

Recht informiert.

## Der Newsletter von Pfisterer Rechtsanwälte, Dezember 2016

### **Aktuelle Klientenfrage: Bauen ohne Baubewilligung; ab wann droht eine Busse?**

*Frage: Mein Haus wird innen leicht umgebaut. Da ich im Innern mehr Licht will, habe ich entschieden, die Fenster zu vergrössern. Die Arbeiten sind im Gang. Nun kam die Gemeinde auf mich zu und verlangte, dass ich ein Baugesuch einreiche. Droht mir nun eine Busse, auch wenn die Arbeiten noch nicht fertig sind?*



Antwort: Das Bauen ist grundsätzlich nur mit einer Baubewilligung erlaubt. Diese muss vor Baubeginn eingeholt werden. Bauen ohne Baubewilligung hat im Aargau in der Regel zwei Konsequenzen: *Erstens* wird die Gemeinde einschreiten und einen Baustopp verfügen. Sie fordert auf, ein nachträgliches Baugesuch einzureichen und wird dann entscheiden, ob der Bau bewilligt werden kann oder nicht. Im schlimmsten Fall muss der Bau wieder abgebrochen werden (§ 159 Baugesetz Aargau, BauG). *Zweitens* ist Bauen ohne Baubewilligung verboten. Es droht eine Busse bis 50'000.00 Franken (§ 160 BauG). Das gilt, selbst wenn nachträglich eine Baubewilligung erteilt wird.

Vor Bundesgericht ging es kürzlich um einen solchen Fall. Die Gemeinde stellte bei der Abnahme des Rohbaus fest, dass ein bewilligter, gemäss Baugesuch als gedeckt geplanter Gartensitzplatz zu einem Wintergarten ausgebaut werden sollte. Die Gemeinde zeigte den Bauherrn bei den Strafbehörden an. Der Bauherr wehrte sich gegen eine Bestrafung mit dem Argument, der Wintergarten sei gar noch nicht

fertig erstellt gewesen. Das Bezirksgericht büsste ihn mit 2'000 Franken; das Obergericht bestätigte die Verurteilung. Das Bundesgericht schützte diesen Entscheid. Es verwies auf die Praxis des Kantons Aargau: Die Widerhandlung gegen das Baugesetz bedinge nicht, dass der Bau beendet sei. Durch die nicht bewilligte Projektänderung sei die Absicht feststellbar geworden, ohne Baubewilligung zu bauen. Das sei ausreichend. Wer einen Wintergarten im Rohbau erstelle, wolle diesen auch beenden (Urteil des Bundesgerichts 6B\_799/2016 vom 10. November 2016).

Diese strenge Praxis gilt zurecht. Denn schreiten die Behörden nicht früh ein, werden Fakten geschaffen, welche nur schwer wieder rückgängig gemacht werden können, namentlich wenn letztlich der Rückbau verlangt wird. Eine Busse droht, sobald mit Arbeiten begonnen worden ist, welche bewilligungspflichtig wären. Das gilt also auch bei ersten Arbeiten zur Öffnung der Fassade für grössere Fenster: Da keine Bewilligung vorliegt, droht eine Busse.

---