

Besitzstandsgarantie innerhalb der Bauzone

Alexander Binois, MLaw

David Fürst, Rechtsanwalt

Ablauf

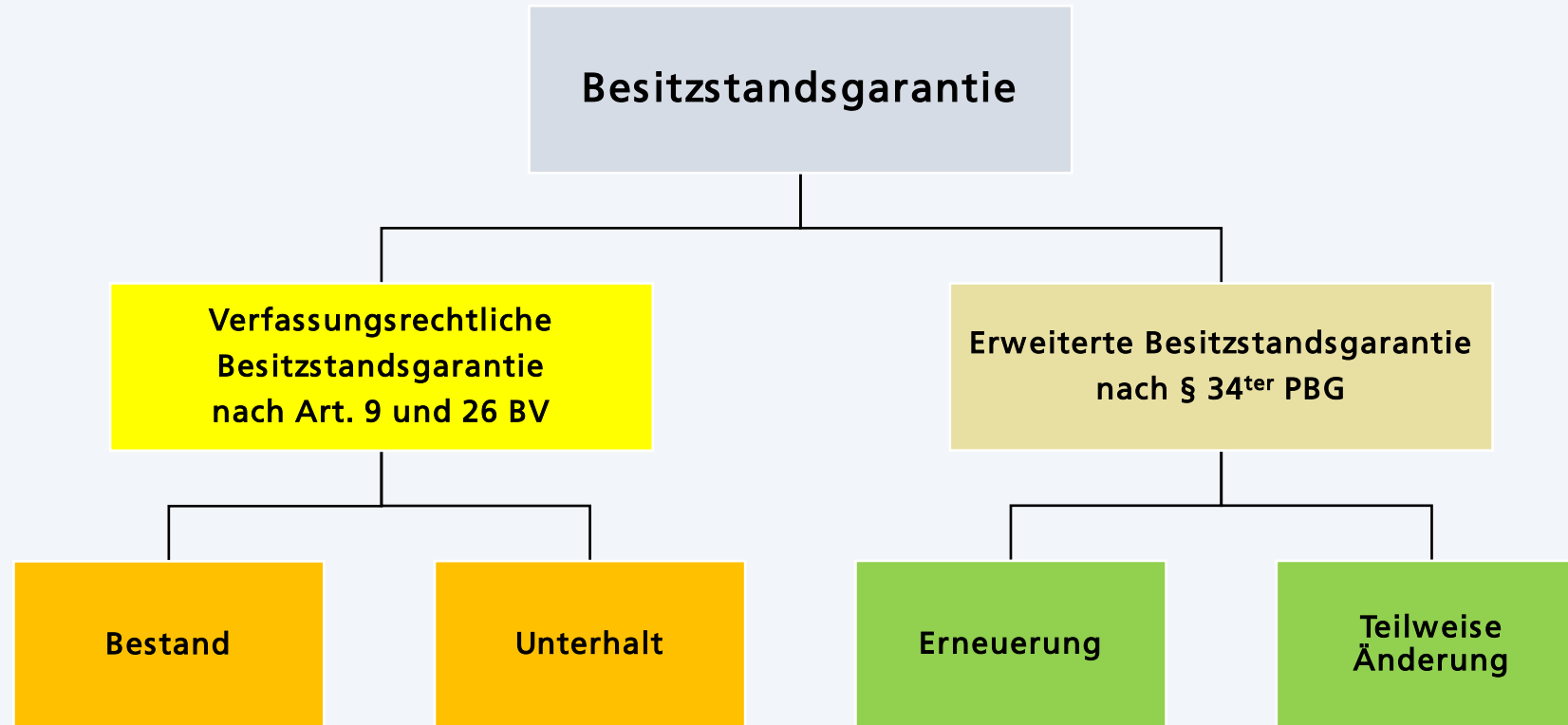
- 01 Was ist Besitzstand?
- 02 Verfassungsrechtliche Besitzstandsgarantie
- 03 Erweiterte Besitzstandsgarantie
- 04 Anwendungsfälle

01 Was ist Besitzstand?

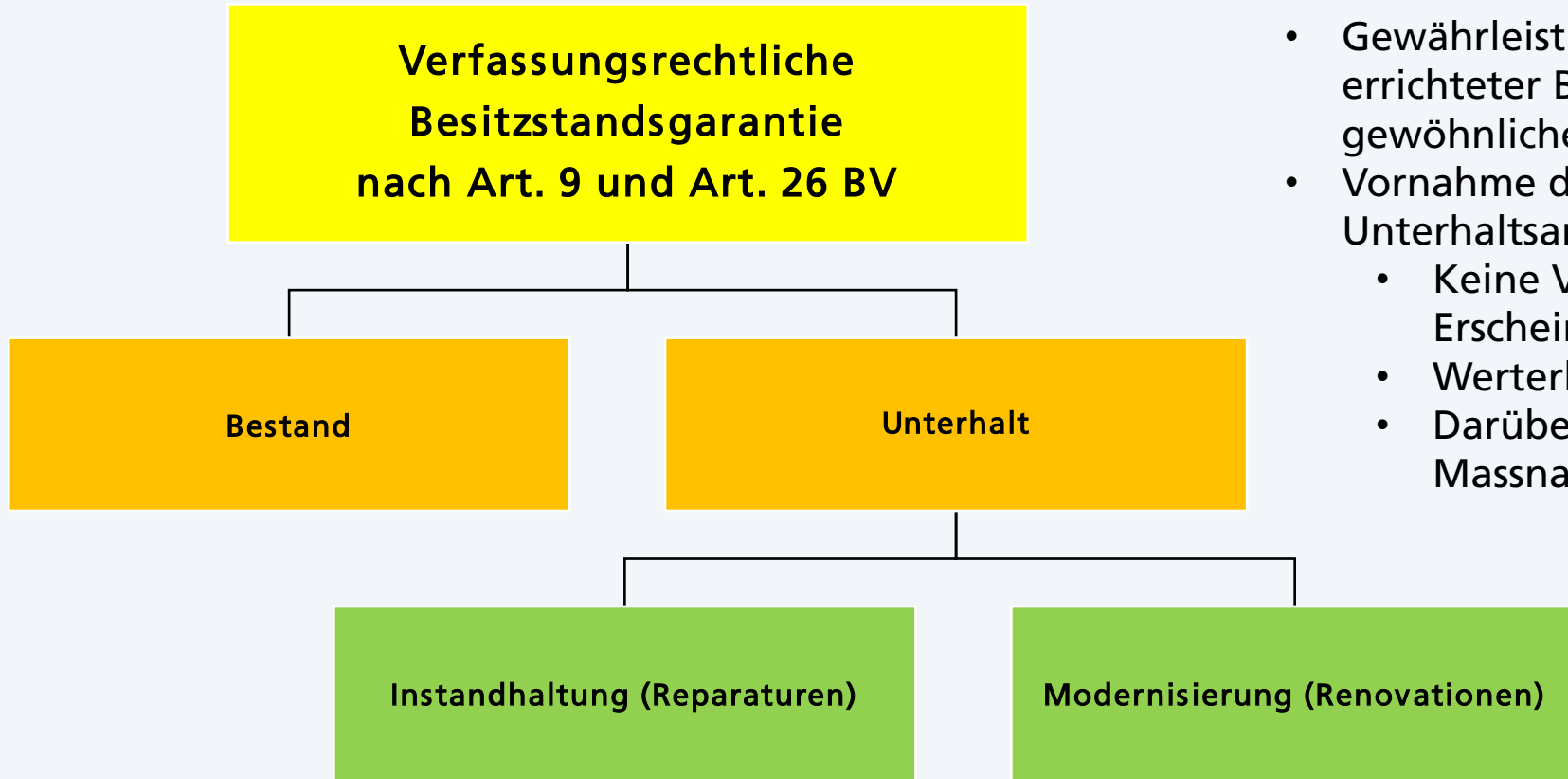
- Rechtsfigur:
schützt eine Rechtsposition sowie vermögenswerte Interessen und das Vertrauen
- Zweck:
Bauten oder bauliche Anlagen müssen nicht an die neuen, strengeren Vorschriften angepasst werden
- Schutzumfang:
Bestand der Bauten oder baulichen Anlagen und weitere bauliche Massnahmen



01 Was ist Besitzstand?

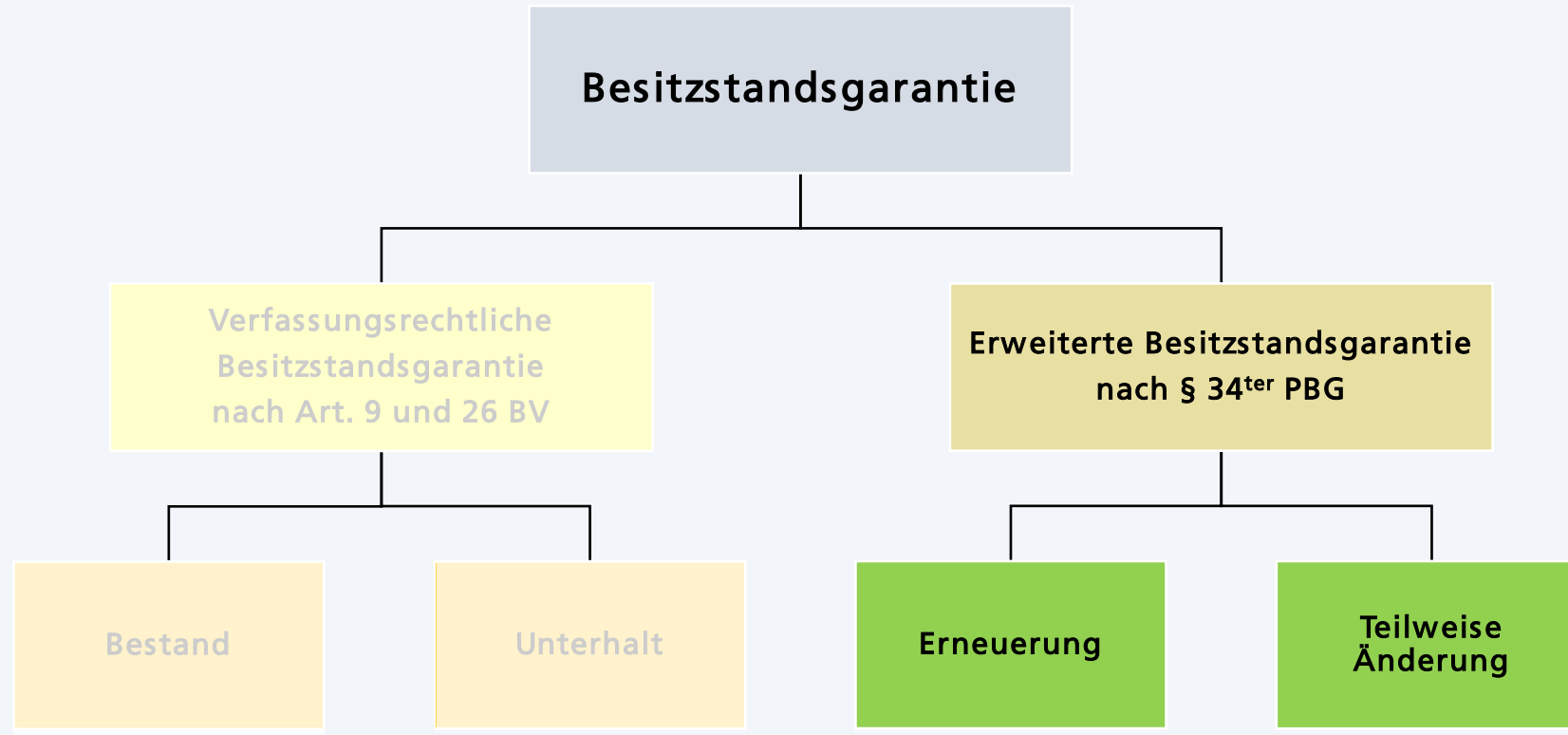


02 Verfassungsrechtliche Besitzstandsgarantie



- Gewährleistung des Bestands rechtmässig errichteter Baute im Rahmen der gewöhnlichen Lebensdauer
- Vornahme der dafür nötigen Unterhaltsarbeiten
 - Keine Veränderung von Umfang, Erscheinung, Bestimmung und Wert
 - Werterhaltende bauliche Massnahmen
 - Darüber hinausgehende bauliche Massnahmen sind nicht erfasst

03 Erweiterte Besitzstandsgarantie



03 Erweiterte Besitzstandsgarantie

- Änderungen, die über das verfassungsrechtliche Minimum hinausgehen
- Umfang ist kantonal uneinheitlich ausgestaltet
- Interessenabwägung:

Öffentliche Interesse an der
möglichst raschen
Durchsetzung neuen Rechts

VS.

Interesse Privater an der
Weiterentwicklung der Bauten
oder baulichen Anlagen

03 Erweiterte Besitzstandsgarantie

§ 34^{ter*} Besitzstandsgarantie

¹ Bestehende Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzone, die nicht zonenkonform sind, dürfen erneuert und teilweise geändert werden, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, insbesondere die Immissionen auf die Nachbarschaft nicht zunehmen.

Voraussetzungen:

1. Bestehende Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzone
2. nicht zonenkonform (baurechtswidrig?)
3. Erneuerung oder teilweise Änderung
4. keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, insbesondere keine Zunahme der Immissionen auf die Nachbarschaft

03 Erweiterte Besitzstandsgarantie

§ 34^{ter*} Besitzstandsgarantie

¹ Bestehende Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzone, die nicht zonenkonform sind, dürfen erneuert und teilweise geändert werden, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, insbesondere die Immissionen auf die Nachbarschaft nicht zunehmen.

Bestehende Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzone

- Keine Neubauten
- Ausserhalb der Bauzone gelten die bundesrechtlichen Regelungen nach Art. 24 ff. RPG

03 Erweiterte Besitzstandsgarantie

§ 34^{ter*} Besitzstandsgarantie

¹ Bestehende Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzone, die nicht zonenkonform sind, dürfen erneuert und teilweise geändert werden, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, insbesondere die Immissionen auf die Nachbarschaft nicht zunehmen.

nicht zonenkonform – oder baurechtswidrig?

- § 34^{ter} Abs. 1 PBG bezweckt den Schutz der bestehenden Bauten und soll bauliche Veränderungen trotz Widerspruchs zu neuen, strengeren Vorschriften ermöglichen.
- Änderungen von Bauvorschriften wirken sich gleich aus wie Änderungen von Zonenvorschriften
- Erweiterte Besitzstandsgarantie gilt für beide Fälle:
 - zonenwidrige und baurechtswidrige Bauten und bauliche Anlagen

03 Erweiterte Besitzstandsgarantie

§ 34^{ter*} Besitzstandsgarantie

¹ Bestehende Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzone, die nicht zonenkonform sind, dürfen erneuert und teilweise geändert werden, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, insbesondere die Immissionen auf die Nachbarschaft nicht zunehmen.

Bauten oder bauliche Anlagen müssen also rechtmässig erstellt worden sein.

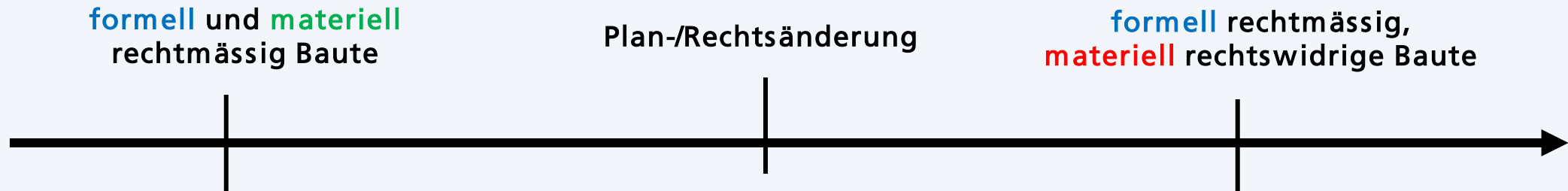
Die Rechtmässigkeit ist zweigeteilt:

- formell rechtmässig = Baubewilligung
- materiell rechtmässig = Einhaltung der damals geltenden Vorschriften

03 Erweiterte Besitzstandsgarantie

formell und (ursprünglich) materiell rechtmässig

- Ein dreigeschossiges Gebäude hielt sämtliche Vorschriften (**materiell rechtmässig**) ein und wurde bewilligt (**formell rechtmässig**). Durch Zonenänderung (Herabzonung) widerspricht es nachträglich der Zonenvorschrift (**materiell rechtswidrig**).



03 Erweiterte Besitzstandsgarantie

formell und materiell rechtswidrig

- Gartenhaus direkt auf der Grenze zum Nachbarsgrundstück ohne Baubewilligung (**formell rechtswidrig**) und ohne Grenzbaurecht (**materiell rechtswidrig**)
- Gartenhaus ist und bleibt auch nach einer Plan-/Rechtsänderung illegal.
- Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands / Rückbau (Interessenabwägung; § 151 PBG). Falls Anordnung zum Rückbau verwirkt ist (i.d.R. 30 Jahre) und die Baute zu dulden ist, **kein Fall** der erweiterten, sondern lediglich der verfassungsrechtlichen Besitzstandsgarantie.



03 Erweiterte Besitzstandsgarantie

formell rechtmässig, materiell rechtswidrig

- Dreigeschossiges Gebäude wurde bewilligt (**formell rechtmässig**), obwohl es in der zweigeschossigen Wohnzone zonenwidrig ist (**materiell rechtswidrig**).
- Gebäude ist und bleibt auch nach allfälliger Plan-/Rechtsänderung zonenwidrig, das durchgeführte Bewilligungsverfahren schafft hohen Vertrauensschutz.
- Überprüfung des Widerrufs der damals erteilten Baubewilligung (§ 22 VRG)

formell rechtmässig,
materiell rechtswidrige Baute

Plan-/Rechtsänderung

formell rechtmässig,
materiell rechtswidrige Baute



03 Erweiterte Besitzstandsgarantie

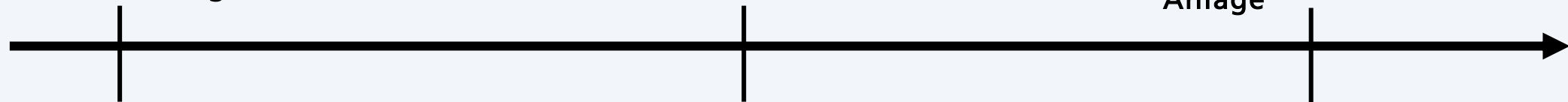
formell rechtswidrig, (ursprünglich) materiell rechtmässig

- Swimmingpool ohne Baubewilligung erstellt (**formell rechtswidrig**), entsprach aber zum Errichtungszeitpunkt sämtlichen Vorschriften (**materiell rechtmässig**)
- Durch eine Rechtsänderung zählt der Swimmingpool nicht mehr zur Grünfläche. Folge davon ist die Überschreitung der Grünflächenziffer (**materiell rechtswidrig**).
- Rechtslage im Errichtungszeitpunkt massgebend (Ausnahme: gewichtige öffentliche Interessen)

Formell rechtswidrige,
materiell rechtmässige
bauliche Anlage

Plan-/ Rechtsänderung

Formell und materiell
rechtswidrige bauliche
Anlage



03 Erweiterte Besitzstandsgarantie

Der erweiterten Besitzstandsgarantie unterliegen Bauten oder bauliche Anlagen, sofern sie ursprünglich:

- formell und materiell rechtmässig;
- formell rechtswidrig, aber materiell rechtmässig (Vorbehalt: Anwendung des neuen Rechts); oder
- formell rechtmässig, aber materiell rechtswidrig waren (Vorbehalt: Widerrufsgründe)

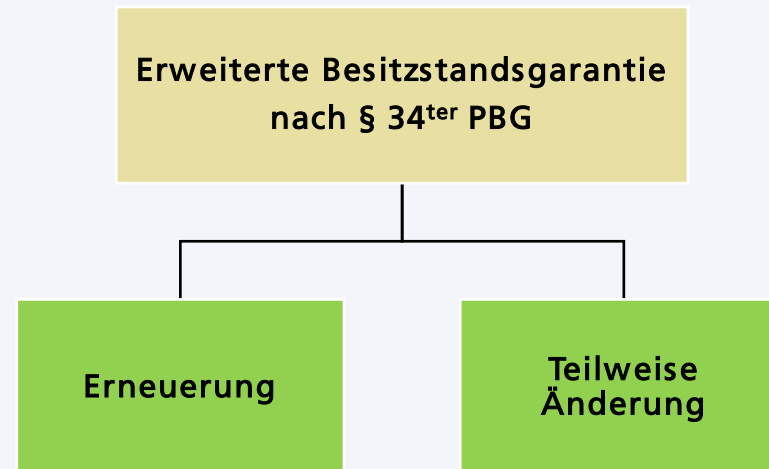
Nicht der erweiterten Besitzstandsgarantie unterliegen formell und materiell rechtswidrige Bauten oder bauliche Anlagen

ursprünglich	materiell rechtmässig	materiell rechtswidrig
formell rechtmässig	ja	ja
formell rechtswidrig	ja	nein

03 Erweiterte Besitzstandsgarantie

§ 34^{ter*} Besitzstandsgarantie

¹ Bestehende Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzone, die nicht zonenkonform sind, dürfen erneuert und teilweise geändert werden, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, insbesondere die Immissionen auf die Nachbarschaft nicht zunehmen.



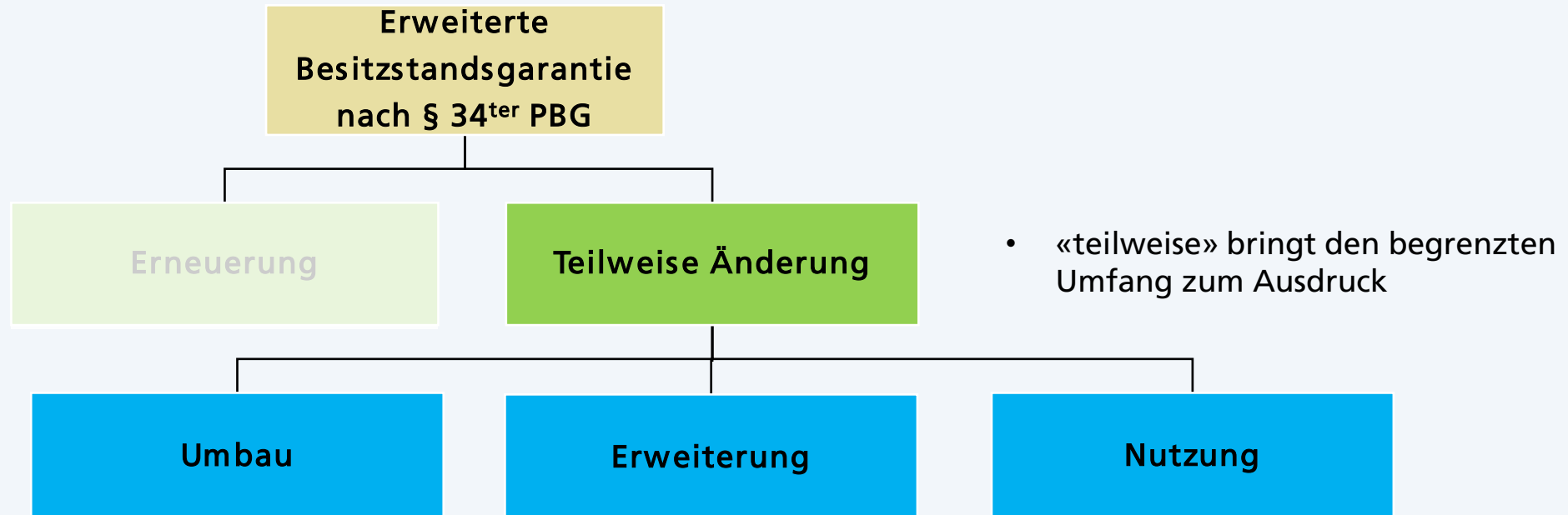
03 Erweiterte Besitzstandsgarantie

Erneuerung

- bedeutet Modernisieren und geht über den blossen Unterhalt (Instandhaltung) sowie die werterhaltende Renovierung hinaus
- Wertvermehrende Massnahmen, welche die gewöhnliche Lebensdauer der Baute verlängern
- Anpassung an moderne Komfortansprüche, etwa durch Verbesserung der technischen und sanitären Einrichtungen
- Umfassende Renovationen:
 - Vollständige Erneuerung des Dachs einschliesslich tragender Elemente
 - Totalsanierung der Gebäudehülle

03 Erweiterte Besitzstandsgarantie

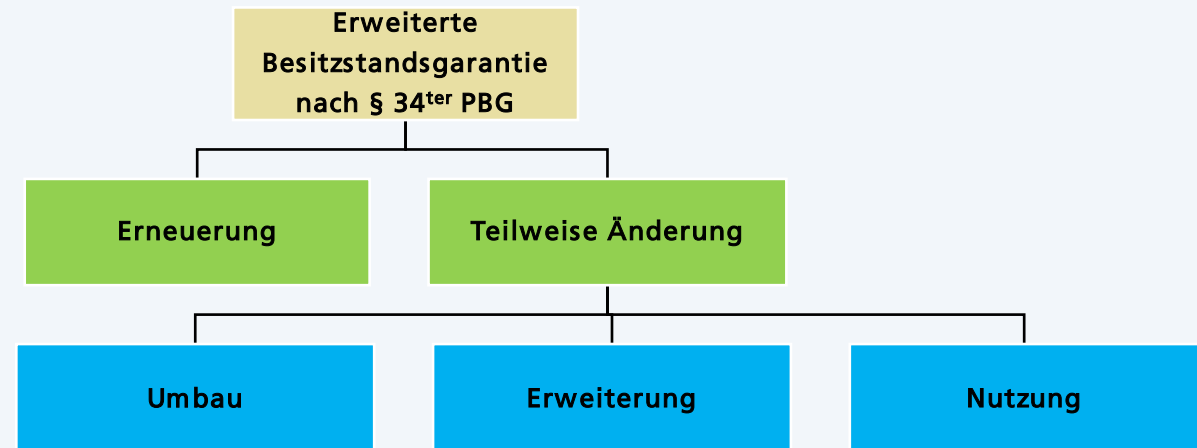
Teilweise Änderung



03 Erweiterte Besitzstandsgarantie

Umbau

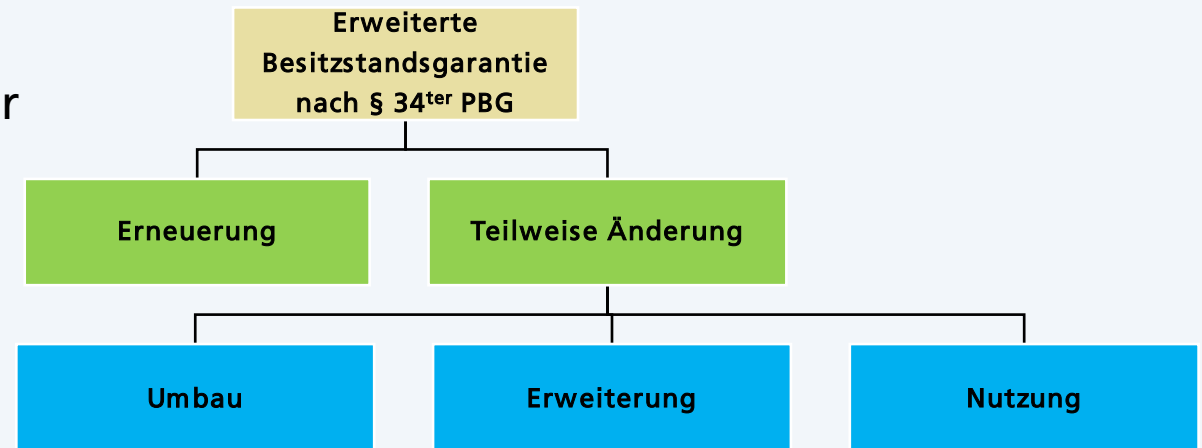
- Sämtliche baulichen Massnahmen, die das Bauvolumen unverändert lassen
- Beispiele:
 - Ausbau des Dachgeschosses
 - Versetzen tragender Wände
 - Einbau einer Treppe oder eines Lifts



03 Erweiterte Besitzstandsgarantie

Erweiterung

- Vergrößerung des Bauvolumens in vertikaler oder horizontaler Hinsicht
- Aufstockung oder Unterkellerung
- Anbau



03 Erweiterte Besitzstandsgarantie

Nutzung

- Bestand → Weiterführung der bestehenden Nutzung, die nicht mehr zonenkonform ist
- Änderung
 - Umnutzung von einer zonenwidrigen in eine zonenkonforme Nutzung
→ z.B. Sanitärgeschäft zu Wohnen
 - Nicht zulässig sind grundlegend neue Nutzungen
→ z.B. Autowerkstatt zu Sanitärgeschäft
- Erweiterung
 - untergeordnet im Verhältnis zur bestehenden Nutzung
 - Faustregel: Keine Vergrößerung von mehr als einem Viertel
 - Einhaltung sämtlicher Vorschriften
 - Keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen → Immissionen
→ z.B. Autowerkstatt wird um einen Empfangsbereich erweitert

03 Erweiterte Besitzstandsgarantie

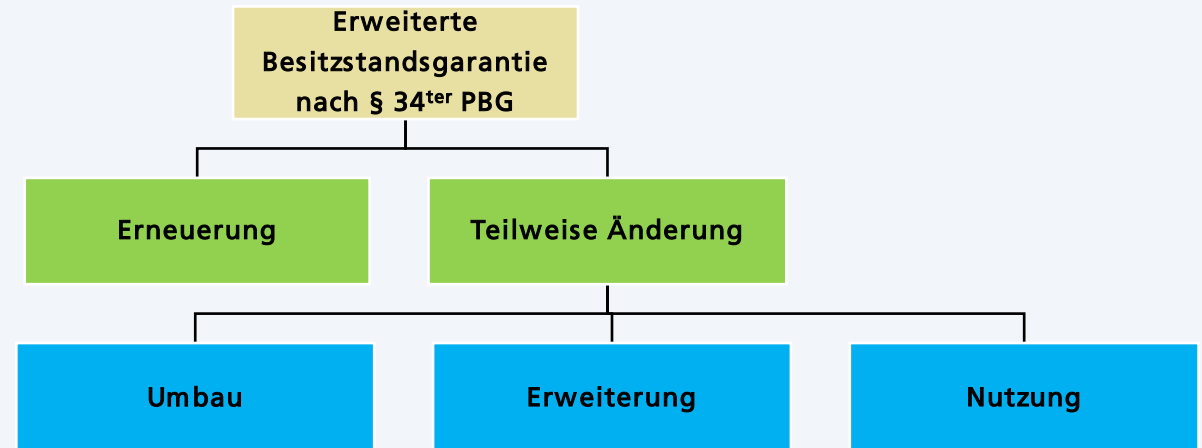
Kein Besitzstand:

Abbruch und Neubau

- Mit dem Abbruch der Baute wird der Besitzstand aufgegeben
- kein Recht zum Wiederaufbau

Aufgabe der bisherigen Nutzung

- Für die Nutzung gilt dasselbe:
Mit der dauerhaften Aufgabe fällt der Besitzstand dahin



03 Erweiterte Besitzstandsgarantie

Umgehung

Kein Besitzstand!



03 Erweiterte Besitzstandsgarantie

§ 34^{ter*} Besitzstandsgarantie

¹ Bestehende Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzone, die nicht zonenkonform sind, dürfen erneuert und teilweise geändert werden, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, insbesondere die Immissionen auf die Nachbarschaft nicht zunehmen.

keine überwiegenden Interessen, insbesondere keine Zunahme der Immissionen auf die Nachbarschaft

- Interessenabwägung
- Einhaltung sämtlicher Vorschriften
- Keine Verstärkung des rechtswidrigen Zustands
- Nicht jede Immissionszunahme ist automatisch ein überwiegendes Interesse

04 Anwendungsfälle

Ausgangslage:

Bewilligter Anbau steht ohne Grenzbaurecht direkt auf der Grenze

Geplante Änderung:

Einbau von Fenstern zum Nachbarsgrundstück

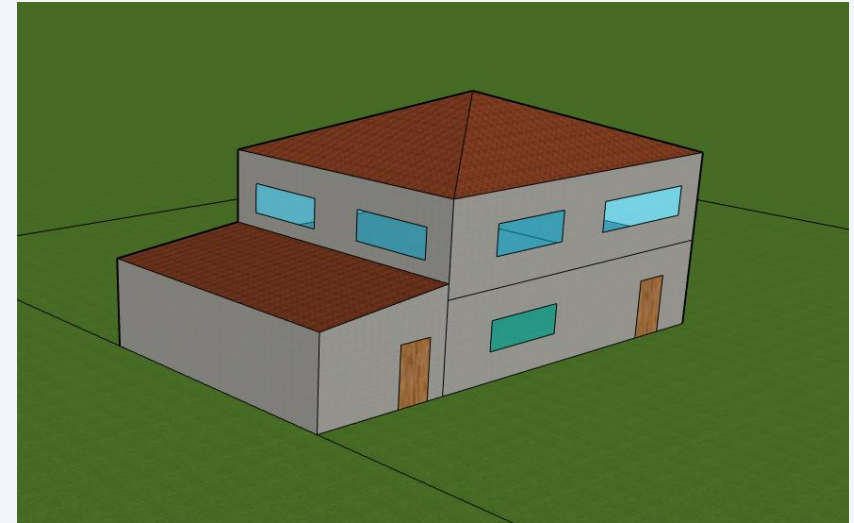
Beurteilung:

Neue Einsichtsmöglichkeit führt zu neuen übermässigen Immissionen auf die Nachbarschaft

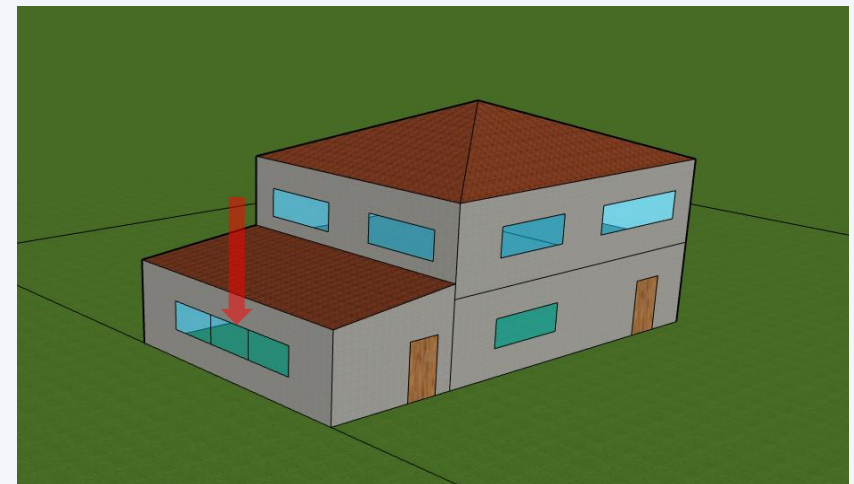
Ergebnis:

Das Bauvorhaben ist unzulässig.

Bestand



Geplanter Fenstereinbau



04 Anwendungsfälle

Ausgangslage:

Fassadenhöhe: 7.60 m

zulässiges Mass in der Wohnzone: 7.50 m

Geplante Änderung:

Aufstockung des Gebäudes auf 9.00 m

Beurteilung:

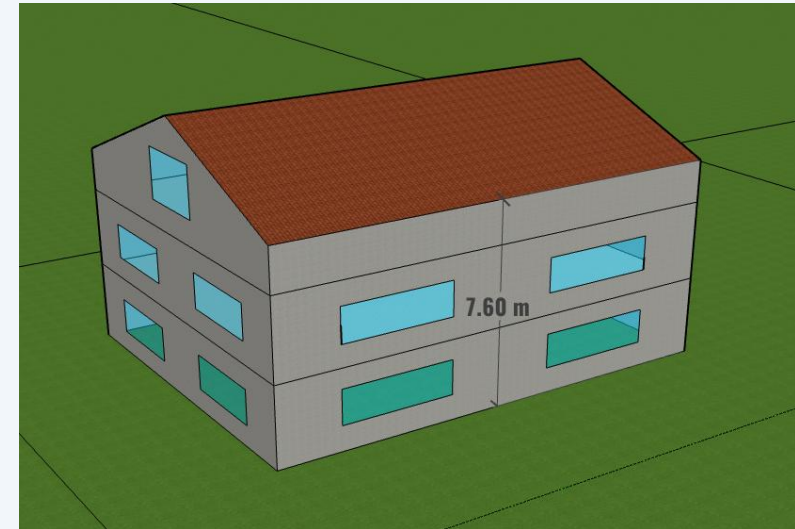
Überschreitung des zulässigen Masses um weitere 1.40 m

Verstärkung des rechtswidrigen Zustands

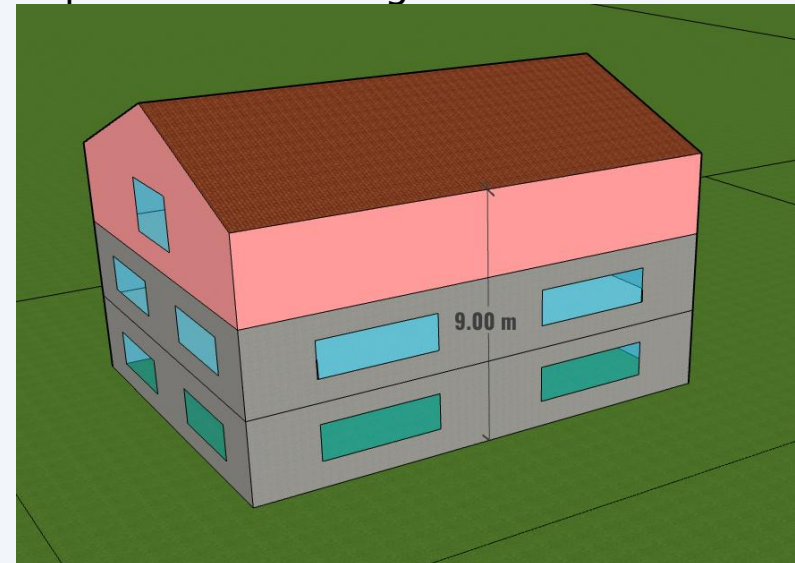
Ergebnis:

Das Bauvorhaben ist unzulässig.

Bestand



Geplante Aufstockung



04 Anwendungsfälle

Ausgangslage:

Fassadenhöhe: 9.00 m

zulässiges Mass in der Wohnzone 2: 7.50 m

Geplante Änderung:

Mobilfunkanlage und Solaranlage auf dem Flachdach

Beurteilung:

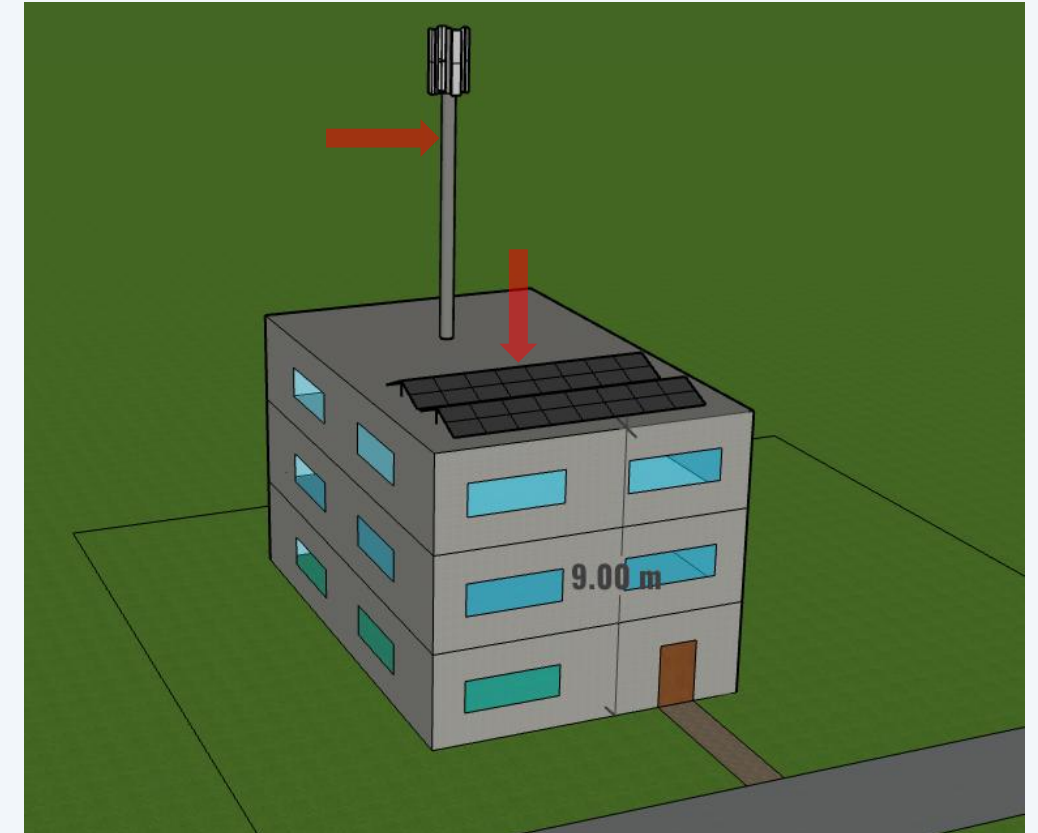
Mobilfunkanlage beeinflusst die Fassadenhöhe nicht (nicht fassadenbildend).

Solaranlage beeinflusst die Fassadenhöhe nicht, wenn sie um das Mass ihrer Höhe zurückversetzt ist.

Ergebnis:

Das Bauvorhaben ist zulässig.

Geplante Dachaufbauten



04 Anwendungsfälle

Ausgangslage:

2-geschossiges Gebäude in der 3-geschossigen Gewerbezone

Gebäudelänge: 30 m

Zulässige maximale Gebäudelänge: 25 m

Geplante Änderung:

Zusätzliches Geschoss mit einer Länge von 25 m

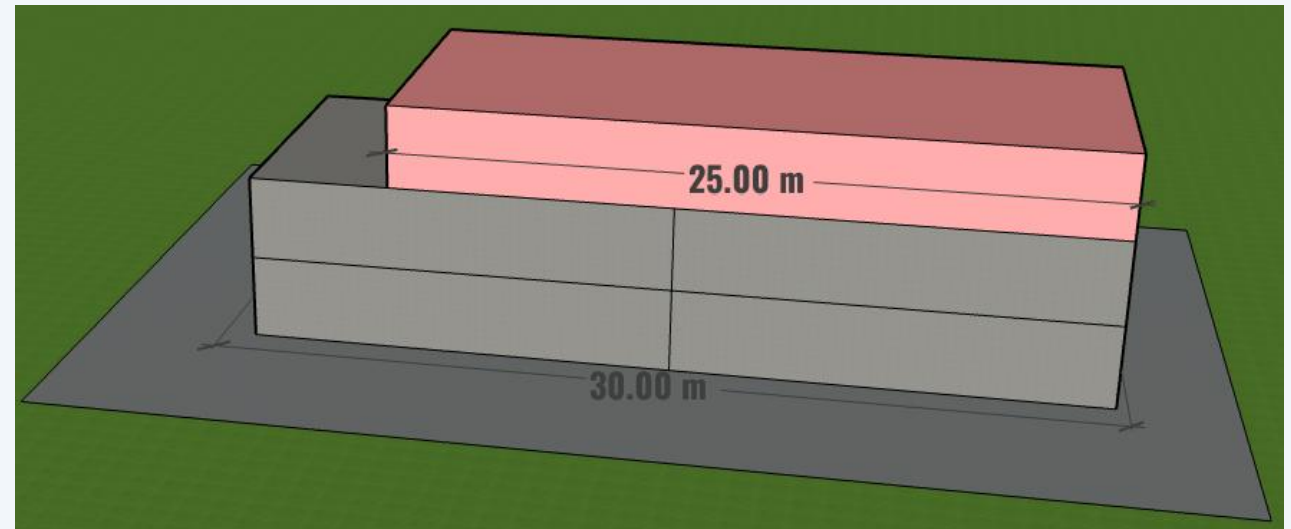
Beurteilung:

Keine zusätzliche Verstärkung der verletzten Vorschrift

Ergebnis:

Das Bauvorhaben ist zulässig.

Aufstockung



04 Anwendungsfälle

Ausgangslage:

Gebäude unterschreitet den ordentlichen Grenzabstand von 4.00 m

Geplante Änderung:

Anbau an der Ostfassade

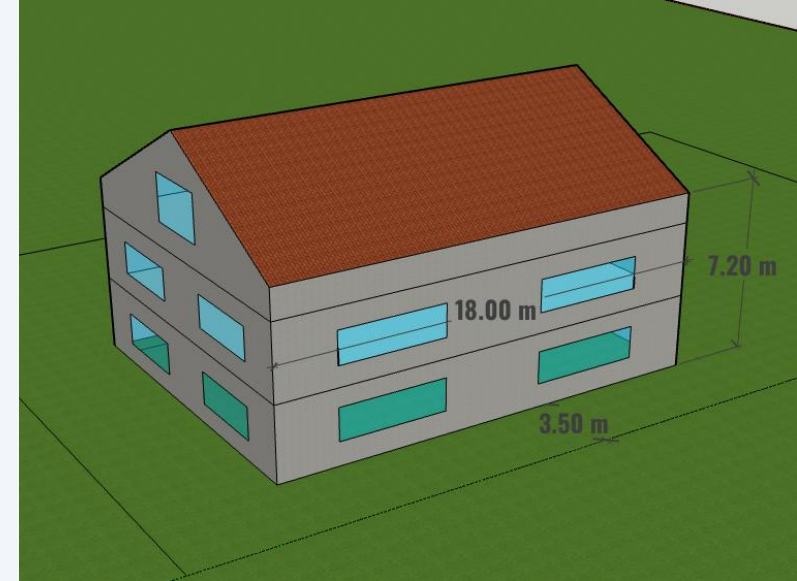
Beurteilung:

Mit dem Anbau verlängert sich das Gebäude.
Verletzung des Grenzabstands wird verstärkt.

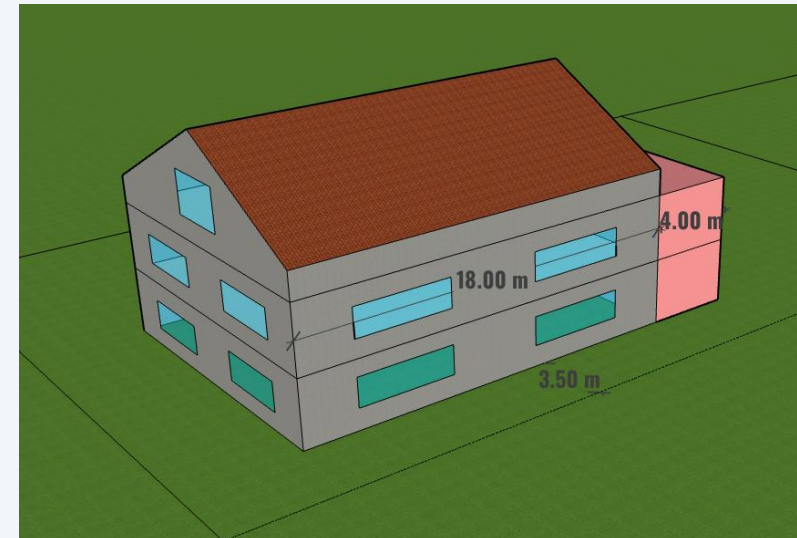
Ergebnis:

Das Bauvorhaben ist unzulässig.

Bestand



Anbau



04 Anwendungsfälle

Ausgangslage:

Gebäude unterschreitet den ordentlichen Grenzabstand von 4.00 m

Geplante Änderung:

Anbau an der rückwärtigen Nordfassade

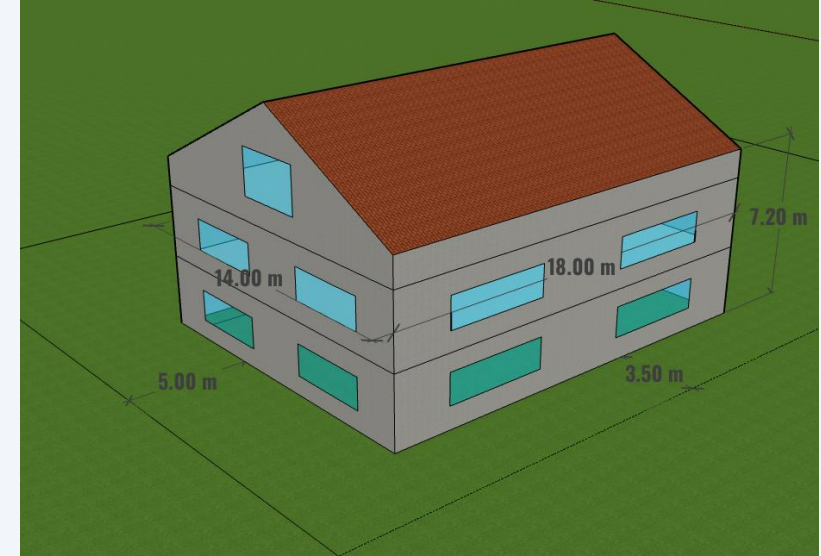
Beurteilung:

Mit dem Anbau verbreitert sich das Gebäude.
Beeinflusst den verletzten Grenzabstand nicht.

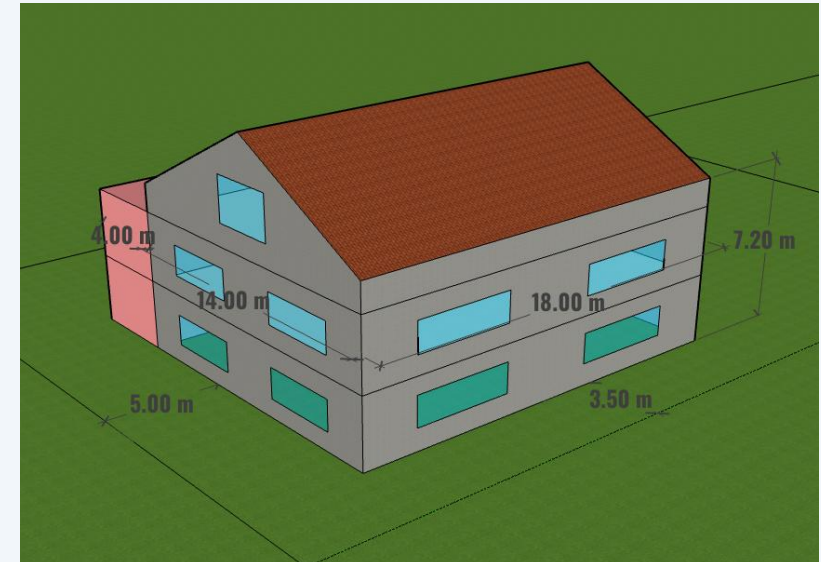
Ergebnis:

Das Bauvorhaben ist zulässig.

Bestand



Anbau



04 Anwendungsfälle

Ausgangslage:

Grundstücksfläche:	750 m ²
Ausnutzungsziffer (AZ):	0.4
Zulässige BGF:	300 m ²
BGF des Gebäudes:	300 m ² (EG/OG je 150 m ²)
Plan-/Rechtsänderung:	AZ von 0.4 zu GFZ von 0.4

Geplante Änderung:

Bau einer Garage

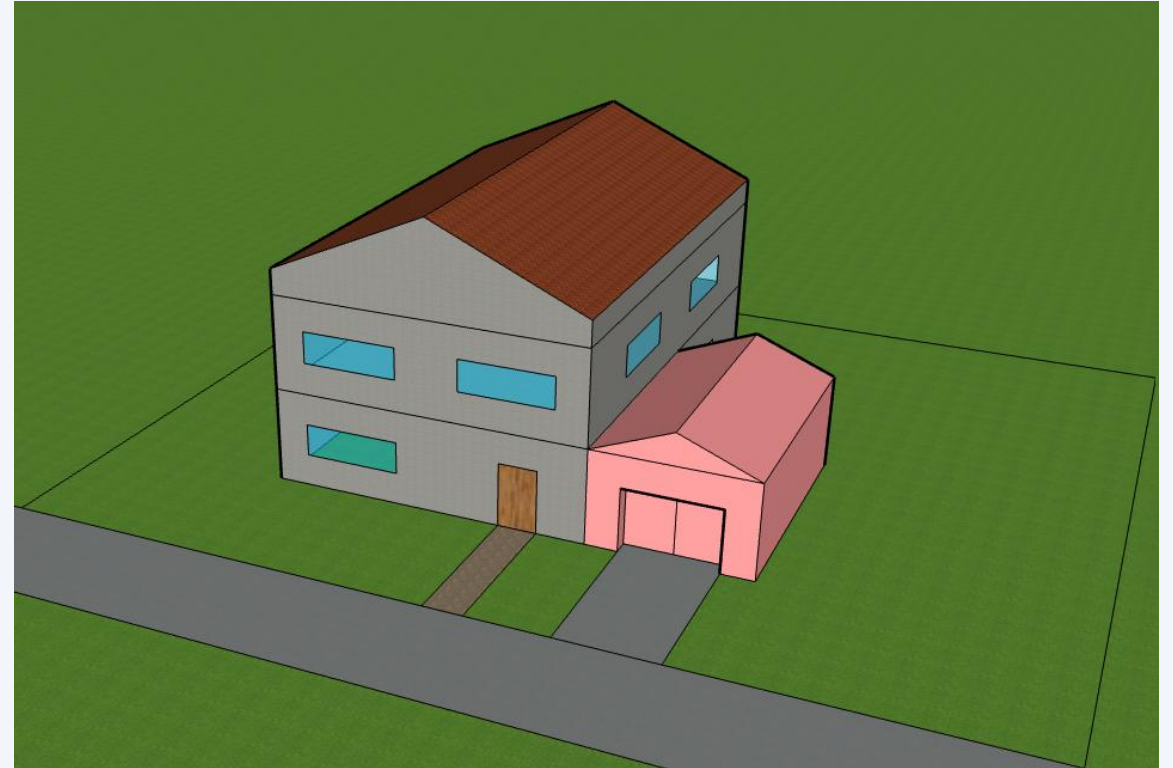
Beurteilung:

Garage überschreitet zusätzlich GFZ

Ergebnis:

Das Bauvorhaben ist unzulässig.

Geplanter Garagenbau



04 Anwendungsfälle

Ausgangslage:

Grundstück unterschreitet Grünflächenziffer (GZ)

Geplante Änderung:

Abbruch eines Gebäudeteils (gelb) und Anbau im gleichen Umfang (rosa)

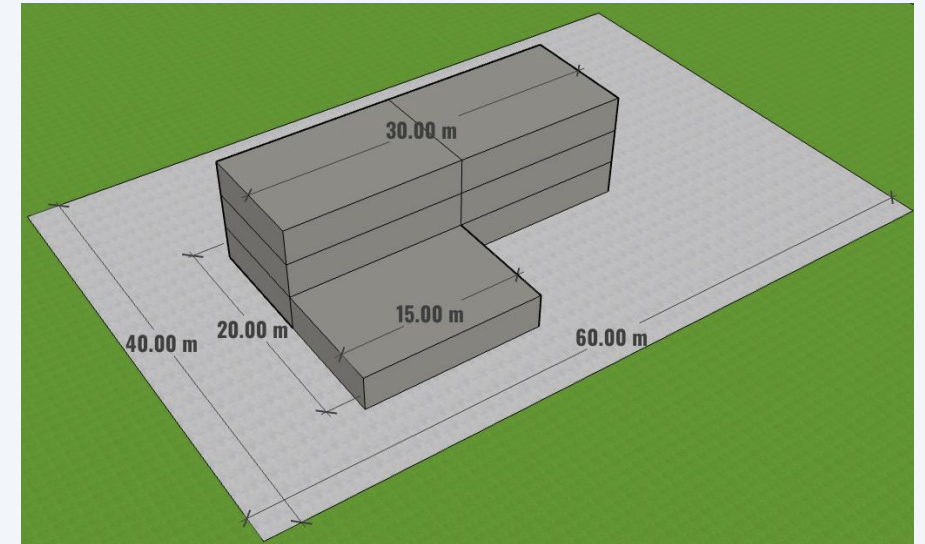
Beurteilung:

Im Umfang des Teilabbruchs entfällt der Besitzstand.
Die GZ ist weiterhin unterschritten.

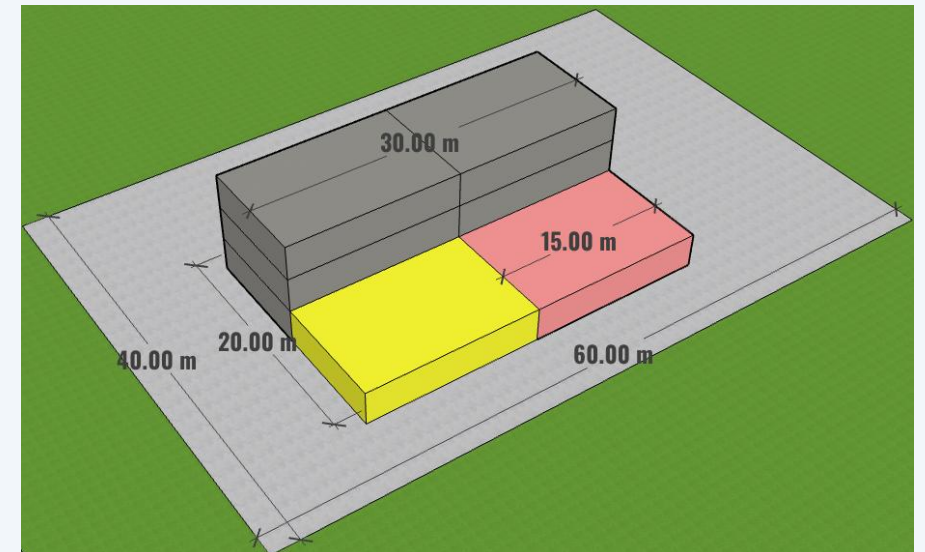
Ergebnis:

Das Bauvorhaben ist unzulässig.

Bestand



Teilabbruch und Anbau



04 Anwendungsfälle

Ausgangslage:

Autowerkstatt mit einer Grundfläche von 384 m² in einer Wohnzone

Geplante Änderung:

Anbau von 64 m² für Empfangsbereich

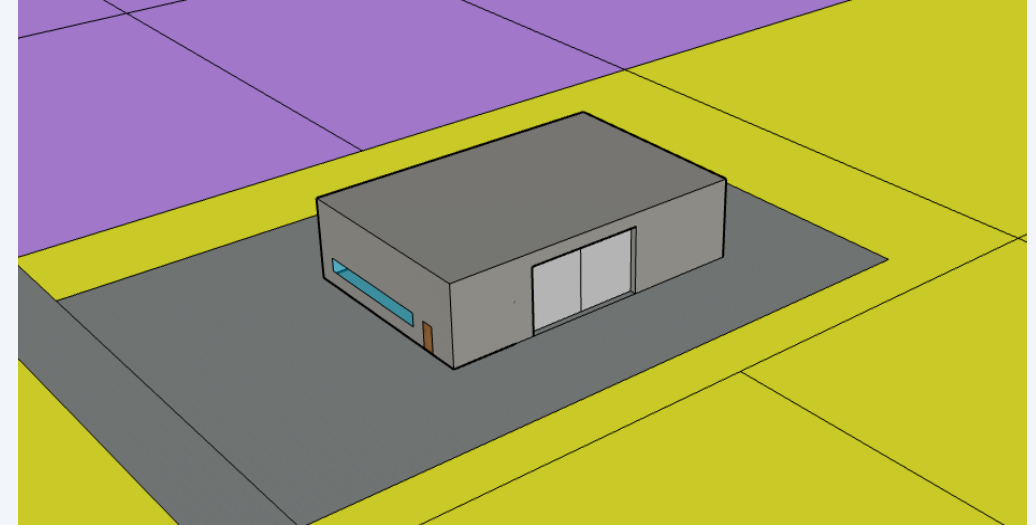
Beurteilung:

- Sämtliche Vorschriften eingehalten
- Empfangsbereich im Verhältnis zur Autowerkstatt untergeordnet (Erweiterung um 1/6)
- keine überwiegenden öffentliche oder nachbarliche Interessen

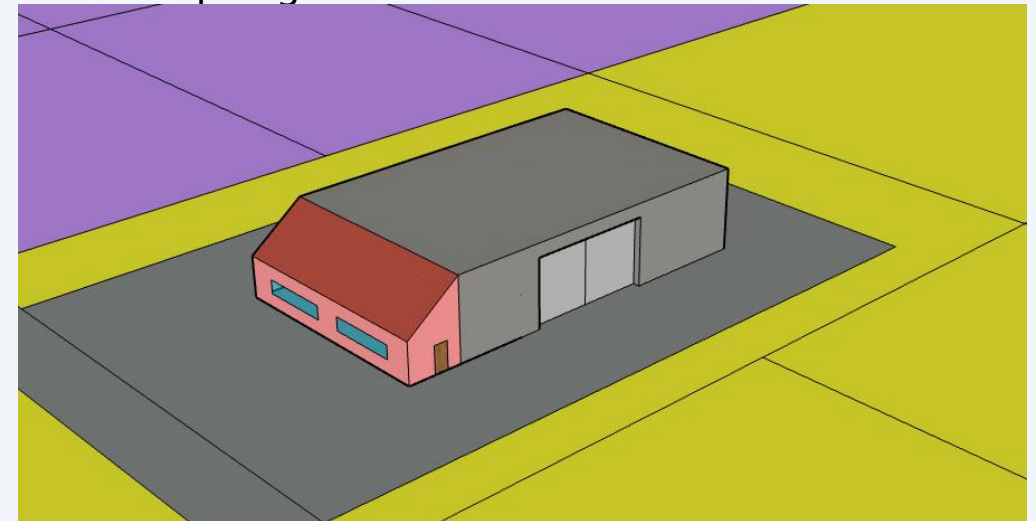
Ergebnis:

Das Bauvorhaben ist zulässig.

Bestand



Anbau Empfangsbereich



04 Anwendungsfälle

Ausgangslage:

Autowerkstatt mit einer Grundfläche von 384 m² in einer Wohnzone

Geplante Änderung:

- Anbau für Empfangsbereich
- Vergrößerung der Halle und Einbau eines Tores für eine weitere Hebebühne

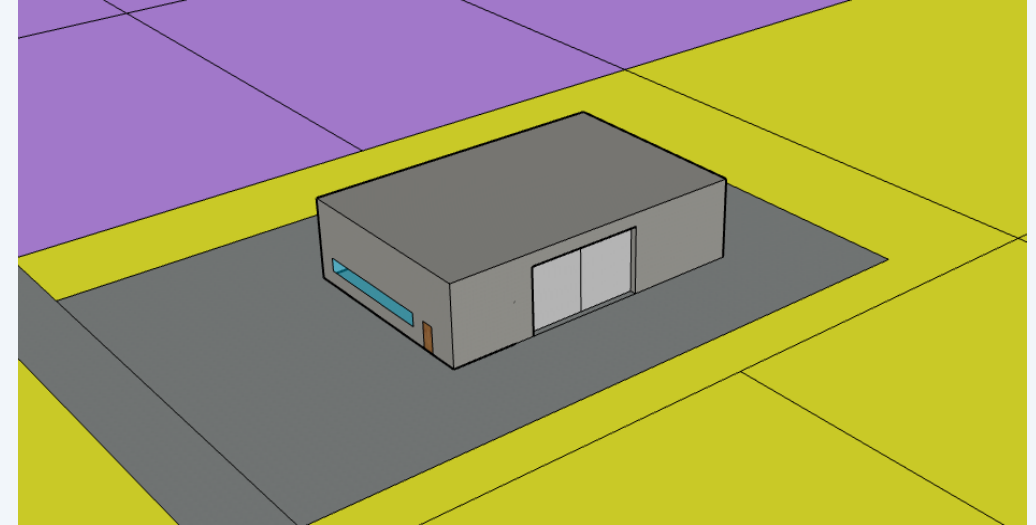
Beurteilung:

- Erweiterung des Betriebs um fast das Doppelte (nicht untergeordnet)
- Übermäßige Immissionszunahme auf die Nachbarschaft

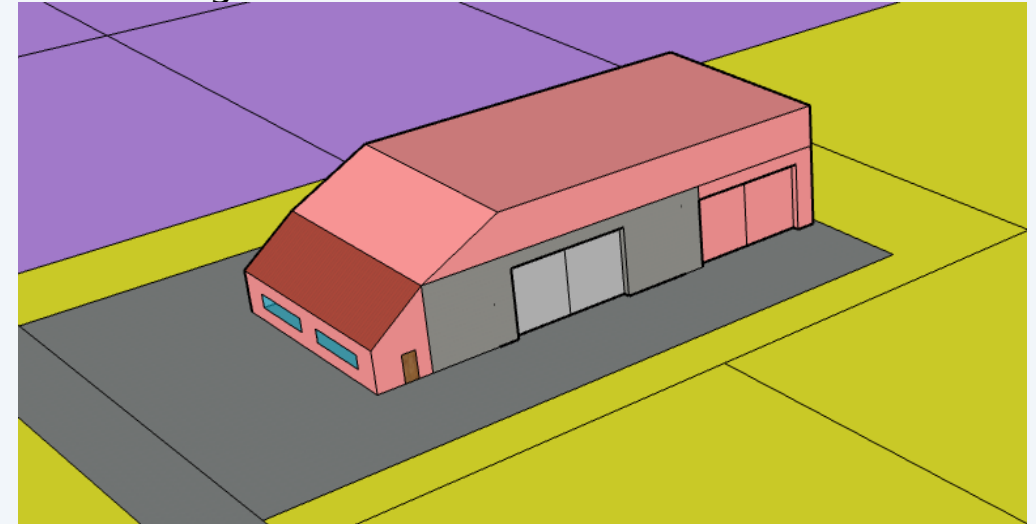
Ergebnis:

Das Bauvorhaben ist unzulässig.

Bestand



Erweiterung



Danke für Ihre Aufmerksamkeit

Alexander Binois, MLaw

David Fürst, Rechtsanwalt