Eintritt der **Ersitzungsfrist** von vornherein klar und unbestritten, kann im Übrigen ausnahmsweise auch auf die Einleitung eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens verzichtet werden.

Die **30-jährige Ersitzungsfrist gilt allerdings nicht absolut**. Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes kann aus baupolizeilichen Gründen im engeren Sinn auch nach Ablauf dieser Frist noch geboten erscheinen. Dies wäre namentlich der Fall, wenn durch den Fortbestand der Baute eine konkrete Gefahr für Leib und Leben der Bewohner oder Passanten geschaffen würde. Auf der anderen Seite kann aufgrund des in Art. 9 BV verankerten Grundsatzes des Vertrauensschutzes

8/10

ausnahmsweise auch eine kürzere Frist resultieren, innert welcher eine Intervention der Behörden als zulässig erachtet werden kann. Duldete die Behörde die rechtswidrigen Gebäude oder Gebäudeteile über Jahre hinaus, obschon ihr die Gesetzeswidrigkeit bekannt war oder diese bei Anwendung der gebotenen Sorgfalt hätte kennen müssen, stellt dies eine Vertrauensgrundlage dar, die der Wiederherstellung der Rechtmässigkeit ganz oder teilweise entgegensteht (vgl. BGE 107 1a 121, E. 1a-c).

Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung gilt diese **30-jährige Ersitzungsfrist allerdings nicht für Bauten und Anlagen ausserhalb des Baugebietes**. Der Wiederherstellungsanspruch verwirkt ausserhalb der Bauzone somit nicht nach 30 Jahren (vgl. Entscheid BGer 1C 469/2019 vom 28. April 2021).

Nebst der Verhältnismässigkeit der Wiederherstellung ist die Verhältnismässigkeit auch bei der Ansetzung der Wiederherstellungsfrist zu beachten. Es ist somit eine den Umständen angemessene Wiederherstellungsfrist zu wählen.

## 5. Ersatzvornahme

*Rechtsgrundlage: § 83 ff. VRG*

Zuständig für die Ersatzvornahme ist diejenige **Behörde, die erstinstanzlich entschieden hat** (§ 84 Abs. 1 VRG).

Soweit keine Gefahr im Verzug ist (§ 83 Abs. 2 VRG), darf die Ersatzvornahme erst verfügt werden, wenn folgende **Voraussetzungen** erfüllt sind:

- Entscheid über Verweigerung der nachträglichen Baubewilligung rechtskräftig (vgl. § 83 Abs. 1 VRG);
- Entscheid betreffend Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes rechtskräftig (vgl. § 83 Abs. 1 VRG);
- Androhung der Ersatzvornahme unter Ansetzung einer angemessenen Frist gemäss § 86 Abs. 1 VRG erfolgt.

Die Ersatzvornahme wird mittels Verfügung angeordnet. Diese Verfügung enthält Ort und Zeitpunkt sowie weitere Angaben über die Ersatzvornahme. Ferner muss der Pflichtige aufgefordert werden, die notwendigen Vorbereitungen zu treffen sowie zur Abwendung möglichen Schadens an der Ersatzvornahme teilzunehmen. Die Behörde kann die Ersatzvornahme selber durchführen oder einen Dritten damit betrauen (§ 86 Abs. 2 VRG). Wird ein Privater mit der Ersatzvornahme beauftragt, so ist dies im Vollstreckungsentscheid anzugeben. Sind Private mit der Ersatzvor-



9/10

nahme betraut, sind diese durch einen Behördenvertreter überwachen zu lassen. Zum **Schutz der mit der Ersatzvornahme betrauten Personen** kann die Behörde, sofern notwendig, Polizeikräfte einsetzen. Hierzu ist bei der Kantonspolizei ein Gesuch um polizeilichen Begleitschutz für Zwangsvollstreckung einzureichen. Wird gegen den Willen des Grundeigentümers für die Ersatzvornahme ein Grundstück betreten, so stellt dies keinen Hausfriedensbruch dar, da sich die Behörden in diesem Fall auf einen rechtskräftigen Entscheid stützen.

Die **Kosten der Ersatzvornahme** trägt der Pflichtige. Dieser hat auch dann bereits angefallene Kosten aus einer eingeleiteten Ersatzvornahme zu tragen, wenn er nach Ablauf der ihm angesetzten Frist den rechtmässigen Zustand selber herstellt. Ein **Kostenvorschuss für die Ersatzvornahme** kann übrigens von der Behörde nicht erhoben werden. Weder § 119 Abs. 1 PBG noch § 79 Abs. 1 VRG stellen hierfür eine genügende gesetzliche Grundlage dar. Zudem gilt zu beachten, dass es mit dem Sinn und Zweck der Ersatzvornahme auch gar nicht zu vereinbaren wäre, deren Durchsetzung von der Leistung eines Kostenvorschusses abhängig zu machen. Andernfalls würde die Ersatzvornahme ihres Sinngehaltes entleert, könnte diese bei Ausbleiben des Kostenvorschusses doch beliebig lange hinausgeschoben werden.

Der Vollstreckungsentscheid ist innert **5 Tagen** beim **Verwaltungsgericht** anfechtbar (§ 86 Abs. 3 VRG). Einer solchen Beschwerde kommt die aufschiebende Wirkung zu.

Der Vollständigkeit halber ist an dieser Stelle darauf hinzuweisen, dass je nach Höhe der voraussichtlichen Kosten der Ersatzvornahme für die Vergabe der Ersatzmassnahme an einen Dritten (bspw. Bauunternehmen) die **Grundsätze des öffentlichen Beschaffungswesens** zu beachten sind.

Des Weiteren gilt zu beachten, dass für die Arbeiten im Zusammenhang mit einer rechtskräftig verfügten Ersatzvornahme (bspw. Abbruch eines Carportes) **keine zusätzliche Baubewilligung** (Abbruchbewilligung) notwendig ist.

## 6. Strafen

*Rechtsgrundlage: § 117 PBG*

Wer vorsätzlich oder fahrlässig ohne Baubewilligung baut, von einer Baubewilligung abweicht oder sich nicht an einen Baustopp hält, wird mit Busse bis Fr. 20'000 bestraft (§ 117 Abs. 1 PBG, vgl. dazu auch § 118 PBG). In schweren Fällen oder bei Rückfall kann auf Busse bis zu Fr. 100'000 erkannt werden (§ 117 Abs. 2 PBG).

10/10

Die Gemeindebehörde selber kann keine Busse verfügen, sondern lediglich Strafanzeige bei der zuständigen Staatsanwaltschaft einreichen. Dabei gilt es zu beachten, dass die **Verfolgungsverjährung** "nur" drei Jahre beträgt. Es ist also nicht mit einer Strafanzeige zu warten, bis über die nachträgliche Baubewilligung entschieden ist.