

01.07.2021

## Rückbaupflicht für illegale Bauten ausserhalb der Bauzonen

**Das Bundesgericht hat am 28. April 2021 in einem wegweisenden Urteil geklärt, wie lange illegal erstellte Bauten ausserhalb der Bauzonen zurückgebaut werden müssen. Bisher galt aufgrund der bisherigen Rechtsprechung der Grundsatz, dass für solche Bauten nach 30 Jahren kein Rückbau mehr angeordnet werden durfte. Das Bundesgericht entschied nun, dass der rechtmässige Zustand in jedem Fall wiederhergestellt werden muss, auch wenn die Bauten vor mehr als 30 Jahren erstellt wurden.**

Das Bundesgericht hat am 28. April 2021 in einem wegweisenden Urteil geklärt, wie lange illegal erstellte Bauten ausserhalb der Bauzonen zurückgebaut werden müssen. Bisher galt aufgrund der bisherigen Rechtsprechung der Grundsatz, dass für solche Bauten nach 30 Jahren kein Rückbau mehr angeordnet werden durfte. Das Bundesgericht entschied nun, dass der rechtmässige Zustand in jedem Fall wiederhergestellt werden muss, auch wenn die Bauten vor mehr als 30 Jahren erstellt wurden.

Damit spricht das oberste Gericht Klartext und bestätigt seine strenge Haltung in Bezug auf das Bauen ausserhalb der Bauzonen. Eine illegale Baute, die dem verfassungsmässigen Grundsatz der Trennung von Bau- und Nichtbaugelände widerspricht, darf nicht aufgrund des blossen Zeitablaufs stehen bleiben. Gemäss Bundesgericht schaffe eine Verwirklichungsfrist ausserhalb der Bauzone weder Rechtssicherheit noch Rechtsgleichheit. Mit dieser Praxis würden all jene in ungerechtfertigter Weise belohnt, welche über eine lange Zeitdauer hinweg gegen das Bundesrecht verstossen hätten.

Gestützt auf dieses Urteil wird nun die Beurteilungspraxis anzupassen sein. Bei laufenden und künftigen Baubewilligungsverfahren werden illegale Bauten und Anlagen ab sofort unabhängig ihres Erstellungsjahrs beurteilt, wenn die Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes zuhanden der Gemeinde als Leitbehörde geprüft werden muss. Hingegen werden bislang durch Entscheid geduldete Bauten nur dann in einer Gesamtschau neu beurteilt, wenn an diesen baubewilligungspflichtige Änderungen vorgenommen werden.

Das Bundesgerichtsurteil hat noch bei einer weiteren Frage Klärung gebracht. Bei jeder Prüfung einer illegal erstellten Baute gilt der Grundsatz der Verhältnismässigkeit. Dieser Grundsatz ist ausserhalb der Bauzone gemäss Gericht so umzusetzen, dass für den Rückbau eine angemessene Frist, allenfalls verbunden mit einem Nutzungsverbot, gesetzt wird. Eine allenfalls zeitlich unbegrenzte Duldung ist – wie gesagt – nicht mehr möglich. Die Gemeinde als zuständige Leitbehörde muss den Rückbau innert Frist anordnen.

Urteil BGer 1C\_469/2019 und 1C\_483/2019 vom 28.4.2021, Neuenkirch LU

Roland Emmenegger  
Abteilungsleiter Baubewilligungen  
+41 41 228 61 45  
roland.emmenegger2@lu.ch