

Umgang mit Missbräuchen im Bauwesen

Dieser Leitfaden hilft Gemein-
debehörden bei der Wahl des
richtigen Vorgehens.

Welche Massnahmen sind
gegen widerrechtliche
Bautätigkeiten zu ergreifen?

Dezember 2021



Amt für Raumentwicklung
Uffizi per il svilup dal territori
Ufficio per lo sviluppo del territorio

Impressum

Herausgeber

Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE)
Ringstrasse 10, 7000 Chur
Tel. 081 257 23 23, info@are.gr.ch

Bearbeitung/Autor

Christina Blumenthal, Blumenthal Advokatur
Toni Broder, ARE-GR
Federico Durband, ARE-GR

Gestaltung/Fotos

Markus Bär, ARE-GR
Fotos von Schiers und Sils i D
der Comet Photoshopping GmbH, Dieter Enz

Koordination

Alberto Ruggia, ARE-GR

Dokument online unter

www.aren.ch (unter BAB Wegleitungen)

1. Auflage, Juni 2020
2. überarbeitete Auflage, Dezember 2021

Im Sinne der Lesefreundlichkeit wurde in dieser Broschüre auf die weibliche Form verzichtet; die im Text verwendete männliche Form schliesst diese selbstverständlich mit ein.

Inhalt

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungen

Einleitung

Ablaufschema

1. Baustopp und Durchführung nachträgliches Baubewilligungsverfahren
2. Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands oder Duldung (Ausnahme)
3. Zwangsvollstreckung und Ersatzvornahme
4. Bussverfahren
5. Weitere strafrechtliche Sanktionen

Literatur

Gesetzliche Grundlagen

Inhaltsverzeichnis

1.	Baustopp und Durchführung nachträgliches Baubewilligungsverfahren	1
1.1	Baukontrolle und Baustopp	1
	Ankündigung der Baukontrolle und mündlicher (superprovisorischer) Baustopp	
	Bestätigung der Rechtmässigkeit (vor Ort)	
	Eröffnung Baueinstellungsverfügung	
	Adressaten	
	Aufforderung zur Stellungnahme und Einreichung eines nachträglichen Baugesuches	
	Versiegelung und andere Zwangsmassnahmen	
	Anwendbares Verfahren	
	Anfechtung von vorsorglichen Massnahmen	
1.2	Beurteilung der Rechtmässig- und Rechtswidrigkeit	3
	Beurteilungsgrundlagen	
	Formelle Rechtmässigkeit	
	Formelle Rechtswidrigkeit	
	Aufforderung zur freiwilligen Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands	
1.3	Nachträgliches Baugesuch	4
	Anforderungen an nachträgliche Baugesuche	
	Ersatzmässige Aufnahme der ausgeführten Bautätigkeiten	
	Mitwirkungs- und Duldungspflichten des Betroffenen	

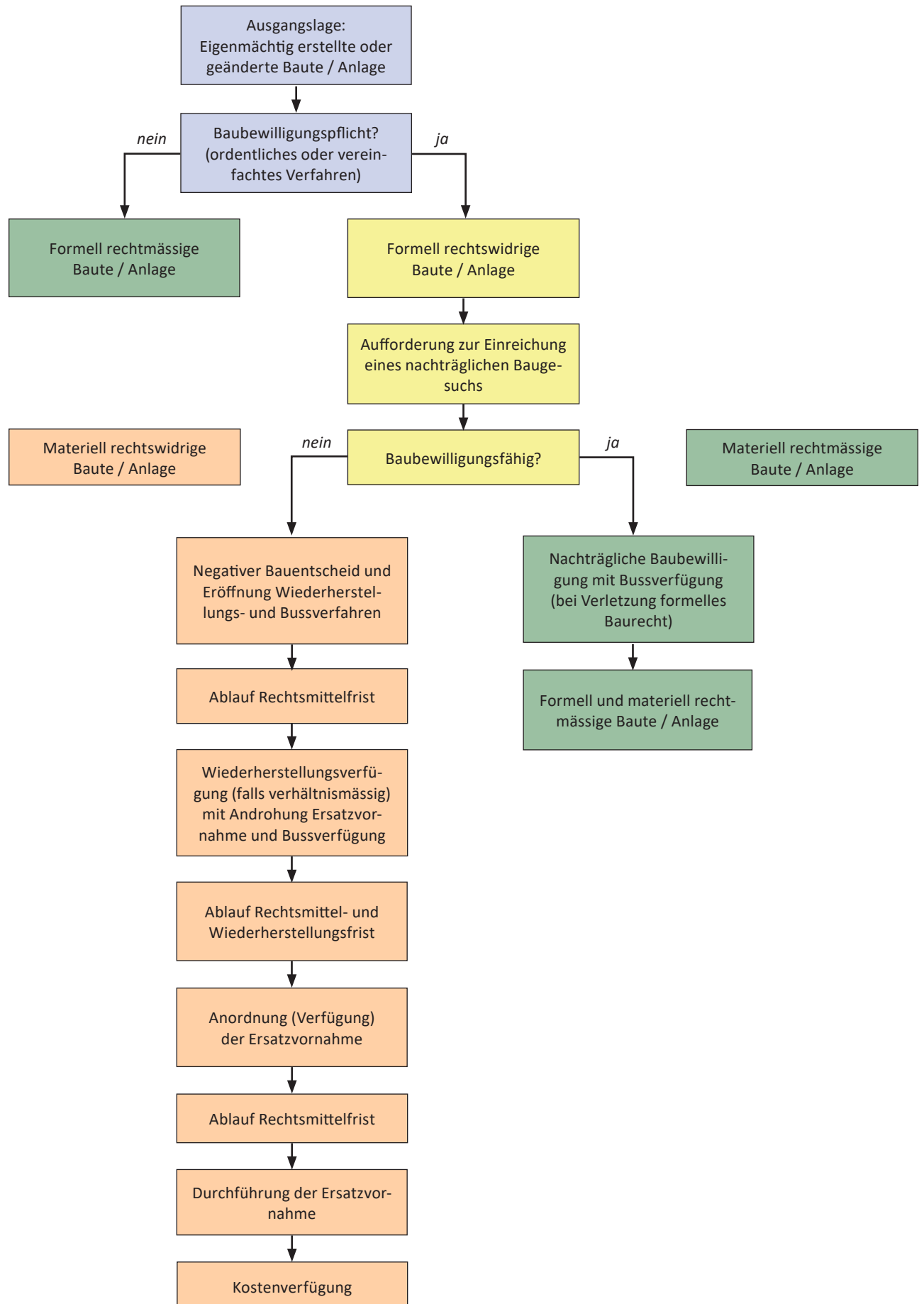
1.4	Durchführung nachträgliches Baubewilligungsverfahren	5
	Verfahrenseröffnung und Publikation des nachträglichen Baugesuches	
	Anwendbares Recht	
	Erteilung der nachträglichen Baubewilligung	
	Ablehnender Bauentscheid	
	Ausnahme: Feststellungsverfügung	
	Entscheidungsaufbau	
	Kombination von Wiederherstellungsverfahren und nachträgliches Baubewilligungsverfahren	
2.	Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes oder Duldung (Ausnahme)	7
2.1	Anspruch auf Wiederherstellung und dessen Verjährung (BIB und BAB)	7
	Zuständigkeiten	
	Verjährungsfristen innerhalb der Bauzone	
	Widerrechtlichkeit bleibt bestehen	
	Verjährungsfristen ausserhalb der Bauzone	
2.2	Grundsätze bei der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes	8
	Notwendigkeit und Verhältnismässigkeit	
	Wahl des mildesten Mittels und Interessenabwägung	
	Voraussetzungen einer Duldungsverfügung	
	Umgang mit geduldeten Bauten und Anlagen (reduzierte Bestandesgarantie)	
2.3	Besondere Fälle	11
	Heikler Rückbau	
	Baute in redimensionierter Form bewilligungsfähig	
	Rekonstruktion einer abgebrochenen Baute	
	Vernachlässigte oder gefährliche Bauten und Anlagen	
	Bauruinen oder nicht fertiggestellte Bauten und Anlagen	
	Formell rechtmässige, materiell rechtswidrige (aber bewilligungsfähige) Bauten	
	Vorsorgliche Massnahmen im Wiederherstellungsverfahren	
2.4	Eröffnung der Wiederherstellungs- und Duldungsverfügung	12
	Adressaten	
	Rechtliches Gehör	
	Rechtskraft Bauentscheid	
	Kombination negativer Bauentscheid mit Wiederherstellungsverfügung	
2.5	Form und Inhalt der Wiederherstellungs- und Duldungsverfügung	13
	Feststellungen und Erwägungen	
	Entscheidungsdispositiv: Wiederherstellungsverfügung	
	Entscheidungsdispositiv: Duldungsverfügung	
3.	Zwangsvollstreckung und Ersatzvornahme	15
3.1	Missachtung der Wiederherstellungsverfügung	15
	Fristansetzung und Androhung	
	Ersatzvornahme durch die Gemeinde oder einen Dritten	
	Einholung von Offerten/Kostenzusammenstellungen	

3.2	Durchführung des Vollstreckungsverfahrens	15
	Vollstreckungsverfügung	
	Durchführung der Ersatzvornahme (Realakt)	
	Kostenüberbindung mittels Kostenverfügung	
	Pfandrechtsbelastung auf Grundstück	
	Verjährung	
4.	Bussverfahren	17
4.1	Zuständigkeit und Strafbarkeit	17
	Grundsatz	
	Zuständigkeit	
	Verfügungsadressat	
4.2	Durchführung des Bussverfahrens	18
	Eröffnung des Bussverfahrens	
	Bemessung der Busse	
	Wahrung des rechtlichen Gehörs	
	Art. 292 StGB.	
	Verjährung	
4.3	Einziehung widerrechtlicher Gewinne	19
	Massnahmen nach Strafgesetzbuch	
	Zweck der Abschöpfung	
	Verjährung	
5.	Weitere strafrechtliche Sanktionen	20
	Mögliche Sanktionen nach Spezialerlassen	
	Mögliche Sanktionen nach Strafgesetzbuch	
	Ungetreue Amtsführung	
	Anzeigemöglichkeiten	



Ablauf- und Verfahrensschema

Vereinfachtes Ablaufschema



Abkürzungen

Allgemeines

Abs.	Absatz
Art.	Artikel
BAB	Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone
BGE	Urteil des Bundesgerichtes
BIB	Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzone
BR	Bündner Rechtsbuch
BVR	Bündner Vereinigung für Raumentwicklung
BVR	Bernische Verwaltungsrechtsprechung
bspw.	beispielsweise
d. h.	das heisst
etc.	et cetera
Fr.	Abkürzung für Franken
i. d. R.	in der Regel
i. V. m.	in Verbindung mit
lit.	litera
PVG	Praxis des Verwaltungsgerichtes Graubünden
sog.	so genannt/e/er/es/en
SR	Systematische Rechtssammlung des Bundesrechts
u. U.	unter Umständen
vgl.	vergleiche
VGU	Urteil des Verwaltungsgerichtes Graubünden
WIB	widerrechtliche Baute
Ziff.	Ziffer/n
z. B.	zum Beispiel

Gesetzliche Grundlagen

BV	Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (SR 1001)
EGzStPO	Einführungsgesetz zur Schweizerischen Strafprozessordnung (BR 350.100)
EGzZGB	Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (BR 201.100)
GG	Gemeindengesetz (BR 175.050)
KRG	Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (BR 801.100)
KRVO	Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (BR 801.110)
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung (SR 700)
RPV	Raumplanungsverordnung (SR 700.1)
StGB	Schweizerisches Strafgesetzbuch (SR 311)
VRG	Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege Graubünden (BR 370.100)
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch (SR 201)

Einleitung

Bauvorhaben bedürfen gemäss Art. 22 Abs. 1 RPG einer Baubewilligung. Fehlt eine solche, liegt eine formelle Rechtswidrigkeit vor. Diese kann allenfalls durch eine nachträgliche Baubewilligung behoben werden. Verletzt eine Baute oder Anlage das geltende Bau- und Planungsrecht auch in inhaltlicher Hinsicht, liegt eine materielle Rechtswidrigkeit vor; eine solche kann selbst dann gegeben sein, wenn formell eine Baubewilligung erteilt worden ist.

Im Falle von widerrechtlichen Bauten und Anlagen müssen in erster Linie die kommunalen Baubehörden Massnahmen zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes ergreifen (Art. 94 Abs. 2 KRG). Dabei sind die Verfassungsgrundsätze (Gesetzmässigkeit, öffentliches Interesse, Verhältnismässigkeit, Treu und Glauben, Rechtsgleichheit und Willkürverbot) als auch die Rechte der Privaten, allen voran die Eigentumsgarantie, zu berücksichtigen. Bei Verstössen gegen das einzuhaltende Verfahren (formelles Baurecht), die Bauvorschriften (materielles Baurecht) oder die Verfügungen der Behörden ist zudem ein Bussverfahren einzuleiten und durchzuführen.

Der vorliegende Leitfaden unterstützt die Gemeindebehörden im Umgang mit Missbräuchen im Bauwesen bei der Wahl der jeweils geeigneten Instrumente. Er zeigt schrittweise die nötigen Massnahmen zur Behebung der formellen und materiellen Rechtsmängel auf.

Zur Vermeidung von zeit- und kostenintensiven Verfahrensfehlern in den meist komplexen Missbrauchsfällen, wird den Gemeinden der Beizug eines mit dem Bau- und Planungsrecht vertrauten Juristen resp. Anwalts nahegelegt.

Bei Fragen zum vorliegenden Leitfaden und generell zum Thema «Missbräuche im Bauwesen» ist das Amt für Raumentwicklung (ARE-GR) den Gemeindebehörden behilflich. Am Ende des Leitfadens sind u.a. Hinweise zu weiterführender Literatur sowie eine Übersicht über die einschlägigen Gesetzgrundlagen aufgeführt.

Der Leitfaden dient der Rechtssicherheit und Rechtsgleichheit im Umgang mit widerrechtlichen Bauten und Anlagen in der Praxis. Einerseits soll die Glaubwürdigkeit der zuständigen Verantwortungsträger im Bauwesen gestärkt und andererseits illegalen Bautätigkeiten wirksam begegnet werden.

Um dem öffentlichen Interesse an der Einhaltung des Bau- und Planungsrechts nachzukommen und gegen rechtswidrige Bauten und Anlagen wirksam vorzugehen, können die Gemeindebehörden – je nachdem wie weit das Verfahren bereits vorangeschritten ist – auf verschiedene Massnahmen verwaltungsrechtlicher resp. baupolizeilicher und strafrechtlicher Art zurückgreifen:

- | Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands oder ausnahmsweise Duldung; (Baupolizei);
- | Zwangsvollstreckung und Ersatzvornahme; (Baupolizei);
- | Bussverfahren; (Strafrecht);
- | weitere strafrechtliche Sanktionen.

Lesehilfe | Blaue Titel sind Orientierungshilfen im Fliesstext. Andererseits bilden sie die Struktur des separaten Faltblattes, welches als Zusammenfassung und Gedächtnishilfe bspw. im Aussendienst dient. Behördenmitglieder können aufgrund der mit dem Faltblatt übereinstimmenden Titel einzelfallgerechte Massnahmen finden, anordnen und diesen zum Durchbruch verhelfen.

Einstieg in den Leitfaden | Vor Anwendung des Leitfadens wird empfohlen, das Inhaltsverzeichnis, das Verfahrensschema und das separate Faltblatt zu konsultieren.

1. Baustopp und Durchführung nachträglicher Baubewilligungsverfahren

1.1 Baukontrolle und Baustopp

Ankündigung der Baukontrolle und mündlicher (superprovisorischer) Baustopp | Im Rahmen ihrer ordentlichen Baukontrolltätigkeit oder bei Anzeigen von Dritten über formell oder materiell vorschriftswidrige Zustände ordnet die zuständige kommunale Baubehörde nach schriftlicher oder mündlicher Vorankündigung eine Baukontrolle an. Bei der Baukontrolle steht die Prüfung, ob das Bauwerk mit der Baubewilligung samt allen Plänen übereinstimmt, im Vordergrund (Art. 60 Abs. 1 und 2 und 61 Abs. 1 KRVO).

Wenn aufgrund der Voranzeige eine Vereitelung des Kontrollzwecks droht, kann eine Kontrolle auch ohne Voranmeldung durchgeführt werden.

In dringenden Fällen kann die Baubehörde, ein Mitglied der Baubehörde oder der Vorsteher des Bauamtes resp. der Gemeindegemeinschafter die sofortige Einstellung der Bauarbeiten mündlich oder schriftlich verfügen (superprovisorischer Baustopp; Art. 60 Abs. 4 KRVO).

Bestätigung der Rechtmässigkeit (vor Ort) | Wird bei der Baukontrolle festgestellt, dass keine unrechtmässigen Bautätigkeiten vorliegen oder die ausgeführten Baumassnahmen baubewilligungsfrei sind, bestätigt die Baubehörde (bzw. die anwesenden Behördenmitglieder) vor Ort die Rechtmässigkeit der Bauarbeiten und hebt den (superprovisorischen) Baustopp auf.

Eröffnung Baueinstellungsverfügung | Wird bei der Baukontrolle resp. Bauabnahme im Sinne von Art. 60 KRVO festgestellt, dass Bautätigkeiten ohne Baubewilligung resp. abweichend von bewilligten Plänen oder Auflagen ausgeführt werden oder bereits realisiert worden sind, eröffnet die Baubehörde der Bauherrschaft eine Baueinstellungsverfügung mit Rechtsmittelbelehrung. Wurde die Baueinstellungsverfügung superprovisorisch (mündlich

oder schriftlich durch ein Mitglied der Baubehörde bzw. den Leiter des Bauamtes oder den Gemeindegemeinschafter) eröffnet, so hat die Baubehörde die Verfügung zu bestätigen und der Bauherrschaft schriftlich zu eröffnen (Umwandlung in vorsorgliche Massnahme anstelle der superprovisorischen).

Die Baueinstellungsverfügung ist eine vorsorgliche Massnahme im Sinne von Art. 5 und 29 VRG. Sie ist jedoch sofort vollstreckbar; ein dagegen erhobenes Rechtsmittel hat keine aufschiebende Wirkung (Art. 60 Abs. 5 KRVO).

Adressaten | Für die Beachtung der gesetzlichen Vorschriften, die Übereinstimmung der ausgeführten Bauten und Anlagen mit den bewilligten Plänen und dem Baugespann sowie für die Einhaltung von Nebenbestimmungen sind Bauherrschaften, Eigentümer, sonstige Berechtigte sowie die mit der Projektierung und Ausführung von Bauvorhaben beauftragten Personen verantwortlich (Art. 93 Abs. 1 KRG). Adressaten der vorsorglichen Massnahmen können demnach auch der Bauleiter oder ein ausführendes Unternehmen sein.

Kann im Rahmen der Baukontrolle die Bauherrschaft nicht ermittelt werden, können Auskünfte über die Eigentümerschaft beim Grundbuchamt eingeholt werden. Ausserdem kann das ausführende Unternehmen zusätzlich aufgefordert werden, die für die Eingriffe zuständige Person (Auftraggeber/Bauherrschaft/Eigentümer) bekannt zu geben.

Anschliessend kann die Bauherrschaft und die Eigentümerschaft (falls abweichend) ebenfalls in das Verfahren einbezogen werden; es ist ihnen nach erfolgter Anhörung die schriftliche Baueinstellungsverfügung mit Rechtsmittelbelehrung zu eröffnen.

Aufforderung zur Stellungnahme und Einreichung eines nachträglichen Baugesuches | Zusammen mit der Baueinstellungsverfügung fordert die Baubehörde die Bauherrschaft, den Bauleiter/Architekten und/oder das ausführende Unternehmen auf, innerhalb einer vorgegebenen Zeitspanne (z. B. 10 Tage) zum Sachverhalt bzw. zu den ausgeführten Bauarbeiten schriftlich Stellung zu nehmen und ein nachträgliches Baugesuch einzureichen (Art. 60 Abs. 4 KRVO).

Dem Adressat ist zwecks Gewährung des rechtlichen Gehörs (Art. 29 Abs. 2 BV) die Möglichkeit zu bieten, die von der Baubehörde bei der Baukontrolle vor Ort erstellten Dokumente (Protokoll, Fotos etc.) einzusehen und sich zu diesen sowie zur Baueinstellung zu äussern. Anschliessend reicht der Bauherr das nachträgliche Baugesuch mit Beilage aller notwendigen Baugesuchsunterlagen (Pläne, Skizzen, Fotos etc.) ein.

Versiegelung und andere Zwangsmassnahmen | Die Baubehörde ist ermächtigt, alle erforderlichen vorsorglichen Massnahmen zu erlassen, auch wenn in der KRVO nur die Einstellung der Bauarbeiten explizit erwähnt ist (Art. 60 Abs. 4 KRVO; Art. 5 VRG). Die getroffene Massnahme muss verhältnismässig, d. h. geeignet sein, das vorgegebene Ziel zu erreichen, in persönlicher, zeitlicher und örtlicher Hinsicht erforderlich sein, um die legitimen öffentlichen Interessen zu schützen und darf nicht über das nötige Mass hinausgehen.

Wird eine Baueinstellungsverfügung missachtet, kann die Baubehörde demnach vorsorglich (wenn Gefahr im Verzug ist auch superprovisorisch) die Baustelle bzw. die Räume versiegeln oder plombieren (z. B. Versiegelung von Wasser- oder Stromleitungen) oder räumen lassen. Ferner kommen auch andere einzelfallgerechte Massnahmen, wie die Beschlagnahme mobiler Gegenstände inkl. deren

separate Lagerung auf Kosten des Pflichtigen, eine Betriebseinstellung oder ein Nutzungsverbot in Frage. Die dabei anfallenden Kosten können entsprechend dem Verursacherprinzip dem Störer überbunden werden (Art. 96 Abs. 2 KRG). Zur Durchsetzung dieser unmittelbaren Zwangsmassnahmen kann die Baubehörde die nötige Unterstützung bei der Gemeinde- bzw. Kantonspolizei anfordern (Art. 357 StPO und Art. 4 EGzStPO)

Anwendbares Verfahren | Für den Erlass von vorsorglichen Massnahmen ist der Vorsitzende der Baubehörde oder ein von ihr bezeichnetes Mitglied zuständig (Art. 5 Abs. 2 VRG). Nur in besonders dringenden Fällen darf auch ein anderes Mitglied, der Vorsteher des Bauamtes oder der Gemeindeschreiber verfügen (Art. 60 Abs. 4 KRVO). Vorsorgliche Massnahmen unterliegen dem Schriftlichkeitserfordernis, weshalb superprovisorisch oder vorerst mündlich erlassene Massnahmen umgehend zu verschriftlichen sind (Art. 23 Abs. 1 VRG).

Vor dem Erlass von vorsorglichen Massnahmen sind die Betroffenen anzuhören (Art. 16 VRG). Nur ausnahmsweise darf auf die Anhörung verzichtet werden, wenn Gefahr im Verzug ist (im Rahmen von superprovisorischen Massnahmen). Die Anhörung muss in einem solchen Fall jedoch so rasch als möglich nachgeholt und die superprovisorische durch eine vorsorgliche Massnahme ersetzt werden.

Anfechtung von vorsorglichen Massnahmen | Vorsorgliche Massnahmen sind mit einer Rechtsmittelfrist zu versehen und können innert 10 Tagen beim Verwaltungsgericht (beschränkt) angefochten werden (Art. 52 Abs. 2 VRG), sofern die Gemeinde im kommunalen Baugesetz keine Anfechtungsmöglichkeit an eine Rekurs- bzw. Einspracheinstanz vorgesehen hat.

Baustopp und Durchführung nachträgliches Baubewilligungsverfahren

1.2 Beurteilung der Rechtmässigkeit und Rechtswidrigkeit

Beurteilungsgrundlagen | Sofern die Angaben und Unterlagen der angehörten Person für eine materielle Beurteilung des Bauwerkes ausreichen und die formellen Anforderungen an ein nachträgliches Baugesuch erfüllt sind, bilden diese die Grundlage für die Prüfung des Vorhabens auf seine Rechtmässigkeit. Hinzu kommen die anlässlich der Baukontrolle erstellten Dokumente sowie die der Prüfbehörde zur Verfügung stehenden amtlichen Unterlagen (z. B. Daten der amtlichen Vermessung, Geoinformationsdaten, amtliche Schätzungen).

Sind die eingegangenen Unterlagen unvollständig oder weisen diese offenkundige materielle Mängel auf, wird die Bauherrschaft zur Vervollständigung aufgefordert. Wenn im Ergebnis keine ausreichende Beurteilung der realisierten Bauwerke möglich ist, können die entscheidnotwendigen Baugesuchsunterlagen nach Anzeige an den Störer auf dessen Kosten durch die Baubehörde oder durch fachkundige Dritte (z. B. Planungsbüro) erstellt werden (Art. 96 Abs. 1 KRG und 60 Abs. 1 und 3 KRVO).

Formelle Rechtmässigkeit | Wird festgestellt, dass die ausgeführten Bauarbeiten nicht baubewilligungspflichtig sind oder diese ohne die Nachforderung von weiteren Unterlagen bewilligt werden können (z. B. wenn die Voraussetzungen für das vereinfachte Baubewilligungsverfahren nach Art. 50 ff. KRVO erfüllt sind), bestätigt die Baubehörde die Rechtmässigkeit der Bauarbeiten und erlässt gegebenenfalls eine entsprechende Baubewilligung. Wurde vorgängig eine Baueinstellungsverfügung erlassen, wird diese durch die Baubehörde aufgehoben.

Formelle Rechtswidrigkeit | Sofern die ausgeführten Bauarbeiten dem ordentlichen Baubewilligungsverfahren (Art. 41 ff. KRVO) unterliegen, stellt die Baubehörde deren formelle Rechtswidrigkeit fest

und fordert die Bauherrschaft innert vorgegebener Frist (z. B. 30 Tage) zur Einreichung eines nachträgliches Baugesuchs und gegebenenfalls (bei offensichtlicher, materieller Rechtswidrigkeit) zur freiwilligen Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands auf.

Aufforderung zur freiwilligen Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands | Die Aufforderung zur freiwilligen Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ist dann angebracht, wenn aufgrund der klaren Rechts- und Sachlage feststeht, dass die ausgeführten Bauarbeiten mit der geltenden Gesetzgebung unvereinbar sind und offenkundig nicht nachträglich bewilligt werden können. Ein solches Vorgehen kann dazu beitragen, den rechtmässigen Zustand rasch wiederherzustellen und somit unnötige Verfahrens- resp. Anwaltskosten zu vermeiden. Stellt der Bauherr den rechtmässigen Zustand freiwillig wieder her, kann auf die Durchführung eines Wiederherstellungsverfahrens verzichtet werden.

Über die Art, den Umfang und den Zeitplan der Wiederherstellung kann die Gemeinde mit den Privaten eine Wiederherstellungsvereinbarung abschliessen. In diesem Fall ist die Ersatzvornahme der Gemeinde bei Missachtung in die Vereinbarung aufzunehmen.

Die Baubehörde kann unter Umständen dennoch ein Bussverfahren eröffnen, da auch im Falle der freiwilligen Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes in der Regel eine Verletzung des formellen Baurechts vorliegt (Art. 86 Abs. 1 KRG: Bauten und Anlagen dürfen nur mit schriftlicher Bewilligung erstellt werden). Das kooperative Verhalten ist jedoch im Rahmen der Strafzumessung zu berücksichtigen.

1.3 Nachträgliches Baugesuch

Anforderungen an nachträgliche Baugesuche | Nachträgliche Baugesuche müssen sowohl die Bestandspläne mit dem ursprünglichen Zustand als auch die Projektpläne mit dem aktuellen Zustand enthalten und alle weiteren Unterlagen und Nachweise umfassen, welche einem Baugesuch beizulegen sind (Art. 42 Abs. 2 KRVO). Die ohne Baubewilligung realisierten Bauten und Anlagen sind deutlich zu kennzeichnen und detailliert zu beschreiben.

Ferner sind Baugesuche mit den allenfalls notwendigen Gesuchen für Zusatzbewilligungen (z. B. Rodungsgesuch) zu ergänzen. Die seitens der Baubehörde vorgegebene Frist zur Einreichung des nachträglichen Baugesuchs (i. d. R. 30 Tage) kann auf begründeten Antrag hin angemessen verlängert werden.

Ersatzmässige Aufnahme der ausgeführten Bautätigkeiten | Für den Fall, dass die Bauherrschaft der Aufforderung zur Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs nicht nachkommt, kann ihr angedroht werden, dass die Baugesuchsunterlagen von der Baubehörde oder von einem Dritten (i. d. R. Architekt/Planer) im Rahmen eines noch anzuordnenden Augenscheins auf ihre Kosten (Art. 96 Abs. 1 und 2 KRG) angefertigt werden (ersatzmässige Aufnahme der ausgeführten Bautätigkeiten).

Die Verfügung der ersatzmässigen Ausfertigung der Baugesuchsunterlagen auf Kosten des Bauherrn wie auch die Anordnung eines Augenscheins stellen verfahrensleitende Anordnungen im Sinne von Art. 5 Abs. 1 VRG dar. Die dadurch anfallenden Kosten sind zusammen mit dem Bauentscheid im nachträglichen Baubewilligungsverfahren in Rechnung zu stellen (Art. 96 Abs. 1 KRG).

Mitwirkungs- und Duldungspflichten des Betroffenen | Während dem vorgängig vereinbarten oder angeordneten Augenschein erhebt ein Vertreter der Baubehörde, eventuell zusammen mit einem sachverständigen Dritten (Architekt/Planer), die ohne Baubewilligung ausgeführten Bautätigkeiten. Sollte die Bauherrschaft ihre Anwesenheit am Augenschein und/oder den Zutritt auf das fragliche Grundstück verwehren, kann sich die Baubehörde den Zutritt durch Erlass einer vorsorglichen Verfügung (Duldungsbefehl) erwirken. Dabei wird der Betroffene angewiesen, zu einem bestimmten Termin das Gebäude zugänglich zu machen. Bei Widerstand kann angedroht werden, dass der Duldungsbefehl mit unmittelbarem Zwang vollstreckt wird (z. B. Herausgabe Schlüssel, Aufbrechen Haustüre, Vorführung).

Die Betroffenen sind verpflichtet, an der Feststellung des Sachverhaltes mitzuwirken (Art. 11 Abs. 2 VRG). Verweigern diese die Mitwirkung, kann ein Entschieden zu Ungunsten jener Partei ausfallen, die aus dem unbewiesenen gebliebenen Sachverhalt Rechte ableiten wollte¹.

Im Rahmen der ersatzmässigen Aufnahme der ausgeführten Bautätigkeiten ist darauf zu achten, dass alle für den Bauentscheid massgeblichen Fakten detailliert aufgenommen und im Augenscheinprotokoll beschrieben werden. Das Protokoll samt weiterer, dazugehöriger Dokumente (Pläne, Fotos etc.) ist anschliessend der Bauherrschaft zur Stellungnahme zu unterbreiten. Gleichzeitig wird die Bauherrschaft darüber informiert, dass aufgrund der Ergebnisse des Augenscheins ein nachträglicher Bauentscheid erlassen wird.

¹ VGU R 07 36 vom 5. Juli 2007, E. 3d

Baustopp und Durchführung nachträgliches Baubewilligungsverfahren

1.4 Durchführung nachträgliches Baubewilligungsverfahren

Verfahrenseröffnung und Publikation des nachträglichen Baugesuches | Die Baubehörde eröffnet das erforderliche Baubewilligungsverfahren (BAB- und/oder BIB-Verfahren) indem sie das nachträgliche Baugesuch im amtlichen Publikationsorgan (kommunales -und kantonales (bei BAB) - Amtsblatt) publiziert und die Baugesuchsakten zur öffentlichen Einsicht auflegt. Gesuche für Zusatzbewilligungen (Rodungsgesuch, Heckenentfernungsgesuch, etc.) werden zusammen mit dem nachträglichen Baugesuch publiziert und aufgelegt (Art. 45 Abs. 2 KRVO). Auch im nachträglichen Baubewilligungsverfahren sind die Zuständigkeiten für BIB- und BAB-Bewilligungen (Art. 87 KRG) sowie die Bestimmungen betreffend Verfahrenskoordination (Art. 88 KRG) zu beachten.

Anwendbares Recht | Die materielle Rechtmässigkeit einer ohne Baubewilligung erstellten Baute, Anlage oder einer Nutzungsänderung ist grundsätzlich aufgrund des zur Zeit der Errichtung gültigen Rechts zu beurteilen. Ausnahmsweise, d. h. wenn das im Zeitpunkt der Beurteilung des Vorhabens massgebende Recht für den Betroffenen milder ausfällt, ist auf dieses Recht abzustellen (lex mitior). Dadurch kann den zwischen der Ausführung/Beendigung der Bautätigkeiten zu Gunsten des Betroffenen eingetretenen Rechtsänderungen angemessen Rechnung getragen werden.

Erteilung der nachträglichen Baubewilligung | Bei positivem Prüfergebnis werden die betreffenden baulichen Massnahmen inkl. die allenfalls erforderlichen Zusatzbewilligung(en) nachträglich bewilligt.

Ablehnender Bauentscheid | Sofern ein Bauvorhaben materiell vorschriftswidrig und nicht bewilligungsfähig ist, stellt die zuständige Prüfbehörde (bei BIB-Verfahren die Baubehörde; bei BAB-Verfahren das ARE-GR, sofern die Baubehörde

das BAB-Vorhaben nicht von sich aus ablehnt, Art. 87 Abs. 3 KRG) dies in einem negativen Bauentscheid fest (Art. 46 Abs. 1 und 49 Abs. 1 KRVO).

Vor Entscheideröffnung und zur Wahrung des rechtlichen Gehörs (Art. 29 Abs. 2 BV) räumt die Entscheidungsinstanz den Betroffenen die Möglichkeit zur Stellungnahme innert angemessener und verlängerbarer Frist (z. B. 10 Tage) ein, sofern die Betroffenen bis dahin noch keine Möglichkeit zur Stellungnahme hatten.

Ablehnende BIB-Entscheide sind zu begründen (Art. 46 Abs. 2 KRVO). Ablehnende BAB-Entscheide können vorerst mit einer Kurzbegründung unter Einhaltung der Vorschriften gemäss Art. 49a KRVO eröffnet werden, müssen jedoch auf Verlangen nachträglich vollständig begründet werden. Die Begründungspflicht ist Ausfluss des rechtlichen Gehörs (Art. 29 Abs. 2 BV und Art. 22 VRG). Sie entspricht den Anforderungen, wenn die Betroffenen dadurch in die Lage versetzt werden, die Tragweite der Entscheidung zu beurteilen und sie in voller Kenntnis der Umstände an eine höhere Instanz weiterziehen zu können. Die Behörde muss sich dabei zu den für den Entscheid wesentlichen Punkten äussern und sich mit den Vorbringen der Betroffenen sachgerecht auseinandersetzen².

Ausnahme: Feststellungsverfügung | Bei offensichtlichen Verletzungen von bereits erteilten Baubewilligungen oder von Nebenbestimmungen (Auflagen und Bedingungen) rechtfertigt es sich unter Umständen, anstelle eines nachträglichen Bauentscheides eine Feststellungsverfügung zu erlassen, in welcher die Rechtswidrigkeit einer Nutzung, einer Baute oder Anlage, festgestellt wird.³

² zum Ganzen VGU R 09 46 vom 27. August 2009, E. 2b

³ Z.B. VGU R 18 90 vom 1. Oktober 2020, in welchem die Vorinstanz im Rahmen einer Feststellungsverfügung die Widerrechtlichkeit einer zonenwidrigen Nutzung (Vermietung von Wohnungen in der Gewebezzone an betriebsfremde Personen) festgestellt hat. Das VGer erachtete dieses Vorgehen als korrekt (E. 3.6). Das Urteil des VGer sollte jedoch nicht dazu führen, dass nachträgliche Baubewilligungen durch Feststellungsverfügungen ersetzt werden, zumal a) eine Feststellungsverfügung die Ablehnung eines nachträglichen Baugesuches impliziert und b) alle Verfahrensschritte des nachträglichen Baubewilligungsverfahrens dennoch einzuhalten sind.

Entscheidungsaufbau | Der Bauentscheid gliedert sich in drei Teile und beinhaltet «Feststellungen» zum Sachverhalt, rechtliche «Erwägungen» sowie das «Entscheiddispositiv».

In den «Feststellungen» ist der entscheidrelevante Sachverhalt möglichst vollständig und aussagekräftig aufzuführen, indem eingangs die Ausgangslage, der Verfahrensablauf, das Bauvorhaben und dessen Begründung im Einzelnen wiedergegeben werden.

Anschliessend ist in den «Erwägungen» zu prüfen, ob das Bauvorhaben mit den einschlägigen Zonen-, Bau- und Raumplanungsrechtsvorschriften (inkl. allfälligen speziellen Quartier- oder Arealplanvorschriften) vereinbar ist. Bei Regelverstössen ist nachvollziehbar und verständlich darzulegen, welche Rechtsnormen verletzt sind und weshalb das Baugesuch im Detail allenfalls nicht bewilligt werden kann.

Im «Entscheiddispositiv» wird bei negativem Prüfergebnis das nachträgliche Baugesuch kostenfällig abgewiesen (mit Rechtsmittelbelehrung). Ferner wird im Dispositiv darauf hingewiesen, dass nach Rechtskraft des negativen Bauentscheides seitens der Baubehörde das Verfahren zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands und ein Bussverfahren zu eröffnen sein werden (Art. 94 KRG i. V. m. Art. 61 Abs. 3 KRVO sowie Art. 95 KRG).

Kombination von Wiederherstellungsverfahren und nachträgliches Baubewilligungsverfahren | In Fällen, in denen die Sach- und Rechtslage klar und die Verletzung von materiellen Vorschriften offensichtlich ist und von vornherein feststeht, dass eine nachträgliche Baubewilligung nicht erteilt werden kann, kann aus prozessökonomischen Gründen das nachträgliche Baubewilligungsverfahren mit dem

Wiederherstellungsverfahren kombiniert und ein einziger Bau- und Wiederherstellungsentscheid gefällt werden. Sofern ausserdem im gleichen Verfahren die Bestimmungen des Bussverfahrens (siehe Kapitel 4) eingehalten werden, kann in demselben Entscheid auch eine Busse auferlegt werden⁴.

⁴ zum Ganzen VGU R 13 227 E. 4c/e vom 1. Juli 2014

2. Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes oder Duldung (Ausnahme)

2.1 Anspruch auf Wiederherstellung und dessen Verjährung⁵ (BIB und BAB)

Zuständigkeiten | Materiell vorschriftswidrige Zustände sind auf Anordnung der Baubehörde zu beseitigen, gleichgültig, ob für deren Herbeiführung ein Bussverfahren durchgeführt wurde (Art. 94 Abs. 1 KRG). Für die Beseitigung vorschriftswidriger Zustände innerhalb und ausserhalb der Bauzone ist die kommunale Baubehörde zuständig. Sofern diese gegen illegale Bauten ausserhalb der Bauzonen – trotz entsprechender Aufforderung des Kantons – untätig bleibt, trifft das ARE-GR als BAB-Behörde die erforderlichen Massnahmen zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes (Art. 94 Abs. 2 KRG).

Verjährungsfristen innerhalb der Bauzone (BIB) | Die Befugnis der Baubehörde, die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands (z. B. Abbruch oder Teilabbruch eines Gebäudes) anzuordnen, verjährt aus Rechtssicherheits- und praktischen Überlegungen (Schwierigkeiten zur Abklärung der tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse wegen Zeitablauf) innerhalb der Bauzone grundsätzlich nach 30 Jahren ab Fertigstellung der rechtswidrigen Baute oder Anlage resp. eines Teils. Ist die 30-jährige Verjährungsfrist abgelaufen, verfällt der Anspruch der Baubehörde, die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu verlangen, weshalb sich in der Regel die Einleitung eines Wiederherstellungsverfahrens erübrigt.

Die Verjährungsfrist gilt jedoch nicht absolut. Aus Gründen des Vertrauensschutzes kann es sich ausnahmsweise rechtfertigen, die Verjährung des behördlichen Wiederherstellungsanspruchs bereits nach einer kürzeren Zeitdauer zu bejahen, wenn die Behörden das Gebäude zuvor über Jahre hinweg duldeten, obwohl ihnen die Gesetzeswidrigkeit bekannt war oder sie diese bei Anwendung der

gebotenen Sorgfalt hätten kennen müssen. Darauf kann sich aber nur berufen, wer selbst im guten Glauben gehandelt hat, d. h. angenommen hat und unter Anwendung zumutbarer Sorgfalt annehmen durfte, die von ihm erstellte Baute sei rechtmässig bzw. stehe mit der Baubewilligung im Einklang.

Die 30-jährige Verjährungsfrist gilt dann nicht, wenn der Betroffene rechtsmissbräuchlich – etwa durch falsche Angaben über seine Bautätigkeiten – dazu beiträgt, dass der baurechtswidrige Zustand bei den Behörden lange Zeit unentdeckt blieb.

Die Wiederherstellung ist überdies nach Ablauf von 30 Jahren noch möglich, wenn sie zum Schutz von Polizeigütern (Sicherheit und Gesundheit von Personen) oder anderen zwingenden, öffentlichen Interessen (z. B. Beeinträchtigung des Ortsbilds, der Landschaft oder der Umwelt) erforderlich erscheint.

Die Verjährungsfrist beginnt im Einzelnen mit der Fertigstellung der streitigen Baute oder Anlage zu laufen. Wird eine Baute im Wissen um deren Unrechtmässigkeit ohne Baubewilligung kontinuierlich verändert/erweitert, so können sich Grundeigentümer oder Bauherrschaft nicht auf die Verjährungsfrist von 30 Jahren ab erstmaligem Tatbestand der Unrechtmässigkeit zur Vornahme der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes berufen⁶.

Widerrechtlichkeit bleibt bestehen | Unrechtmässig erstellte Bauten und Anlagen bleiben aber trotz verjährtem Anspruch auf Wiederherstellung widerrechtlich. Es besteht insofern nur eine reduzierte Bestandsgarantie (siehe Ausführungen unter «Umgang mit geduldeten Bauten und Anlagen (reduzierte Bestandsgarantie)»).

⁵ Die Terminologie des Bundesgerichts ist nicht einheitlich. Teilweise ist von «Verwirkung» die Rede (vgl. BGer 1C_469/2019)

⁶ zum Ganzen BGE 136 III 359 E.6, BGE 132 II 21, BGer 1C_726/2013 vom 24. November 2014, E. 4, BGer 1C_254/2016 vom 24. Dezember 2016, E. 7, BGE 1C_171/2017 vom 03. Oktober 2017

2.2 Grundsätze bei der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes

Verjährungsfristen ausserhalb der Bauzone | Ausserhalb der Bauzone gelten keine Verjährungsfristen für rechtswidrig erstellte oder geänderte Bauten und Anlagen. Die Beseitigung rechtswidriger Bauten dient dort der Durchsetzung des für die Raumplanung fundamentalen Prinzips der Trennung des Baugebiets vom Nichtbaugebiet (Bauverbot ausserhalb der Bauzone). Das Nichtbaugebiet soll von allen nicht landwirtschaftlichen und nicht standortgebundenen Bauten freigehalten werden. Dieses Ziel würde vereitelt, wenn illegale Bauten ausserhalb der Bauzonen nicht beseitigt, sondern auf unbestimmte Zeit geduldet werden. Dadurch unterscheidet sich die Interessenlage wesentlich von derjenigen in der Bauzone, wo das Bauen grundsätzlich zulässig ist.

Das Bundesgericht hat aufgrund dieser Überlegungen entschieden, dass es sich rechtfertigt, inner- und ausserhalb der Bauzone unterschiedliche Verjährungsregelungen anzuwenden. Speziellen Situationen des Vertrauensschutzes könnte mit massgeschneiderten Lösungen im Einzelfall Rechnung getragen werden. War die Bauherrschaft gutgläubig und hat die Baubehörde durch ihr langjähriges Nichteinschreiten (ausnahmsweise) einen Vertrauenstatbestand geschaffen, kann dem durch Ansetzung einer längeren Wiederherstellungsfrist Rechnung getragen werden, z.B. bis zur Amortisation getätigter Investitionen oder um Unternehmen Zeit zu geben, ein neues Betriebsgelände in der Gewerbezone zu finden. Unter Umständen kann auch eine Entschädigung für gutgläubig getätigte, nutzlos gewordene Investitionen zugesprochen werden. Stossende Ergebnisse können schliesslich mittels Anpassung des Zonenplans behoben werden.⁷

Notwendigkeit und Verhältnismässigkeit | Können Bauten und Anlagen aufgrund materieller Gesetzeswidrigkeit nicht nachträglich bewilligt werden, folgt daraus nicht notwendigerweise, dass sie abgebrochen werden müssen (Art. 94 Abs. 4 KRG). Die Wiederherstellungsmassnahmen sind nur dann zulässig, wenn sie notwendig und verhältnismässig erscheinen.

Die «*Notwendigkeit*» der Wiederherstellung ergibt sich aus dem Prinzip der Gesetzmässigkeit resp. aus dem öffentlichen Interesse an der Einhaltung der verletzten Zonen- resp. Bauvorschriften. Die «*Verhältnismässigkeit*» im Sinne des Übermassverbotes besagt demgegenüber, dass der Eingriff zur Wiederherstellung geeignet, erforderlich und dem Betroffenen in Anbetracht der Schwere der Grundrechtseinschränkung zumutbar sein muss. Der Eingriff darf nicht weitergehen, als es der Zweck erfordert. Mit andern Worten ist das mildeste Mittel zur Erreichung des rechtmässigen Zustands zu wählen, welches zugleich im angemessenen Verhältnis zu dem mit dem Abbruch verfolgten Ziel der Einhaltung der Zonen- resp. Bauvorschriften steht. Da generell ein gewichtiges öffentliches Interesse an der Einhaltung der baurechtlichen Ordnung besteht, sind kaum Fälle denkbar, in denen trotz grösserer Abweichungen von den Bauvorschriften widerrechtliche Bauten Bestandesschutz geniessen. Dem Interesse der Bauherrschaft am Schutz getätigter Investitionen kommt jedenfalls grundsätzlich nur geringe Bedeutung zu⁸.

⁷ BGer 1C_469/2019 und 1C_483/2019 vom 28. April 2021 E. 4 ff; zur Publikation vorgesehen.

⁸ So erachtete das Bundesgericht einen Verlust von Fr. 2 Mio. zuzüglich Abbruch- und Wiederherstellungskosten bei einer gravierenden Baurechtswidrigkeit nicht als überwiegend: BGE 111 Ib 224 f. E. 6 b; VGU 04 48 vom 15. März 2005, E. 3.d; VGU R 13 227 vom 01. Juli 2014, E. 4.d.bb

Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes oder Duldung (Ausnahme)

Wahl des mildesten Mittels und Interessenabwägung | Die Baubehörde hat unter Beachtung der allgemeinen Rechtsgrundsätze des öffentlichen Rechts (gesetzliche Grundlage, öffentliches Interesse, Verhältnismässigkeitsprinzip, Rechtsgleichheitsgebot, Treu und Glauben) zu entscheiden, welche Zwangsmassnahmen (Abbruch, Teilabbruch, Nutzungsverbot etc.) nötig sind, um den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen und darf jeweils nur das jeweils mildeste Mittel wählen. Sodann hat die Baubehörde die öffentlichen und privaten Interessen abzuwägen, wie insbesondere das öffentliche Interesse an der Durchsetzung der Wiederherstellung der Rechtsordnung und das private (wirtschaftliche) Interesse am Festhalten des rechtswidrigen Zustandes. Dabei gilt, dass das öffentliche Interesse an der Einhaltung der baulichen Bestimmungen und an der konsequenten Verhinderung von Bauten, die der baulichen Ordnung widersprechen, generell als gross einzustufen ist. Der Baubehörde kommt im Rahmen der fraglichen Grundsätze ein relativ weiter Ermessensspielraum zu⁹.

Voraussetzungen einer Duldungsverfügung | Muss die zuständige Behörde aus Gründen der Verhältnismässigkeit oder des Vertrauensschutzes von der Anordnung von Wiederherstellungsmassnahmen ganz oder teilweise absehen, erlässt sie eine Verfügung, wonach der gesetzeswidrige Zustand geduldet wird (Duldungsverfügung, Art. 94 Abs. 4 KRG). Der Erlass einer förmlichen Duldungsverfügung drängt sich vor allem mit Rücksicht auf allfällige Nachbarn oder Anzeigeerstanter auf, die von der Duldung des vorschriftswidrigen Zustandes berührt sind und ein schutzwürdiges Interesse haben, sich auch vor Gericht dagegen zur Wehr zu setzen.

Duldungsverfügungen kommen beispielsweise dann in Frage, wenn:

- | die Abweichung von den Bauvorschriften geringfügig ist und das berührte öffentliche oder private Interesse den aus dem Abbruch für die Bauherrschaft erwachsenden Schaden nicht zu rechtfertigen vermag. Dabei ist zu beachten, dass BAB-Vorhaben ohne Baubewilligung gegen das grundlegende Prinzip der Trennung des Baugebietes vom Nichtbaugebiet verstossen und das aus diesem Prinzip fliessende öffentliche Interesse als sehr stark und nicht bloss als geringfügig zu gewichten ist¹⁰.
- | die zuständige Baubehörde vom rechtswidrigen Zustand Kenntnis hatte (was bei weitläufigen Berggemeinden mit grossen Territorien nicht als vorausgesetzt betrachtet werden kann), diesen über lange Zeit (z. B. über 20 Jahre) widerspruchslos toleriert und der Betroffene gestützt darauf gutgläubig Dispositionen getroffen hat, die nicht ohne Schaden (für ihn oder für die Umwelt) reversibel sind¹¹.
- | wenn der Betroffene im guten Glauben angenommen hat, er sei zur Bauausführung ermächtigt oder die zuständige Behörde in einer konkreten Situation gegenüber dem Betroffenen (Bauherr, Architekt) Auskünfte erteilt hat und der gutgläubige Betroffene die Unrichtigkeit dieser Auskunft nicht ohne weiteres erkennen konnte resp. gestützt darauf irreversible Aufwendungen getätigt und die einschlägige Rechtsordnung seither nicht wesentlich geändert wurde.
- | wenn der Abbruch einer widerrechtlich erstellten Baute zu einer unerwünschten Baulücke führen würde und dadurch das Orts- und Landschaftsbild stark beeinträchtigt würde (fehlender Zahn).

⁹ VGU R 04 48 vom 15. März 2005, E. 3 ff.; im Einzelnen WIPF, S. 184 ff.; VGU R 18 92 vom 21. April 2020 E. 4.3.3; BGE 136 III 356 E. 6.; Das Prüfungsschema kann übersichtlich der neusten Rechtsprechung in VGU R 18 92 vom 21. April 2020 E. 4.3.1. ff. und VGU 18 91 vom 21. April 2021 E. 4.2 ff. entnommen werden.

¹⁰ BGer 1C_555/2013 vom 18. März 2014, E. 8.3; VGU R 18 92 vom 21. April 2020 E. 4.3.3

¹¹ Das BGer hat in 1C_205/2019 vom 21. Februar 2020 E. 4.1 f. erneut festgehalten, dass eine Vertrauensgrundlage nicht alleine dadurch entstehe, weil eine Gemeinde schon seit Jahren von einem baurechtswidrigen Zustand wusste. Vielmehr braucht es zusätzlich den guten Glauben des Bauherren. Ein guter Glaube ist aber klar zu verneinen, wenn Nutzungsänderungen oder Umbauten vorgenommen werden, von denen man wissen müsste, dass diese ohne Baubewilligung nicht zulässig wären.

Eine behördliche Zusicherung schafft nur dann eine Vertrauensgrundlage, wenn es sich um eine vorbehaltlose Auskunft handelt, die sich auf eine konkrete Angelegenheit bezieht und von der zuständigen Behörde erlassen worden ist. Diese behördliche Auskunft muss ausserdem kausal für eine nachteilige Disposition eines Privaten sein, welche nicht mehr rückgängig gemacht werden kann¹².

Schützenswertes Vertrauen liegt in jedem Fall nur dann vor, wenn die Bauherrschaft die ihr nach den Umständen zumutbare Sorgfalt und Aufmerksamkeit hat walten lassen. Als Grundsatz muss in diesem Zusammenhang gelten, dass sich die Bauherrschaft selber um die Zulässigkeit ihres Tuns zu kümmern hat. Ein allfälliger Rechtsnachfolger hat sich bei Erwerb des Objekts den bösen Glauben seines Vorgängers anrechnen zu lassen.

Auch wenn die Voraussetzungen des Vertrauensschutzes erfüllt sind, können überwiegende öffentliche Interessen (z. B. das Interesse an der Durchsetzung der materiellen Rechtsordnung, das Gebot der Trennung von Bauzonen und Nichtbauzonen, das Gleichbehandlungsgebot, die Rechtssicherheit etc.) der Berufung auf Treu und Glauben entgegenstehen. Letztlich obliegt es auch in solchen Fällen der Entscheidbehörde, sämtliche entscheiderelevanten Interessen zu ermitteln und gegeneinander abzuwägen bzw. die Interessenabwägung in der Begründung ihres Entscheides nachvollziehbar und verständlich darzulegen¹³.

Umgang mit geduldeten Bauten und Anlagen (reduzierte Bestandesgarantie) | Aus Treu und Glauben oder aus Gründen der Verhältnismässigkeit geduldete Bauten und Anlagen bleiben widerrechtlich. Da widerrechtlichen Bauten und Anlagen keine Besitzstandsgarantie zuteil kommt, dürfen an diesen lediglich Unterhaltsarbeiten zum bisherigen, rechtmässig entstandenen oder bewilligten Zweck vorgenommen werden. Dahingegen besteht kein Anspruch, diese Bauten teilweise zu ändern, zu erweitern oder gar abzubauen und wiederaufzubauen¹⁴. Das Bundesgericht lässt nur bewilligungsfreie Unterhaltsarbeiten an geduldeten Bauten und Anlagen zu¹⁵.

Im Rahmen der zulässigen Unterhaltsmassnahmen können solche Bauten und Anlagen höchstens instandgehalten und instandgestellt werden. Zu diesen Unterhaltsarbeiten gehören unter dem Titel der Instandhaltung etwa vorbeugende Massnahmen zur Vermeidung von Schäden, wie das Ersetzen einzelner defekter Teile oder kleinere Ausbesserungen bzw. Reparaturen. Unter dem Aspekt der Instandstellung sind Massnahmen zur Behebung von Mängeln oder Schäden zu verstehen, welche durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüsse entstanden sind (z. B. ersetzen einzelner Wände, Wartungen).

Die Baubehörde kann verfügen, diese «beschränkte Bestandesgarantie» für Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzone gemäss Art. 90 Abs. 2 KRG und für solche ausserhalb der Bauzone gemäss Art. 44 Abs. 1 lit. c RPV mittels Anordnung in der Duldungsverfügung im Grundbuch anmerken zu lassen (Art. 145a EGzZGB).

¹² VGU R 19 89 vom 21. April 2020 E. 5.2.1: Eine zeitlich befristete Zusatzbewilligung des ANU als nicht zuständige BAB-Entscheidungsbehörde gilt nicht als Vertrauensgrundlage (E. 5.2.3); auch eine BAB-Bewilligung im vereinfachten Verfahren durch eine kommunale Behörde genügt nicht als Vertrauensgrundlage, wenn die Zustimmung des ARE im ordentlichen Verfahren notwendig wäre (BGer 1C_469/2019 vom 28. April 2021 sowie 1C_655/2015 et al. vom 16. November 2016 E. 2.3).

¹³ Art. 29 und 36 BV; Art. 22 VRG; VGU R 04 48 vom 15. März 2005, E. 2

¹⁴ BGer 1A.17/2004 vom 19. Mai 2004, E. 2.2.7

¹⁵ BGer 1C_49/2019 vom 11. November 2019, E. 5; BGer 1C_558/2018 vom 9. Juli 2019, E. 4.3; BGer 1C_486/2015 vom 24. Mai 2016, E. 3.3.3; BGer 1C_469/2019 und 1C_483/2019 vom 28. April 2021 E. 5.4

Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes oder Duldung (Ausnahme)

2.3 Besondere Fälle

Heikler Rückbau | Erweisen sich die zu ergreifenden Rückbauarbeiten als heikel (z. B. Abbruch nicht bewilligter Bauten und Anlagen würde andere Gebäude (-teile) beschädigen, Objekt ist besonders schützenswert oder beeinflusst das Ortsbild, Rückbau beeinflusst die Statik eines Gebäudes, weshalb besondere Massnahmen notwendig sind etc.), kann die Bauherrschaft im Rahmen des Wiederherstellungsverfahrens aufgefordert werden, der Baubehörde die Pläne für das Rückbauvorhaben (mit sämtlichen Unterlagen eines Baugesuches) einzureichen. Im Falle der Nichtbeachtung kann die Baubehörde fachkundige Dritte mit der Ausarbeitung der Rückbaupläne auf Kosten der Pflichtigen beauftragen (Art. 96 Abs. 2 KRG).

Im Rahmen der Wiederherstellungsverfügung kann ausserdem angeordnet werden, dass die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes unter Begleitung von Fachpersonen zu erfolgen hat (z. B. Umweltbaubegleitung [UBB], Bauberater etc.).

Baute in redimensionierter Form bewilligungsfähig | Ist eine rechtswidrige Baute oder Anlage in anderer (reduzierter) Form bewilligungsfähig, so würde sich die sofortige Anordnung eines vollständigen Abbruchs als unverhältnismässig erweisen. In einem solchen Fall ist der Bauherrschaft eine Frist anzusetzen, ein Gesuch um Bewilligung eines reduzierten Projekts einzureichen, bevor der Abbruch der nicht bewilligungsfähigen Baute verfügt wird. Die Wiederherstellungsverfügung hat sodann die Massnahmen zu beinhalten, welche vorzunehmen sind, um die rechtswidrige Baute auf das bewilligungsfähige Mass zu reduzieren¹⁶.

Rekonstruktion einer abgebrochenen Baute | Wurde eine Baute oder Anlage unzulässigerweise abgebrochen, besteht die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes in einer Rekonstruktion bzw. einem Wiederaufbau des Objektes, sofern dies von einem genügenden öffentlichen Interesse getragen und

dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit entspricht. Eine Rekonstruktion dürfte dann in Frage kommen, wenn der erfolgte Abbruch eine geschützte Ortsbildsilhouette oder eine historische Häuserzeile beeinträchtigt. Bei abgebrochenen Schutzobjekten ist eine Rekonstruktion unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten zu prüfen und kann sich unter Umständen als nicht mehr möglich bzw. sinnvoll erweisen. Es stellt sich dann aber die Frage nach der Einziehung von potentiellen Gewinnen, wenn anstelle des Schutzobjekts eine andere Baute realisiert werden könnte (effektive Realisierung nicht nötig). Ausserdem wäre eine Strafanzeige wegen Sachbeschädigung in Betracht zu ziehen¹⁷.

Bei einem Wiederaufbau fallen finanzielle Aspekte für den Grundeigentümer besonders ins Gewicht, da der für den Abbruch Verantwortliche unter Umständen (indirekt) gezwungen wird, eine Fremdfinanzierung sicherzustellen¹⁸. Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung sind die privaten, finanziellen Aspekte im Rahmen der Interessenabwägung bei der Beurteilung der Angemessenheit der Wiederherstellung zwar zu berücksichtigen. Wirtschaftlichen Überlegungen darf jedoch kein besonderes Gewicht beigemessen werden, da ansonsten schwerwiegende Verstösse geschützt und damit das Baurecht unverhältnismässig geschwächt bzw. rechtskräftige Baubewilligungen stark relativiert würden¹⁹.

Ob der Pflichtige überhaupt über die nötigen finanziellen Mittel für die Ausführung der Wiederherstellungsmassnahmen verfügt oder diese erst beschaffen muss, kann deshalb nicht ausschlaggebendes Kriterium für die Beurteilung einer Massnahme sein. Bei Missachtung einer Wiederherstellungsverfügung (z. B. mangels finanzieller Mittel) steht der Gemeinde im Rahmen der Vollstreckung immerhin ein gesetzliches Pfandrecht für die bevorschussten Kosten zu²⁰. Allerdings dürfen dem Eigentümer nur die notwendigen und angemessenen Kosten überbunden werden.

¹⁶ BGer 1C_555/2013 vom 28. März 2014, E. 8.4 betreffend «überdimensioniertes Stöckli»

¹⁷ BGE 141 IV 305 und 317; Wiederaufbau verfügt im Fall Fröschegrueb Baurekursgericht ZH, BRGE IV Nrn. 0021/2016 vom 18. Februar 2016

¹⁸ kritisch hierzu Berner Verwaltungsgericht BVR 1998 302 ff. und BVR 1997 97 ff. zit. in: HALLER/KARLEN, Rz. 236 f.

¹⁹ BGer 1C_480/2011 vom 24. April 2012, E.4.4; BGer 1C_262/2009 vom 14. April 2010, E. 5.4.3; zum Ganzen Raum&Umwelt 1/2018 S. 15 ff.

²⁰ Vgl. Art 131 Abs. 1 Ziff. 2 EG und ZGB; Siehe Abschnitt «Pfandrecht»

Vernachlässigte oder gefährliche Bauten und Anlagen | Verunstaltet eine Baute oder Anlage wegen mangelhaftem Unterhalt das Orts- und Landschaftsbild, kann die Baubehörde die Eigentümerschaft zu den notwendigen Massnahmen verpflichten (Art. 73 Abs. 3 KRG). Dasselbe gilt, wenn eine Baute oder Anlage aufgrund ihres Zustandes oder durch ihre Benützung Menschen oder Tiere gefährdet bzw. einer unmittelbaren Gefahr aussetzt (Art. 79 Abs. 4 KRG). Kommt die Eigentümerschaft den Anordnungen innert Frist nicht nach, lässt die Baubehörde nach erfolgter Androhung die Massnahmen auf Kosten der Säumigen durch Dritte vornehmen (Art. 73 Abs. 3 KRG und Art. 79 Abs. 4 KRG)²¹. Das anzuwendende Verfahren für die Instandstellung richtet sich nach dem Wiederherstellungsverfahren (siehe vorstehend) und die Ersatzvornahme nach dem Vollstreckungsverfahren (siehe Kapitel 3).

Bauruinen oder nicht fertiggestellte Bauten und Anlagen | Wird ein Bauvorhaben trotz rechtskräftiger Baubewilligung innert Frist (Art. 91 Abs. 2 KRG) nicht vollendet, sind unvollendete Bauteile im Rahmen eines Wiederherstellungsverfahrens zu entfernen und der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen (Art. 91 Abs. 3 KRG).

Formell rechtmässige, materiell rechtswidrige (aber bewilligte) Bauten | Wurde eine Baubewilligung trotz materieller Rechtswidrigkeit erteilt und ist diese in Rechtskraft erwachsen, fällt einzig ein Widerruf in schwerwiegenden Fällen in Betracht. Allenfalls wird jedoch die Gemeinde in einem solchen Fall schadenersatzpflichtig²².

Vorsorgliche Massnahmen im Wiederherstellungsverfahren | Vorsorgliche Massnahmen und verfahrensleitende Verfügungen sind auch im Wiederherstellungsverfahren zu erlassen, sofern sich diese als notwendig und verhältnismässig erweisen (siehe hierzu vorstehendes Kapitel 1). So kann beispielsweise die Tatsache der Eröffnung des Wiederherstellungsverfahrens im Grundbuch vorsorglich angemerkt werden (Art. 145a EG-zZGB).

2.4 Eröffnung der Wiederherstellungs- und Duldungsverfügung

Adressaten | Die Pflicht zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes obliegt sowohl den Eigentümern als auch Personen, die den rechtswidrigen Zustand herbeigeführt haben (sog. Verhaltens- oder Zustandsstörer; Art. 94 Abs. 3 KRG). Damit können auch Personen, welche mit der Projektierung und Ausführung von Bauvorhaben beauftragt worden sind, Adressaten der Verfügung sein. Allerdings ist im Hinblick auf die mögliche Durchsetzung der Wiederherstellungsverfügung im Falle der Missachtung immer auch der Eigentümer zu adressieren, da der Adressat seiner Verpflichtung aus der Verfügung nur nachkommen kann, wenn er privatrechtlich über eine Verfügungsmacht über das Grundstück verfügt.

Rechtliches Gehör | Vor Eröffnung der Verfügung zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes (Wiederherstellungsverfügung) oder der Duldungsverfügung gewährt die Baubehörde den Adressaten zur Wahrung des rechtlichen Gehörs nach Art. 29 Abs. 2 BV eine Möglichkeit zur Stellungnahme zur beabsichtigten Anordnung der Wiederherstellung und zu den konkreten Wiederherstellungsmassnahmen.

Das rechtliche Gehör kann auch mittels Zustellung des Verfügungsentwurfes zur Stellungnahme gewahrt werden.

Rechtskraft Bauentscheid | Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes darf in der Regel erst dann angeordnet werden, wenn rechtskräftig feststeht, dass ein materiell baurechtswidriger Zustand vorliegt (Art. 94 Abs. 1 KRG)²³.

Vor Erlass der Wiederherstellungsverfügung ist deshalb abzuwarten, bis der vorangehende negative Bauentscheid in Rechtskraft erwachsen ist (nach

²¹ VGU R 11 11 vom 15. März 2011

²² zum Ganzen ausführlich HALLER/KALREN, Rz. 821 ff und 843

²³ BGer 1A.17/2004 vom 19. Mai 2004, E. 2.2.6

Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes oder Duldung (Ausnahme)

Ablauf der Rechtsmittelfrist). Wird der negative Bauentscheid vor Verwaltungsgericht und allenfalls auch vor Bundesgericht angefochten, ist der Ausgang des Gerichtsverfahrens abzuwarten. Ein rechtskräftiges Urteil resp. die darin allenfalls enthaltenen Anweisungen sind für das anschliessende Wiederherstellungsverfahren verbindlich.

Kombination negativer Bauentscheid mit Wiederherstellungsverfügung | Die gleichzeitige Eröffnung des negativen Bauentscheides mit einer Wiederherstellungsverfügung ist aus prozessökonomischen Gründen ausnahmsweise dann zulässig, wenn die Sach- und Rechtslage klar und die Verletzung von materiellen Vorschriften offensichtlich ist, sodass von vornherein feststeht, dass eine nachträgliche Baubewilligung nicht erteilt werden kann (siehe vorstehendes Kapitel 1.4).

2.5 Form und Inhalt der Wiederherstellungs- und Duldungsverfügung

Feststellungen und Erwägungen | Unter den «Feststellungen» ist einleitend kurz die Ausgangslage (Bauherrschaft, Bauobjekt, Assek. Nr., Gemeinde, Ausgangszustand Baute) zu schildern. Anschliessend ist der Verfahrensablauf (erlassene, verfahrenslleitende und vorsorgliche Massnahmen, beauftragte Sachverständige etc.) und die Feststellungen der Baubehörde in Bezug auf die unbewilligten Bauarbeiten darzulegen. Sofern der Wiederherstellungsverfügung ein Bauentscheid vorausgegangen ist, ist dieser ebenfalls zusammengefasst wiederzugeben.

In den «Erwägungen» muss im Falle der Anordnung einer teilweise oder gänzlichen Beseitigung der Baute im Lichte der Rechtsgrundsätze (öffentl. Interesse, Verhältnismässigkeit, Rechtsgleichheit, Treu u. Glauben) mit entsprechender Begründung konkret und genau dargelegt werden, weshalb welche Bauteile («Liste» der Bauten oder Bauteile) gestützt auf welche gesetzliche Grundlage, wann durch wen abgebrochen und beseitigt werden müssen. Dem Bestimmtheitsgebot zufolge hat der Betroffene Anspruch darauf zu wissen, welche beseitigenden Vorkehrungen er treffen darf und muss²⁴.

Dabei gilt es zu beachten, dass nichts tatsächlich (bzw. technisch) Unmögliches verlangt werden kann. Andererseits darf dem Störer auch nichts befohlen werden, das sich als rechtlich nicht durchführbar erweist. So kann der Pflichtige nicht zu einer baubewilligungspflichtigen Handlung angewiesen werden, die nicht bewilligungsfähig wäre. Auch darf von ihm nicht eine rechtswidrige Tat verlangt werden (z. B. Abbruch eines geschützten Bauteils).

Bei Erlass einer Duldungsverfügung sind im Rahmen einer Auseinandersetzung mit den oben erwähnten Rechtsgrundsätzen die massgeblichen Vertrauens-

²⁴ VGU R 99 21 vom 26. August 1999, E. 2a

schutzgründe resp. Verhältnismässigkeitsüberlegungen aufzuführen, welche den Beibehalt der ganzen Baute oder lediglich eines Teils derselben rechtfertigen. In den Erwägungen ist ferner ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass der fraglichen, widerrechtlichen Baute oder Anlage keine Besitzstandsgarantie zukommt, weshalb im Rahmen der Duldung nur Unterhaltsmassnahmen zum rechtmässigen oder bewilligten Zweck zulässig sind.

Entscheiddispositiv: Wiederherstellungsverfügung

| Im Dispositiv der Wiederherstellungsverfügung sind die Rechte und Pflichten des Adressaten zu verfügen. Im Einzelnen sind die Massnahmen aufzuführen, welche die Bauherrschaft zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands unter Berücksichtigung der allgemeinen Rechtsgrundsätze des öffentlichen Rechts innerhalb einer vorgegebenen Zeitspanne (z. B. 60 Tagefrist und mehr, je nach anfallendem Aufwand) ab Rechtskraft der Verfügung ausführen muss (Rückbau gemäss Liste, Änderung der Nutzung, Zweckentfremdungs- oder Nutzungsverbote etc.)²⁵. Im Weiteren ist die Verpflichtung zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes auf dem betreffenden Grundbuchblatt des fraglichen Grundstückes anmerken zu lassen (Art. 44 Abs. 1 lit. c RPV für BAB und Art. 90 Abs. 2 KRG analog für BIB; Art. 145a EGzZGB). Der Pflichtige ist zusätzlich darauf hinzuweisen, dass zwecks Abnahme der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes dessen Vollendung der Baubehörde zu melden ist. Der Hinweis enthält auch die Androhung, wonach im Unterlassungsfall die Baubehörde die verfügten Massnahmen von Amtes wegen ersatzweise und auf Kosten des Adressaten durch Dritte vornehmen lässt (Art. 94 Abs. 3 KRG).

Ferner muss das Dispositiv eine Kostenregelung (Art. 96 KRG) und Rechtsmittelbelehrung (Beschwerdemöglichkeit an das Verwaltungsgericht innert 30 Tagen seit Entscheidmitteilung, Art. 52 Abs. 1 VRG bzw. kommunaler Rekurs/Einsprache, falls ein solcher vorgesehen ist) enthalten. Die Verfügung

ist sodann den Parteien (z. B. Baugesuchsteller, Eigentümer), dem Grundbuchamt, dem ARE-GR (für BAB) sowie gegebenenfalls weiteren Beteiligten mitzuteilen, denen der Entscheid zur Kenntnis gebracht werden muss.

Entscheiddispositiv: Duldungsverfügung | Im Dispositiv der Duldungsverfügung ist unter Berufung auf Art. 94 Abs. 4 KRG der geduldete Zustand im Detail (aufgrund des Augenscheinprotokolls, Fotos, eines Instandstellungsprojekts oder weiterer Dokumente) zu verfügen. Ferner ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass an den geduldeten Bauten und Anlagen lediglich noch Unterhaltsmassnahmen zum bisherigen rechtmässigen oder bewilligten Zweck zulässig sind. Es ist ausserdem anzuordnen, dass die Duldungsverfügung und die «*reduzierte Bestandesgarantie*» im Grundbuch angemerkt wird (Art. 44 Abs. 1 lit. c RPV für BAB und Art. 90 Abs. 2 KRG analog für BIB). Rechtsmittelbelehrung und Kostenregelung siehe vorherstehend.

²⁵ Beispiel für Formulierung Dispositiv mit Wiederherstellungsanordnungen in VGU 18 92 vom 21. April 2020 Ziff. 15 des Sachverhalts.

3. Zwangsvollstreckung und Ersatzvornahme

3.1 Missachtung der Wiederherstellungsverfügung

Fristansetzung und Androhung | Verfügungen zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes sind keine Vollstreckungsmassnahmen, sondern Sachverfügungen. Kommen die Pflichtigen der Wiederherstellungsverfügung nicht nach, ist deshalb ein Vollstreckungsverfahren durchzuführen und eine entsprechende Vollstreckungsverfügung zu erlassen (Art. 94 Abs. 3 KRG und Art. 81 VRG). Vollstreckbar ist die Wiederherstellungsverfügung, sobald kein ordentliches Rechtsmittel mehr zulässig ist oder dem Rechtsmittel keine aufschiebende Wirkung zukommt (Art. 2 VRG i. V. m. Art. 79 Abs. 1 VRG).

Bevor die Baubehörde ein Zwangsmittel, wie die Ersatzvornahme anordnen kann, hat sie den Pflichtigen eine angemessene Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes unter der Beachtung der Verhältnismässigkeit anzusetzen (z. B. 60 Tage) und die Ersatzvornahme im Falle der unbenutzten Fristverstreichung anzudrohen. Sowohl die Androhung wie auch die Fristansetzung können bereits in das Dispositiv der Wiederherstellungsverfügung aufgenommen werden.

Ersatzvornahme durch die Gemeinde oder einen Dritten | Kommen die Pflichtigen einer rechtskräftigen Wiederherstellungsverfügung innerhalb der vorgegebenen und allenfalls erstreckten Fristen nicht nach, hat die Baubehörde für deren Vollstreckung zu sorgen. Dabei lässt die Baubehörde im Sinne der in der Wiederherstellungsverfügung erfolgten Androhung die verfügten Massnahmen auf Kosten der Säumigen durch die Gemeinde oder Dritte vornehmen (Art. 94 Abs. 3 KRG).

Die mit der Wiederherstellungsverfügung einhergehende Leistungspflicht des Säumigen wird damit in eine Pflicht zur Duldung der Zwangsvollstreckung resp. Ersatzvornahme und zur Bezahlung der dabei

anfallenden Kosten umgewandelt. Ab diesem Zeitpunkt muss erfahrungsgemäss mit Medienkontakten und Nachfragen aus der Bevölkerung gerechnet werden. Folglich wird der Baubehörde nahegelegt, rechtzeitig die entsprechenden Informationsvorkehrungen in die Wege zu leiten.

Einholung von Offerten/Kostenzusammenstellungen | Die Baubehörde oder durch sie beauftragte Dritte holen gestützt auf den geschätzten Arbeitsaufwand von zwei bis drei Bauunternehmungen, die bereit sind, die entsprechenden Wiederherstellungsarbeiten auszuführen, Offerten ein.

Sofern die Baubehörde die nötigen Wiederherstellungsmassnahmen durch die gemeindeeigenen Werkbetriebe ausführen lassen will, lässt sie den nötigen Aufwand auf Stundenbasis fachgerecht errechnen und die daraus für die Säumigen entstehenden Kosten beziffern.

3.2 Durchführung des Vollstreckungsverfahrens

Vollstreckungsverfügung | Die Baubehörde ordnet die Zwangsvollstreckung innerhalb einer vorgegebenen Zeitspanne (Anzahl Arbeitstage ab Rechtskraft der Verfügung) zu Lasten des Säumigen an. Zur Wahrung des rechtlichen Gehörs eröffnet die Baubehörde dem Betroffenen die Möglichkeit, sich innert einer vorgegebenen Zeitspanne (z. B. 10 Tage) zur unterlassenen Ausführung der Wiederherstellung, zur angeordneten Zwangsvollstreckung, zum vorgesehenen Zuschlag für die Bauausführung an Dritte sowie zu den dadurch verursachten Kosten (auf Grundlage der Offerten resp. der eigenen detaillierten Kostenzusammenstellung) zu äussern.

Nach Ablauf der Frist zur Einreichung einer Stellungnahme erfolgt die Zwangsmassnahme oder Anordnung der Ersatzvornahme mittels Vollstreckungsverfügung. Darin sind der Umfang der anstehenden Arbeiten, die Termine sowie der Kostenaufwand der Arbeiten möglichst präzise zu umschreiben. Im Übrigen muss auch diese Verfügung ein ordentliches Dispositiv mit Rechtsmittelbelehrung enthalten.

Durchführung der Ersatzvornahme (Realakt) | Nach Rechtskraft der Vollstreckungsverfügung organisiert die Baubehörde die Zwangsvollstreckung/ Ersatzmassnahme und teilt den Säumigen den definitiven Ausführungstermin mit. Bei der Ausführung handelt es sich um einen Realakt. Dieser ist auf die Vornahme einer tatsächlichen Handlung ausgerichtet und stellt daher einen nicht anfechtbaren Vollzugsakt dar. Sollte der Zutritt auf das fragliche Grundstück verwehrt werden, kann die Baubehörde diesen sowie die Herausgabe allfälliger Schlüssel verlangen (schriftlich oder direkt vor Ort).

Bei Bedarf kann die Gemeinde- resp. Kantonspolizei zur Sicherstellung der Zwangsvollstreckung hinzugezogen werden.

Kostenüberbindung mittels Kostenverfügung | Aus dem Begriff der Zwangsvollstreckung/Ersatzmassnahme kann eine Kostenvorschusspflicht des Störers abgeleitet werden. In der Praxis werden die Kosten regelmässig vom Gemeinwesen vorfinanziert und nach Ausführung der Ersatzvornahme vom Pflichtigen eingezogen.

Die Kostenüberbindung erfolgt im Rahmen einer selbständig anfechtbaren Kostenverfügung (Art. 94 Abs. 3 KRG und Art. 81 Abs. 1 lit. b VRG). Den Säumigen können jedoch nur die notwendigen und angemessenen Kosten in Rechnung gestellt werden, weshalb sie unnötigen Aufwand nicht

zu entgelten haben. Ein solcher kann aber nicht bereits dann bejaht werden, wenn die Säumigen selber kostengünstiger hätten handeln oder eine kostengünstigere Offerte eines Dritten vorweisen können. Zu den zu vergütenden Kosten gehören im Wesentlichen der Verwaltungsaufwand, die Kosten von beauftragten Dritten (Fachgutachten, Beratungen, Bauarbeiten, etc.), Grundbuchkosten oder Polizeieinsatzkosten.

Die Kostenersatzpflicht besteht gegenüber der Vollstreckungsbehörde (Baubehörde). Diese entschädigt gegebenenfalls Dritte, welche die Ersatzvornahmen in ihrem Auftrag ausgeführt haben.

Pfandrechtsbelastung auf Grundstück | Zur Eintreibung der Kosten von Ersatzmassnahmen besteht ein gesetzliches Pfandrecht, das im Grundbuch eingetragen werden kann (Art. 131 Abs. 1 Ziff. 2 EGzZGB).

Das betroffene Grundstück wird mittels Anordnung in der Kostenverfügung mit dem Pfand belastet. Im Dispositiv der Kostenverfügung ist deshalb die Anweisung an das Grundbuchamt aufzunehmen, das Grundpfand zulasten des betroffenen Grundstücks in der Höhe der einzutreibenden Forderungen einzutragen.

Werden die Kosten der Ersatzvornahme nicht bezahlt, kann die Gemeinde diese mittels Betreuung auf Pfandverwertung des grundpfandbelasteten Grundstücks eintreiben und sich aus dem Erlös schadlos halten (Art. 81 Abs. 1 lit. a VRG).

Verjährung | Der Anspruch der Baubehörde/des Gemeinwesens auf Vollstreckung der Wiederherstellung verjährt zehn Jahre nach Rechtskraft der Wiederherstellungsverfügung (sog. Vollstreckungsverjährung; Art. 137 Abs. 2 OR analog).

4. Bussverfahren

4.1 Zuständigkeit und Strafbarkeit

Grundsatz | Wer gegen die geltenden Bau- und Planungsgesetze oder darauf beruhende Erlasse oder Verfügungen des Kantons oder der Gemeinden (wie z. B. KRG, KRVO, kommunale Baugesetze, Erschliessungsreglemente, erlassene Verfügungen etc.) verstösst, ist gemäss Art. 95 KRG mit einer Busse zu bestrafen.

Es ist sowohl die vorsätzliche als auch die fahrlässige Widerhandlung strafbar (Art. 95 Abs. 2 KRG).

Die Bestrafung erfolgt sowohl bei Verletzung des materiellen (z. B. Bauvorschriften) sowie des formellen Rechts (Verfahrensvorschriften). Demnach wird auch bestraft, wer eine bewilligungspflichtige Baute baut oder ändert, ohne vorgängig das Baubewilligungsverfahren zu durchlaufen, auch wenn die Baute oder Anlage materiell nachträglich bewilligt werden kann (Art. 86 Abs. 1 KRG i. V. m. Art. 95 Abs. 1 KRG). Dasselbe gilt auch für Bauten und Anlagen, die gemäss Art. 50 KRVO dem vereinfachten Baubewilligungsverfahren (sog. Meldeverfahren) unterstellt worden sind und gebaut bzw. geändert werden, ohne das vereinfachte Baubewilligungsverfahren zu durchlaufen.

Die Bestrafung in Form einer Geldbusse erfolgt unabhängig von einem allfälligen, negativen Bauentscheid sowie einer eventuellen Wiederherstellungs- oder Duldungsverfügung. Das bedeutet, dass die Verantwortlichen im Rahmen des Bussverfahrens (ungeachtet des Ausgangs des nachträglichen Bewilligungs- und des Wiederherstellungsverfahrens) von der Baubehörde zur Bezahlung einer Geldbusse verpflichtet werden können (Art. 95 Abs. 1 KRG).

Zuständigkeit | Für die Eröffnung eines Bussverfahrens und die Bestrafung zuständig ist die kommunale Baubehörde (Art. 95 Abs. 3 KRG; Art. 18 EGzStPO). Einzig wo die BAB-Behörde aufgrund Untätigkeit der Gemeinde die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes verlangt, ist sie auch für die Bestrafung zuständig (Art. 94 Abs. 2 i. V. m. Art. 95 Abs. 3 KRG).

Verfügungsadressat | Bestraft werden die für die Handlungen verantwortlichen Personen (z. B. Bauherrschaft, Grundeigentümer, sonstige Berechtigte und andere mit der Projektierung oder der Ausführung des Bauvorhabens beauftragte Personen; Art. 95 Abs. 2 KRG i. V. m. Art. 93 Abs. 1 KRG). Anstelle einer juristischen Person, einer Kollektiv- oder Kommanditgesellschaft, einer Einzelfirma oder einer Personengesamtheit ohne Rechtspersönlichkeit sind die natürlichen Personen strafbar, die für sie gehandelt haben oder hätten handeln sollen. Für Bussen und Kosten haftet die juristische Person, die Gesellschaft oder die Personengesamtheit solidarisch (Art. 95 Abs. 2 KRG).

Handelt als Bauherr oder als Eigentümer demnach eine Baugesellschaft oder eine juristische Person, sind immer die natürlichen Personen zu eruiieren und direkt zu adressieren (Auskünfte können im Handelsregister eingeholt werden). Im Entscheidungsdispositiv kann die Busse entsprechend nur den natürlichen Personen auferlegt werden, mit dem Hinweis auf die solidarische Haftung der juristischen Person, der Gesellschaft oder der Personengesamtheit. Werden Ehegatten bestraft, so sind die Busse und deren Höhe für jeden Ehegatten einzeln festzulegen²⁶.

²⁶ VGU R 20 47 vom 16. Juni 2021 E. 2.2 ff.

4.2 Durchführung des Bussverfahrens

Eröffnung des Bussverfahrens | Die Baubehörde eröffnet das separate Bussverfahren zusammen mit dem nachträglichen Baubewilligungsverfahren oder nachdem der negative Bauentscheid eröffnet worden ist (Art. 61 Abs. 3 KRVO).

Die Baubehörde fordert die Verantwortlichen im Rahmen der schriftlichen Mitteilung der Eröffnung des Bussverfahrens innerhalb einer vorgegebenen Frist (z. B. 20 Tage) dazu auf, sich zur vorgeworfenen Verletzung des materiellen oder formellen Rechts (unter Angabe der Rechtsnorm, welche der Pflichtige durch sein Verhalten nach Auffassung der Baubehörde verletzt haben soll) zu äussern. Gleichzeitig teilt die Baubehörde ihm die Strafbestimmung und den gesetzlichen Strafrahmen mit und fordert ihn auf, über die persönlichen Einkommens- und Vermögensverhältnisse mittels Kopie der letzten Steuererklärung samt Veranlagung Auskunft zu geben²⁷. Alsdann kann der Betroffene zur in Aussicht gestellten Beurteilung der Schwere und Tragweite der Widerhandlung Stellung nehmen.

Bemessung der Busse | Die Busse beträgt Fr. 200.– bis 40 000.–, wobei die zuständige Behörde in besonders schweren Fällen, insbesondere bei Gewinnsucht, an dieses Höchstmass nicht gebunden ist (Art. 95 Abs. 1 KRG).

Die allgemeinen Bestimmungen des Schweizerischen Strafgesetzbuches (StGB) finden gemäss Art. 2 Abs. 1 EGzStPO für die Bemessung der Busse auf die nach kantonalem Recht strafbaren Handlungen sinngemäss Anwendung.

Bei der Festlegung der Bussenhöhe sind nebst dem Verschulden, der Schwere und Tragweite der Widerhandlung und der kommunalen Bussenpraxis (Höhe der in vergleichbaren Fällen verhängten Bussen) namentlich die persönlichen Verhältnisse zu berücksichtigen (Art. 47 Abs. 1 StGB). Dazu werden die von den Verantwortlichen im Bussverfahren offengelegten Einkommens- und Vermögensverhältnisse (z. B. Kopie Steuererklärung) sowie ihre persönlichen Verhältnisse berücksichtigt. Das Verhalten des Beschuldigten im gesamten Verfahren kann im Rahmen der Strafzumessung ebenfalls einfließen.

Weigern sich die Verantwortlichen, ihre finanziellen Verhältnisse bekannt zu geben, entscheidet die Baubehörde aufgrund der ihr vorliegenden Dokumente und Erfahrungswerten. Gegebenenfalls holt die zuständige Baubehörde unter Beachtung des Datenschutzes die Steuerfaktoren der Verantwortlichen bei ihrer Wohnsitzgemeinde ein (Art. 13 VRG). Anschliessend legt die Baubehörde die Höhe der Busse fest²⁸.

Unterlassen die Verantwortlichen die von der Baubehörde angeordneten Wiederherstellungsmassnahmen (z. B. Abbruch oder Teilabbruch) fristgerecht vorzunehmen, kann eine Ordnungsbusse (z. B. 100.- bis 150.-) für jeden Tag der nicht fristgerechten Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes angeordnet werden²⁹.

Wahrung des rechtlichen Gehörs | Vor dem Erlass der Bussenverfügung ist den Betroffenen Gelegenheit zur mündlichen oder schriftlichen Stellungnahme einzuräumen (siehe vorstehend). Ausserdem haben die Betroffenen ein Mitwirkungsrecht im Rahmen der Sachverhaltsabklärung. Dieses Mitwirkungsrecht umfasst insbesondere das Recht, sich vor Erlass der Entscheidung zur Sache zu äussern, in die Akten Einsicht zu nehmen, erhebliche Beweise vorzubringen, mit erheblichen Beweisunterlagen gehört zu werden und an der Erhebung wesentlicher Beweismittel mitzuwirken oder sich zumindest zum Beweisergebnis zu äussern³⁰. Dazu gehört auch das Recht des Beschuldigten, innert

²⁷ PVG 2003 Nr. 37; VGU R 13 227 vom 1. Juli 2014, E. 5.c

²⁸ In VGU 20 47 vom 16. Juni 2021 wurde die für den formell und materiell rechtswidrigen Einbau einer Duschanlage in eine Einstellhalle ausgesprochene Busse von CHF 10'000.- als zu hoch erachtet. Im gleichen Entscheid ist die Methodik für die Abklärung der persönlichen Verhältnisse von Ehegatten umschrieben (E. 2.3).

²⁹ BGer 1C_427/2014 vom 25. März 2015, E. 11

³⁰ BGE 125 I 113 E. 2a; VGU R 13 227 vom 1. Juli 2014, E. 5.c

Bussverfahren

kurzer Frist in einer für ihn verständlichen Sprache in allen Einzelheiten über die Art und den Grund der gegen ihn erhobenen Beschuldigungen in Kenntnis gesetzt zu werden³¹.

Art. 292 StGB | Art. 292 StGB hat subsidiären Charakter und greift damit nur, wenn das Baurecht keine Ungehorsamstrafe enthält. Nachdem Art. 95 Abs. 1 KRG auch die Widerhandlung gegen behördliche Verfügungen unter Strafe stellt, bleibt für die Anwendung von Art. 292 StGB im Bussenverfahren in Graubünden kein Raum³².

Verjährung | Der Strafanspruch verjährt innerhalb von fünf Jahren seit Beendigung der strafbaren Handlung. Die absolute Verjährung tritt nach zehn Jahren ein (Art. 95 Abs. 4 KRG)

4.3 Einziehung widerrechtlicher Gewinne

Massnahmen nach Strafgesetzbuch | Selbst, wenn nach Missachtung von Bauvorschriften die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes vollzogen worden ist, verbleibt der durch die Verletzung von Bauvorschriften erzielte Gewinn dem fehlbaren Bauherrn (z. B. wenn aufgrund der Überschreitung von Bauvorschriften zusätzliche Mietzinseinnahmen generiert werden).

Weil sich die Höhe von Baubussen einzig nach dem Verschulden richten darf, kann dieser Gewinn nicht mit einer hoch bemessenen Busse abgeschöpft werden.

Die Einziehung widerrechtlich erlangter Vermögensvorteile erfolgt gestützt auf Art. 95 Abs. 1 KRG nach den Bestimmungen des Schweizerischen Strafgesetzbuches (StGB).

Danach kann die Gemeinde die Einziehung von Vermögenswerten verfügen, die durch eine Straftat erlangt worden sind (Art. 95 Abs. 1 KRG i. V. m. 70 Abs. 1 StGB). Zuständig bleibt auch bei Anwendung des Strafgesetzbuches die Baubehörde (Art. 95 Abs. 3 KRG; Art. 18 Abs. 1 und 44 EGzStPO; Art. 357 StPO).

Zweck der Abschöpfung | Die Abschöpfung dient der Ausgleichung der Bereicherung, die mit einer Busse zuweilen nicht oder nicht ausreichend abgegolten werden kann. Sie soll zudem zum Ausdruck bringen, dass sich strafbares Verhalten finanziell nicht lohnt³³.

Verjährung | Das Recht zur Einziehung verjährt nach sieben Jahren, sofern die Verfolgung der Straftat nicht einer längeren Verjährungsfrist unterworfen ist (Art. 70 Abs. 3 StGB).

³¹ dies im Gegensatz zu anderen Kantonen, z. B. Art. 162 BauG St. Gallen; vgl. HEER, Rz. 1237

³² VGU R 13 227 vom 1. Juli 2014, E. 5c

³³ zum Ganzen WIPF 2019, S. 193 f.; RUOSS-FIERZ 1999; VGU R10 124 vom 23. August 2011, E. 5a

Sanktionen nach Spezialerlassen und dem Strafgesetzbuch

Mögliche Sanktionen nach Spezialerlassen | Verschiedene Bundesgesetze und kantonale Gesetze sehen eigene strafrechtliche Sanktionen vor (z. B. Art. 42 ff. Bundesgesetz über den Wald [WaG], Art. 60 ff. Bundesgesetz über den Umweltschutz [USG], Art. 24 ff. Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz [NHG], Art. 21 Bundesgesetz über Zweitwohnungen [ZWG]).

Mögliche Sanktionen nach Strafgesetzbuch | Das StGB sieht Freiheitsstrafen, Geldstrafen oder Busen vor, etwa bei:

- | Verursachung einer Überschwemmung oder eines Einsturzes (Art. 227 StGB),
- | Beschädigung von elektrischen Anlagen, Wasserbauten und Schutzvorrichtungen (Art. 228 StGB),
- | Gefährdung durch Verletzung der Regeln der Baukunde (Art. 229 StGB),
- | Beseitigung oder Nichtanbringung von Sicherheitsvorrichtungen (Art. 230 StGB).

Ungetreue Amtsführung | Erteilt eine Gemeinde eine Baubewilligung für eine Baute oder Anlage ausserhalb der Bauzonen ohne die erforderliche BAB-Bewilligung der kantonalen Fachstelle, so können sich die Behördenmitglieder der ungetreuen Amtsführung strafbar machen (Art. 314 StGB). Ausserdem kann die Missachtung der gesetzlichen Grundlagen bzw. das widerrechtliche Verhalten durch Behördenmitglieder zu aufsichtsrechtlichen Abklärungen und Massnahme durch die Regierung führen (Art. 3 Abs. 3 KRG i. V. m. 75 ff GG). Zu den Massnahmen gehören der Erlass von Weisungen, die Aufhebung von widerrechtlichen Beschlüssen,

Ergreifung von Ersatzvornahmen sowie disziplinarische Massnahmen (wie Amtsenthebung; Art. 79 GG).

Anzeigemöglichkeiten | Die Gemeindebehörden und weitere nach spezialgesetzlichen Normen zuständige Behörden sowie Private können bei Feststellung oder bei Vorliegen von Anzeichen strafbarer Handlungen bei den verantwortlichen Behörden, der Gemeinde-/Kantonspolizei oder direkt bei der Staatsanwaltschaft Anzeige erstatten.

- | FRITSCHÉ/BÖSCH/WIPF: Widerrechtliche Bauten und deren Sanktionierung, in: Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. Auflage, Zürich 2011, S. 475 ff.
- | GRIFFEL ALAIN (Hrsg.): Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich (VRG), 3. Auflage, Zürich 2014, S. 123-139
- | HALLER WALTER/KARLEN PETER: Baukontrolle und Sanktionen im Baurecht, in: Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht, 3. Auflage, Zürich 1999, S. 227 ff.
- | HÄNNI PETER: Die Behandlung rechtswidriger Bauten, in: Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 6. Auflage, Bern 2016, S. 356 ff.
- | HEER BALTHASAR: St. Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, S. 365 ff.
- | MARTI ARNOLD: Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands, Vorwirkung von Gesetzen, zonenwidrige Bauten ausserhalb der Bauzonen, in: ZBl 11/2012, S. 610 ff.
- | RAVEL MARIE-FRANCE/WINKLER GLADYS: «Illegale Bauten: was tun?», Rechtsprechung und Praxis, in: R&U 07/2004, S. 29 ff.
- | RUOSS-FIERZ MAGDALENA: Massnahmen gegen illegales Bauen unter besonderer Berücksichtigung des zürcherischen Rechts, Diss. Zürich 1999
- | SPORI NIKLAUS: Illegales Bauen kann teuer werden, in: INFORAUM Nr. 1/2008, S. 9 ff.
- | SPORI NIKLAUS: Illegale Terrainveränderungen zurückbauen!, in: INFORAUM Nr. 5/2008, S. 5 ff.
- | VLP-ASPAN: Bauen ohne Baubewilligung, Bundesgerichtsentscheide 2010-2016 zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes, in: R&U 01/2018, S. 3 ff.
- | WALDMANN BERNHARD: Rechtliches Regime von rechtswidrigen Bauten und Anlagen, in: Fachhandbuch Öffentliches Baurecht, Zürich - Basel - Genf 2016, S. 577 ff.
- | WILLI KONRAD: Die Besitzstandsgarantie für vorschriftswidrige Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen, eine Darstellung unter besonderer Berücksichtigung des zürcherischen Rechts, Diss. Zürich 2003
- | WIPF THOMAS: Widerrechtlich gebaut: wie es dann weitergeht; in: Schweizerische Baurechtstagung, Fribourg. 2019, S. 179-194

Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100)

Art. 73 KRG - Siedlung und Landschaft

- |1 Siedlungen, Bauten und Anlagen sind nach den Regeln der Baukunst so zu gestalten und einzuordnen, dass mit der Umgebung und der Landschaft eine gute Gesamtwirkung entsteht.
- |2 Wo dieses Gesetz oder die Ortsplanung eine Pflicht zur Gestaltungsberatung vorsehen, haben sich die Bauherrschaft bei der Ausarbeitung der Projektpläne und die Baubehörde bei der Beurteilung des Bauvorhabens durch Fachleute in Fragen der Baugestaltung beraten zu lassen.
- |3 Verunstaltet eine Baute oder Anlage wegen mangelhaftem Unterhalt das Orts- oder Landschaftsbild, verpflichtet die für die Bewilligung zuständige Behörde die Eigentümerin oder den Eigentümer zu den notwendigen Massnahmen. Kommen diese den Anordnungen innert Frist nicht nach, lässt die Behörde nach erfolgter Androhung die Massnahmen auf Kosten der Säumigen durch Dritte vornehmen.

Art. 79 KRG - Sicherheit und Gesundheit im Allgemeinen

- |1 Bauten und Anlagen haben den gesundheits-, feuer- und gewerbepolizeilichen Bestimmungen sowie den Vorschriften der Arbeits-, Energie-, Gewässerschutz- und Umweltschutzgesetzgebung zu entsprechen.
- |2 Bauten und Anlagen haben den anerkannten Regeln der Baukunde zu genügen und dürfen weder bei der Erstellung noch durch ihren Bestand und ihre Nutzung Personen, Tiere und Sachen gefährden.

- |3 Die Regierung kann durch Verordnung vorschreiben, dass bestimmte Bauten und Anlagen einer besonderen behördlichen Prüfung auf ihre Sicherheit gegenüber Einwirkungen der Natur wie Erdbeben, Schnee, Wind zu unterziehen sind.
- |4 Gefährdet eine Baute oder Anlage Menschen oder Tiere, oder werden Menschen oder Tiere durch die Benützung gefährdeter Bauten oder Anlagen einer unmittelbaren Gefahr ausgesetzt, verpflichtet die kommunale Baubehörde die Eigentümerin oder den Eigentümer zu den notwendigen Massnahmen. Kommen diese den Anordnungen innert Frist nicht nach, lässt die kommunale Baubehörde nach erfolgter Androhung die Massnahmen auf Kosten der Säumigen durch Dritte vornehmen.

Art. 90 KRG- Nebenbestimmungen

- |1 Können inhaltliche oder formale Mängel des Bauvorhabens ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden oder drängen sich Anordnungen zur Schaffung oder Erhaltung des rechtmässigen Zustands auf, sind mit der Bewilligung die gebotenen Nebenbestimmungen (Auflagen, Bedingungen, Befristungen) zu verknüpfen.
- |2 Nebenbestimmungen mit längerer zeitlicher Wirkung oder von erheblicher Bedeutung sind vor Baubeginn auf Kosten der Baugesuchstellenden im Grundbuch anzumerken. Das Grundbuchamt bescheinigt der anmeldenden Behörde den Vollzug der Anmerkung.
- |3 Für die richtige Erfüllung von Nebenbestimmungen in unmittelbarem Zusammenhang mit der Bauausführung kann Sicherstellung verlangt werden. Sie ist in der Regel vor Baubeginn zu leisten.

Gesetzliche Grundlagen

Art. 91 - Baubeginn, Erlöschen der Baubewilligung, Bauvollendung

- |1 Bauvorhaben dürfen begonnen werden, sobald die Baubewilligung schriftlich vorliegt. Vorbehalten bleiben anderslautende Anordnungen in einem Rechtsmittelverfahren.
- |2 Baubewilligungen und BAB-Bewilligungen erlöschen, wenn mit den Bauarbeiten nicht innert zwei Jahren seit Rechtskraft der Baubewilligung beziehungsweise BAB-Bewilligung begonnen worden ist oder wenn Bauvorhaben nicht innert drei Jahren nach Baubeginn vollendet worden sind. Die für die Bewilligung zuständige Behörde kann diese Fristen auf begründetes Gesuch hin angemessen verlängern und gibt eine Verlängerung auch allfälligen Einsprechenden bekannt.
- |3 Wird ein Bauvorhaben nicht vollendet, sind unvollendete Bauteile zu entfernen und der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen.

Art. 93 KRG - Verantwortlichkeit, Haftung

- |1 Für die Beachtung der gesetzlichen Vorschriften, die Übereinstimmung der ausgeführten Bauten und Anlagen mit den bewilligten Plänen und dem Baugespann sowie für die Einhaltung von Nebenbestimmungen sind Bauherrschaften, Eigentümerinnen und Eigentümer, sonstige Berechtigte sowie die mit der Projektierung und Ausführung von Bauvorhaben beauftragten Personen verantwortlich.
- |2 Kanton und Gemeinden übernehmen durch die Bewilligung und Kontrolle von Bauten und Anlagen keine Haftung für Konstruktion, Festigkeit, Materialeignung und Sicherheit der ausgeführten Bauten und Anlagen.

Art. 94 KRG - Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands

- |1 Materiell vorschriftswidrige Zustände sind auf Anordnung der zuständigen Behörde zu beseitigen, gleichgültig, ob für deren Herbeiführung ein Bussverfahren durchgeführt wurde.
- |2 Zuständig für den Erlass und die Durchsetzung von Wiederherstellungsverfügungen ist die kommunale Baubehörde. Bei vorschriftswidrigen Zuständen ausserhalb der Bauzonen trifft die BAB-Behörde die erforderlichen Massnahmen, sofern die kommunale Baubehörde trotz Aufforderung durch den Kanton untätig bleibt. Die dem Kanton daraus erwachsenden Kosten werden der Gemeinde belastet, soweit sie nicht den Pflichtigen überbunden werden können oder uneinbringlich sind.
- |3 Die Pflicht zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands obliegt sowohl den Eigentümerinnen oder Eigentümern als auch Personen, die den rechtswidrigen Zustand herbeigeführt haben. Kommen die Pflichtigen einer rechtskräftigen Wiederherstellungsverfügung innert Frist nicht nach, lässt die zuständige Behörde nach erfolgter Androhung die verfügbaren Massnahmen auf Kosten der Säumigen durch Dritte vornehmen.
- |4 Muss die zuständige Behörde aus Gründen der Verhältnismässigkeit oder des Vertrauensschutzes von der Anordnung von Wiederherstellungsmassnahmen ganz oder teilweise absehen, erlässt sie eine Verfügung, dass der gesetzwidrige Zustand geduldet wird (Duldungsverfügung).

Art. 95 KRG - Busse

- |1 Wer dieses Gesetz oder darauf beruhende Erlasse und Verfügungen des Kantons oder der Gemeinden verletzt, wird mit Busse zwischen 200 Franken und 40 000 Franken bestraft. In besonders schweren Fällen, insbesondere bei Gewinnsucht, ist die zuständige Behörde an dieses Höchstmass nicht gebunden. Widerrechtliche Gewinne werden nach den Bestimmungen des Schweizerischen Strafgesetzbuches eingezogen.
- |2 Strafbar ist die vorsätzliche oder fahrlässige Widerhandlung, begangen durch die nach Artikel 93 verantwortlichen Personen. Anstelle einer juristischen Person, einer Kollektiv- oder Kommanditgesellschaft, einer Einzelfirma oder einer Personengesamtheit ohne Rechtspersönlichkeit sind die natürlichen Personen strafbar, die für sie gehandelt haben oder hätten handeln sollen. Für Bussen und Kosten haftet die juristische Person, die Gesellschaft oder die Personengesamtheit solidarisch.
- |3 Zuständig für die Bestrafung ist die kommunale Baubehörde. In Fällen, wo die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands von der BAB-Behörde angeordnet wird, ist diese für die Bestrafung zuständig.
- |4 Der Strafanspruch verjährt innerhalb von fünf Jahren seit Beendigung der strafbaren Handlung. Die absolute Verjährung tritt nach zehn Jahren ein. Die Strafe einer Widerhandlung verjährt in fünf Jahren.

Art. 96 KRG - Verfahrenskosten

- |1 Die Gemeinden erheben für ihren Aufwand im Baubewilligungsverfahren und in weiteren baupolizeilichen Verfahren Gebühren. Auslagen für Leistungen Dritter wie Fachgutachten, Beratungen sowie Grundbuchkosten sind der Gemeinde zusätzlich zu vergüten.
- |2 Kostenpflichtig ist, wer den Aufwand durch Gesuche aller Art oder durch sein Verhalten verursacht hat. Die sich aus der Behandlung von Einsprachen ergebenden Kosten sind den Einsprechenden zu überbinden, wenn die Einsprache offensichtlich unzulässig oder offensichtlich unbegründet ist. Diesfalls können die Einsprechenden ausserdem zur Leistung einer angemessenen ausseramtlichen Entschädigung an die Gesuchstellenden verpflichtet werden.
- |3 Die Gemeinden regeln die Bemessung und Erhebung der Gebühren in einer Gebührenverordnung.
- |4 Die BAB-Behörde erhebt für BAB-Entscheide sowie für Buss- und Wiederherstellungsverfügungen bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen von den Gesuchstellenden beziehungsweise Parteien Gebühren, welche aus einer Staatsgebühr bis 3000 Franken, einer Kanzleigebühr und dem Ersatz allfälliger Barauslagen bestehen. Bei ausserordentlichen Umständen kann die Staatsgebühr angemessen erhöht werden.
- |5 Vorbehalten bleiben Gebühren für Zusatzbewilligungen und Umweltverträglichkeitsprüfungen nach Massgabe der jeweiligen Spezialgesetzgebung.

Gesetzliche Grundlagen

Art. 103 KRG - Verfügungen kantonaler Behörden

- |1 Verfügungen kantonaler Behörden, die sich auf dieses Gesetz oder darauf beruhende Erlasse stützen und nicht gemäss ausdrücklicher Regelung bei der Regierung angefochten werden können, unterliegen der Beschwerde an das Verwaltungsgericht.
- |2 Verfügungen über den Erlass oder die Verlängerung kantonaler Planungszonen, die Genehmigung von Planänderungen nach Artikel 48 Absatz 3 sowie BAB-Entscheide können auch von den Gemeinden angefochten werden.

Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO; BR 801.110)

Art. 60 KRVO - Kontrolle der Bauausführung, Bauabnahme

- |1 Die kommunale Baubehörde prüft die Ausführung der Bauvorhaben auf ihre Übereinstimmung mit der Baubewilligung, der BAB-Bewilligung und allfälligen Zusatzbewilligungen, soweit die Kontrollen nicht den für die Zusatzbewilligung zuständigen Behörden obliegen. Sie kontrolliert mindestens das Schnurgerüst und die Höhenfixpunkte. Anschlüsse an öffentliche Versorgungs- und Entsorgungsanlagen werden vor dem Eindecken kontrolliert.
- |2 Die Bauherrschaft meldet der kommunalen Baubehörde unverzüglich die Bauvollendung. Diese führt die Bauabnahme durch. Bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen meldet die kommunale Baubehörde der Fachstelle, ob das ausgeführte Bauvorhaben der BAB-Bewilligung entspricht. Bei Abweichungen übermittelt sie der Fachstelle die Ausführungspläne.

|3 Die kommunale Baubehörde kann Private mit den Baukontrollen beauftragen.

|4 Wird ein Bauvorhaben ohne Baubewilligung in Angriff genommen oder abweichend von bewilligten Plänen oder Auflagen in der Baubewilligung ausgeführt, verfügt die kommunale Baubehörde, in dringlichen Fällen eines ihrer Mitglieder oder der Vorsteher beziehungsweise die Vorsteherin des Bauamtes oder der Gemeindegemeinschafter beziehungsweise die Gemeindegemeinschafterin, die Einstellung der Bauarbeiten. Gleichzeitig fordert die verfügende Behörde oder Amtsperson die Bauherrschaft zur Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs auf.

|5 Baueinstellungsverfügungen sind sofort vollstreckbar.

Art. 61 KRVO - Baurechtswidrige Zustände

- |1 Bestehen Anzeichen für formell oder materiell baurechtswidrige Zustände, wird nach einer Vorankündigung eine nachträgliche Baukontrolle durchgeführt.
- |2 Ergibt die Baukontrolle Anhaltspunkte für eine Verletzung von Bauvorschriften, fordert die kommunale Baubehörde die Betroffenen auf, ein nachträgliches Baugesuch einzureichen.
- |3 Stellt die zuständige Behörde bei der Prüfung des nachträglichen Baugesuchs beziehungsweise BAB-Gesuchs eine Verletzung materieller Bauvorschriften fest, eröffnet sie ein Verfahren auf Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands und ein Bussverfahren.

Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (EGzZGB; BR 210.100)

Art. 131 EGzZGB - Die einzelnen Pfandrechte

|1 Ein gesetzliches Pfandrecht besteht:

- |1. für die auf die Grundstücke entfallenden Wertzuwachs-, Handänderungs- und Liegenschaftssteuern von Kanton, Gemeinden und übrigen öffentlichrechtlichen Körperschaften;
- |2. für die Kosten der Ersatzvornahme der Gemeinde und des Kantons gemäss Artikel 73 Absatz 3, Artikel 79 Absatz 4, Artikel 84 Absatz 3 und Artikel 94 Absatz 3 des kantonalen Raumplanungsgesetzes;
- |3. für die von den Gemeinden gestützt auf Artikel 19m des kantonalen Raumplanungsgesetzes veranlagten Mehrwertabgaben.

|2 Ein allen anderen Pfandrechten vorgehendes Pfandrecht besteht:

- |1. für die vom Grundeigentümer geschuldeten Prämien der Gebäudeversicherungsanstalt;
- |2. für die auf Liegenschaften und Gebäulichkeiten entfallenden Beiträge an öffentliche Unternehmungen (Flusskorrekturen, Wildbachverbauungen, Verkehrsanlagen, Wasserversorgungen, Kanalisationen, elektrische Anlagen, Quartierplanungen, Baulandumlegungen und dergleichen), unter Ausschluss der wiederkehrenden Benutzungsgebühren;
- |3. für die vom Grundeigentümer geschuldeten Beiträge gemäss Artikel 33 des Meliorationsgesetzes.

Art. 145a EGzZGB - 2. Öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkungen

- |1 Die für ein bestimmtes Grundstück verfügbaren Eigentumsbeschränkungen des öffentlichen kantonalen und kommunalen Rechts, die dem Eigentümer eine dauerhafte Nutzungs- und Verfügungsbeschränkung oder eine grundstückbezogene Pflicht auferlegen, sind im Grundbuch anzumerken.

Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100)

Art. 5 VRG - Verfahrensleitende Anordnungen und vorsorgliche Massnahmen

- |1 Die Behörde trifft für die Dauer des Verfahrens von Amtes wegen oder auf Antrag die erforderlichen verfahrensleitenden Anordnungen und vorsorglichen Massnahmen zum Schutz der im Streit liegenden Rechte und Interessen der Beteiligten.
- |2 Bei einer Kollegialbehörde ist die oder der Vorsitzende oder ein von ihr oder ihm bezeichnetes Mitglied dafür zuständig.

Gesetzliche Grundlagen

Art. 13 VRG - Editions- und Auskunftspflicht

- |1 Behörden und Private sind zur Herausgabe von Urkunden und Akten sowie zur Auskunftserteilung verpflichtet.
- |2 Für Behörden besteht eine Ausnahme von der Editions- und Auskunftspflicht, wenn dadurch wichtige öffentliche oder schutzwürdige private Interessen gefährdet würden.
- |3 Für Private besteht eine Ausnahme von der Editions- und Auskunftspflicht, wenn ihnen nach den Vorschriften der Zivilprozessordnung ein Zeugnisverweigerungsrecht zusteht.
- |4 Die Vorschriften der Zivilprozessordnung über den Urkundenbeweis und das Verweigerungsrecht finden sinngemäss Anwendung.

Art. 49 VRG - Zulässigkeit

- |1 Das Verwaltungsgericht beurteilt Beschwerden gegen:
 - |b. Entscheide von Gemeinden, von anderen Körperschaften und von selbstständigen Anstalten des kantonalen Rechts, soweit diese nicht bei einer anderen Instanz angefochten werden können oder nach kantonalem oder eidgenössischem Recht endgültig sind;
 - |c. Entscheide von Dienststellen der kantonalen Verwaltung und von unselbstständigen Anstalten des kantonalen Rechts, soweit das kantonale Recht den direkten Weiterzug vorsieht;

Art. 52 VRG - Frist

- |1 Die Beschwerde ist schriftlich innert 30 Tagen seit Mitteilung des angefochtenen Entscheids beim Verwaltungsgericht einzureichen.
- |2 Die Frist zur Anfechtung von verfahrensleitenden Anordnungen und vorsorglichen Massnahmen beträgt zehn Tage.
- |3 Für stimmberechtigte Mitglieder einer Körperschaft gilt bei Versammlungsbeschlüssen der Tag der Beschlussfassung als Tag der Kenntnisnahme.

Art. 79 VRG - Vollstreckbarkeit

- |1 Entscheide sind vollstreckbar, sobald kein ordentliches Rechtsmittel mehr zulässig ist oder wenn dem Rechtsmittel keine aufschiebende Wirkung zukommt.
- |2 Wie ein rechtskräftiger Entscheid vollstreckbar sind:
 - |a. vor einer Behörde abgeschlossene oder von ihr genehmigte Vergleiche;
 - |b. Abschreibungsentscheide;
 - |c. vorsorgliche und verfahrensleitende Verfügungen.

Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV; SR 101)

Art. 29 BV - Allgemeine Verfahrensgarantien

- |1 Jede Person hat in Verfahren vor Gerichts und Verwaltungsinstanzen Anspruch auf gleiche und gerechte Behandlung sowie auf Beurteilung innert angemessener Frist.
- |2 Die Parteien haben Anspruch auf rechtliches Gehör.
- |3 Jede Person, die nicht über die erforderlichen Mittel verfügt, hat Anspruch auf unentgeltliche Rechtspflege, wenn ihr Rechtsbegehren nicht aussichtslos erscheint. Soweit es zur Wahrung ihrer Rechte notwendig ist, hat sie ausserdem Anspruch auf unentgeltlichen Rechtsbeistand.

Schweizerisches Zivilgesetzbuch (ZGB; SR 210)

Art. 662 ZGB - Ausserordentliche Ersitzung

- |1 Besitzt jemand ein Grundstück, das nicht im Grundbuch aufgenommen ist, ununterbrochen und unangefochten während 30 Jahren als sein Eigentum, so kann er verlangen, dass er als Eigentümer eingetragen werde.
- |2 Unter den gleichen Voraussetzungen steht dieses Recht dem Besitzer eines Grundstückes zu, dessen Eigentümer aus dem Grundbuch nicht ersichtlich ist oder bei Beginn der Ersitzungsfrist von 30 Jahren tot oder für verschollen erklärt war.
- |3 Die Eintragung darf jedoch nur auf Verfügung des Gerichts erfolgen, nachdem binnen einer durch amtliche Auskündigung angesetzten Frist kein Einspruch erhoben oder der erfolgte Einspruch abgewiesen worden ist.

Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1)

Art. 44 RPV - Anmerkung im Grundbuch

- |1 Die zuständige kantonale Behörde lässt bei Bewilligungen im Zusammenhang mit Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen im Grundbuch auf dem betroffenen Grundstück anmerken:
 - |a. die Existenz eines nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebs (Art. 24b RPG);
 - |b. auflösende Bedingungen, unter denen eine Bewilligung erteilt worden ist;
 - |c. die Verpflichtung zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands.
- |2 Sie kann weitere Eigentumsbeschränkungen, insbesondere Nutzungs- und Verfügungsbeschränkungen, sowie Bedingungen und Auflagen anmerken lassen.
- |3 Das Grundbuchamt löscht eine Anmerkung von Amtes wegen, wenn das Grundstück rechtskräftig in eine Bauzone einbezogen wurde. In den anderen Fällen darf das Grundbuchamt die Anmerkung nur löschen, wenn die zuständige Behörde verfügt hat, dass die Voraussetzungen für die Anmerkung dahingefallen sind.

Gesetzliche Grundlagen

Schweizerisches Strafgesetzbuch (StGB; SR 311.0)

Art. 12 StGB - 2. Vorsatz und Fahrlässigkeit./Begriffe

- |1 Bestimmt es das Gesetz nicht ausdrücklich anders, so ist nur strafbar, wer ein Verbrechen oder Vergehen vorsätzlich begeht.
- |2 Vorsätzlich begeht ein Verbrechen oder Vergehen, wer die Tat mit Wissen und Willen ausführt. Vorsätzlich handelt bereits, wer die Verwirklichung der Tat für möglich hält und in Kauf nimmt.
- |3 Fahrlässig begeht ein Verbrechen oder Vergehen, wer die Folge seines Verhaltens aus pflichtwidriger Unvorsichtigkeit nicht bedenkt oder darauf nicht Rücksicht nimmt. Pflichtwidrig ist die Unvorsichtigkeit, wenn der Täter die Vorsicht nicht beachtet, zu der er nach den Umständen und nach seinen persönlichen Verhältnissen verpflichtet ist.

Art. 47 StGB - Grundsatz

- |1 Das Gericht misst die Strafe nach dem Verschulden des Täters zu. Es berücksichtigt das Vorleben und die persönlichen Verhältnisse sowie die Wirkung der Strafe auf das Leben des Täters.
- |2 Das Verschulden wird nach der Schwere der Verletzung oder Gefährdung des betroffenen Rechtsguts, nach der Verwerflichkeit des Handelns, den Beweggründen und Zielen des Täters sowie danach bestimmt, wie weit der Täter nach den inneren und äusseren Umständen in der Lage war, die Gefährdung oder Verletzung zu vermeiden.

Art. 227 StGB - Verursachen einer Überschwemmung oder eines Einsturzes

- |1 Wer vorsätzlich eine Überschwemmung oder den Einsturz eines Bauwerks oder den Absturz von Erd- und Felsmassen verursacht und dadurch wissentlich Leib und Leben von Menschen oder fremdes Eigentum in Gefahr bringt, wird mit Freiheitsstrafe nicht unter einem Jahr bestraft. Ist nur ein geringer Schaden entstanden, so kann auf Freiheitsstrafe bis zu drei Jahren oder Geldstrafe erkannt werden.
- |2 Handelt der Täter fahrlässig, so ist die Strafe Freiheitsstrafe bis zu drei Jahren oder Geldstrafe.

Art. 228 StGB- Beschädigung von elektrischen Anlagen, Wasserbauten und Schutzvorrichtungen

- |1 Wer vorsätzlich elektrische Anlagen, Wasserbauten, namentlich Dämme, Wehre, Deiche, Schleusen, Schutzvorrichtungen gegen Naturereignisse, so gegen Bergsturz oder Lawinen, beschädigt oder zerstört und dadurch wissentlich Leib und Leben von Menschen oder fremdes Eigentum in Gefahr bringt, wird mit Freiheitsstrafe nicht unter einem Jahr bestraft. Ist nur ein geringer Schaden entstanden, so kann auf Freiheitsstrafe bis zu drei Jahren oder Geldstrafe erkannt werden.
- |2 Handelt der Täter fahrlässig, so ist die Strafe Freiheitsstrafe bis zu drei Jahren oder Geldstrafe.

Art. 229 StGB - Gefährdung durch Verletzung der Regeln der Baukunde

- |1 Wer vorsätzlich bei der Leitung oder Ausführung eines Bauwerkes oder eines Abbruches die anerkannten Regeln der Baukunde ausseracht lässt und dadurch wesentlich Leib und Leben von Mitmenschen gefährdet, wird mit Freiheitsstrafe bis zu drei Jahren oder Geldstrafe bestraft. Mit Freiheitsstrafe ist eine Geldstrafe zu verbinden.
- |2 Lässt der Täter die anerkannten Regeln der Baukunde fahrlässig ausser Acht, so ist die Strafe Freiheitsstrafe bis zu drei Jahren oder Geldstrafe.

Art. 230 StGB - Beseitigung oder Nichtanbringung von Sicherheitsvorrichtungen

- |1 Wer vorsätzlich in Fabriken oder in andern Betrieben oder an Maschinen eine zur Verhütung von Unfällen dienende Vorrichtung beschädigt, zerstört, beseitigt oder sonst unbrauchbar macht, oder ausser Tätigkeit setzt, wer vorsätzlich eine solche Vorrichtung vorschriftswidrig nicht anbringt, und dadurch wesentlich Leib und Leben von Mitmenschen gefährdet, wird mit Freiheitsstrafe bis zu drei Jahren oder Geldstrafe bestraft. Mit Freiheitsstrafe ist eine Geldstrafe zu verbinden.
- |2 Handelt der Täter fahrlässig, so ist die Strafe Freiheitsstrafe bis zu drei Jahren oder Geldstrafe.

Art. 314 StGB - Ungetreue Amtsführung

- |1 Mitglieder einer Behörde oder Beamte, die bei einem Rechtsgeschäft die von ihnen zu wahren öffentlichen Interessen schädigen, um sich oder einem andern einen unrechtmässigen Vorteil zu verschaffen, werden mit Freiheitsstrafe bis zu fünf Jahren oder mit Geldstrafe bestraft. Mit der Freiheitsstrafe ist eine Geldstrafe zu verbinden.
- |2 Handelt der Täter fahrlässig, so ist die Strafe Freiheitsstrafe bis zu drei Jahren oder Geldstrafe.

Einführungsgesetz zur Schweizerischen Strafprozessordnung (EGzStPO; BR 350.100)

Art. 2 EGzStPO - Kantonale Straftatbestände/ 1. Allgemein

- |1 Auf die nach kantonalem Recht strafbaren Handlungen finden die allgemeinen Bestimmungen des schweizerischen Strafgesetzbuches sinngemäss Anwendung.
- |2 Sofern nicht ausdrücklich oder nach dem Sinn der Vorschrift nur die vorsätzliche Begehung mit Strafe bedroht ist, ist auch die fahrlässige Begehung strafbar.

Gesetzliche Grundlagen

Art. 3 EGzStPO - Verfahren

- |1 Die Verfolgung und Beurteilung von Straftaten nach kantonalem Recht richten sich nach der Strafprozessordnung beziehungsweise der Jugendstrafprozessordnung.
- |2 Vorbehalten bleiben besondere Verfahrensvorschriften.

Art. 4 EGzStPO - Kommunale Straftatbestände

- |1 Die Zuständigkeit der Gemeinden zum Erlass von Strafbestimmungen richtet sich nach dem kantonalen Gemeindegesetz.
- |2 Das Verfahren zur Verfolgung und Beurteilung von Straftaten nach kommunalem Recht richtet sich nach dem Verwaltungsrechtspflegegesetz, soweit sie nicht von Jugendlichen im Sinn des Jugendstrafgesetzes verübt worden sind oder besondere Verfahrensvorschriften bestehen. Das Verfahren gegen Jugendliche richtet sich nach der Jugendstrafprozessordnung.
- |3 Die Gemeinden können ein Ordnungsbussenverfahren vorsehen. Die entsprechenden Bestimmungen dieses Gesetzes gelten sinngemäss.

Art. 44 EGzStPO - Gemeinden

- |1 Die Verfolgung und Beurteilung von Übertretungen nach kantonalem oder nach Bundesrecht obliegt den Gemeinden, wenn ein Gesetz dies ausdrücklich vorsieht.
- |2 Ist die Gemeinde zur Verfolgung und Beurteilung von kantonalechtlichen Übertretungen zuständig, richtet sich das Verfahren nach dem Verwaltungsrechtspflegegesetz. Besondere Verfahrensvorschriften bleiben vorbehalten.

- |3 Bei der Verfolgung und Beurteilung von bundesrechtlichen Übertretungen ist die Gemeinde einzig für das Ordnungsbussenverfahren zuständig.

Strafprozessordnung (StPO; SR 312.0)

Art. 357 StPO

- |1 Die zur Verfolgung und Beurteilung von Übertretungen eingesetzten Verwaltungsbehörden haben die Befugnisse der Staatsanwaltschaft.
- |2 Das Verfahren richtet sich sinngemäss nach den Vorschriften über das Strafbefehlsverfahren.
- |3 Ist der Übertretungstatbestand nicht erfüllt, so stellt die Übertretungsstrafbehörde das Verfahren mit einer kurz begründeten Verfügung ein.
- |4 Ist der zu beurteilende Sachverhalt nach Auffassung der Übertretungsstrafbehörde als Verbrechen oder Vergehen strafbar, so überweist sie den Fall der Staatsanwaltschaft.