



**Kanton Bern**  
**Canton de Berne**

---

# Arbeitshilfe Baupolizei

## Leitfaden für Gemeinden

### **Herausgeber**

Geschäftsleitung der Regierungstatthalterinnen und Regierungstatthalter (GL RSTH)  
c/o Geschäftsstelle der Regierungstatthalterämter des Kantons Bern  
Scheibenstrasse 3  
3600 Thun  
[geschaeftsstelle.rsta@be.ch](mailto:geschaeftsstelle.rsta@be.ch) | [www.rsta.dij.be.ch](http://www.rsta.dij.be.ch)

In Zusammenarbeit mit dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR), dem Verband Bernischer Gemeinden (VBG) und der KPG Bern – GAC Berne.

## Inhaltsverzeichnis

1.	Grundsätze / Zuständigkeit .....	4
1.1	Gesetzliche Grundlage .....	4
1.2	Grundsätze .....	4
2.	Aufgaben und Massnahmen .....	5
2.1	Gesetzliche Grundlage .....	5
2.2	Aufgaben .....	5
2.3	Massnahmen .....	6
2.4	Betretungsermächtigung .....	6
3.	Die baupolizeiliche Anzeige .....	7
3.1	Grundsätzliches .....	7
3.2	Vorgehen der Baupolizeibehörde .....	7
3.3	Prüfung der Parteistellung der anzeigenden Person / Organisation .....	8
4.	Baueinstellung und Benützungsverbot .....	9
4.1	Gesetzliche Grundlage .....	9
4.2	Baueinstellung .....	9
4.3	Benützungsverbot .....	10
5.	Wiederherstellungsverfügung .....	11
5.1	Gesetzliche Grundlage .....	11
5.2	Grundsätze .....	11
5.2.1	Formelle Rechtswidrigkeit / Störung der öffentlichen Ordnung .....	11
5.2.2	Öffentliches Interesse .....	11
5.2.3	Guter oder böser Glaube (im baurechtlichen Sinn) .....	11
5.2.4	Verhältnismässigkeit .....	12
5.2.5	Verwirkung (Fünfjahresfrist) .....	13
5.3	Inhalt .....	13
5.3.1	Verzicht auf baupolizeiliche Massnahmen (Feststellungsverfügung) .....	13
5.3.2	Anordnung von Wiederherstellungsmassnahmen .....	13
5.3.3	Weitere Anordnungen .....	14
5.3.4	Adressaten .....	14
6.	Das nachträgliche Baugesuch .....	15
6.1	Gesetzliche Grundlage .....	15
6.2	Wirkung und Ausschluss .....	15
6.3	Nachträgliches Baubewilligungsverfahren .....	16
7.	Ersatzvornahme .....	17
7.1	Gesetzliche Grundlage .....	17
7.2	Voraussetzungen .....	17
7.3	Verfahren .....	17
8.	Die kantonale Aufsichtsbehörde .....	19
8.1	Gesetzliche Grundlage .....	19
8.2	Aufgaben .....	19
9.	Rechtspflege .....	20
9.1	Gesetzliche Grundlage .....	20
9.2	Anfechtbare Verfügungen, Beschwerdebefugnis .....	20
10.	Strafen .....	21
10.1	Straftatbestände .....	21
10.2	Verjährung .....	21
10.3	Strafbare Handlungen im Geschäftsbetrieb einer juristischen Person oder einer Kollektiv- oder Kommanditgesellschaft .....	22
10.4	Wann ist Strafanzeige einzureichen? .....	22
10.5	Die Strafanzeige .....	22

Anhang I: Ablaufschema Baupolizeiverfahren .....	24
Anhang II: Musterverfügung Baueinstellung .....	25
Anhang III: Musterverfügung Benützungsverbot Variante 1 .....	26
Anhang IV: Musterverfügung Benützungsverbot Variante 2 .....	28
Anhang V: Musterverfügung Wiederherstellung .....	30
Anhang VI: Musterverfügung Ersatzvornahme .....	32
Anhang VII: Musterverfügung Kostenverfügung bei Ersatzvornahme .....	34
Anhang VIII: Muster Strafanzeige .....	35

## 1. Grundsätze / Zuständigkeit

### 1.1 Gesetzliche Grundlage

#### Art. 45 BauG<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Die Baupolizei ist Sache der zuständigen Gemeindebehörde. Sie steht unter der Aufsicht des Regierungsratsstatthalters.

<sup>2</sup> Die Organe der Baupolizei treffen im Rahmen ihrer Zuständigkeit alle Massnahmen, die zur Durchführung dieses Gesetzes und der gestützt darauf erlassenen Verfügungen erforderlich sind.

### 1.2 Grundsätze

Die baurechtliche Ordnung kann in mehrfacher Weise missachtet oder verletzt werden. Die Bestimmungen über die Baupolizei bezwecken, das materielle Baurecht durchzusetzen und die öffentliche Ordnung im Bauwesen zu gewährleisten.

Es besteht ein erhebliches öffentliches Interesse daran, dass die *baupolizeilichen Vorschriften konsequent und stringent angewendet* werden. Es gilt zu verhindern, dass illegal Bauende bessergestellt werden als Bauwillige, die sich gesetzeskonform verhalten und vorgängig ein Baugesuch stellen. Die Baupolizeibehörden sind *verpflichtet*, die baupolizeilichen Vorschriften durchzusetzen, um ihre Glaubwürdigkeit gegenüber den Gemeindebürgerinnen und -bürgern, die sich korrekt verhalten, nicht in Frage zu stellen. Die Gemeindebaupolizeibehörde ist verpflichtet, ihre Bauverwaltung bei der Durchsetzung des Baupolizeirechts vorbehaltlos zu unterstützen.

Die Baupolizeibehörde hat die aufgrund des *Baugesetzes* erforderlichen baupolizeilichen Massnahmen anzuordnen. Sind dagegen andere Bereiche betroffen, zum Beispiel Massnahmen zum Schutz der Strasse oder des Verkehrs, hat die zuständige Strassenaufsichtsbehörde gestützt auf das Strassengesetz die nötigen Massnahmen zu verfügen.

«*Zuständige Gemeindebehörde*» im Sinn von Art. 45 Abs. 1 BauG ist der Gesamtgemeinderat oder die in einem Gemeindereglement bezeichnete Behörde (Ressortvorsteherin Bau, Bauverwalter, usw.).

Die Zuweisung der Baupolizeikompetenz kann nur durch ein kommunales *Reglement* erfolgen. Es genügt deshalb nicht, dem kommunalen Bauverwalter oder Bauinspektor die Baupolizeikompetenz in dessen Pflichtenheft zuzuweisen.

Enthalten Gemeindereglemente (Organisationsreglement, Baureglement, usw.) *widersprüchliche Bestimmungen* bezüglich Baupolizei, geht die Regelung des *neueren* Reglements vor.

Die Baubewilligungskompetenz schliesst nicht zwingend auch die Baupolizeikompetenz ein. Es ist möglich, dass beide Aufgaben verschiedenen kommunalen Behörden obliegen.

Wird eine baupolizeiliche Massnahme von einem Gemeindeorgan verfügt, welches dazu *nicht zuständig* ist, ist die Massnahme bzw. Verfügung *anfechtbar*. Aufgehoben wird sie allerdings nur dann, wenn die baupolizeiliche Unzuständigkeit in einem Beschwerdeverfahren ausdrücklich gerügt wird.

Mehrere *Gemeinden* können sich für die Ausübung von Baupolizeiaufgaben *zusammenschliessen*.

<sup>1</sup> Baugesetz vom 09. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0).

## 2. Aufgaben und Massnahmen

### 2.1 Gesetzliche Grundlage

#### Art. 45 BauG

<sup>2</sup> Die Organe der Baupolizei treffen im Rahmen ihrer Zuständigkeit alle Massnahmen, die zur Durchführung dieses Gesetzes und der gestützt darauf erlassenen Vorschriften und Verfügungen erforderlich sind. Insbesondere obliegt ihnen

- a die Aufsicht über die Einhaltung der Bauvorschriften und der Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung sowie der Bestimmungen über die Arbeitssicherheit und -hygiene bei der Ausführung von Bauvorhaben;
- b die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes bei widerrechtlicher Bauausführung oder bei nachträglicher Missachtung von Bauvorschriften, Bedingungen und Auflagen;
- c die Beseitigung von Störungen der öffentlichen Ordnung, die von unvollendeten, mangelhaft unterhaltenen oder sonstwie ordnungswidrigen Bauten und Anlagen ausgehen.

<sup>3</sup> Die Baupolizeibehörden können vom Regierungsstatthalter zum Betreten bewohnter Gebäude und Räume ermächtigt werden, wenn wichtige rechtserhebliche Sachverhalte nur so feststellbar sind. Wenn nötig stehen ihnen die Polizeiorgane der Gemeinde und des Kantons zur Verfügung.

### 2.2 Aufgaben

- Kontrollen vor, während und nach der Bauausführung;
- Prüfung, ob die Voraussetzungen des Baubeginns erfüllt sind: Einhaltung von Nebenbestimmungen der Baubewilligung, Vorliegen allfälliger weiterer Bewilligungen, Schnurgerüstkontrolle, Sicherung des Fixpunktes ausserhalb des Bauterrains für Messungen, usw.;
- Kontrolle, ob die Bauausführung nach den bewilligten Plänen und Baubewilligungsunterlagen erfolgt;
- Prüfung, ob die Bestimmungen über die Arbeitssicherheit und -hygiene, der Unfallverhütung, der Verpflegung auf der Baustelle, der Bauplatzeinrichtung, usw. eingehalten werden;
- Kontrolle, ob die für die Zeit nach der Bauvollendung geltenden weiteren Nebenbestimmungen der Baubewilligung erfüllt sind;
- Zwingende Pflichtkontrollen vor Ort nach Art. 47 Abs. 4 BewD<sup>2</sup>: Schnurgerüstabnahme, Kontrolle des Abwasseranschlusses an das öffentliche Netz, Kontrolle der Versickerungsanlagen;
- Beizug von kantonalen Fachstellen nach Art. 47 Abs. 3 BewD, wenn spezifisches Fachwissen erforderlich ist (z.B. Beizug der SUVA<sup>3</sup> auf dem Bauplatz);
- Stichprobeweise Überprüfung der Angaben in der Selbstdeklaration (Art. 47a BewD).

<sup>2</sup> Dekret über das Baubewilligungsverfahren vom 22. März 1994 (BewD; BSG 725.1).

<sup>3</sup> Schweizerische Unfallversicherungsanstalt (SUVA).

## 2.3 Massnahmen

- Einschreiten gegen unbewilligtes Bauen oder Nutzen;
- Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes bei widerrechtlicher Bauausführung oder nachträglicher Missachtung von Bauvorschriften oder Nebenbestimmungen;
- Beseitigung von Störungen der öffentlichen Ordnung, insbesondere bei unvollendeten, mangelhaften oder anderen ordnungswidrigen (auch baubewilligungsfreien!) Bauten und Anlagen;
- Aufsicht über Ablagerungs- und Materialentnahmestellen, insbesondere bezüglich der Einhaltung der Betriebsvorschriften und der Wiederherstellung nach Schliessung der Anlage;
- Androhung und Durchsetzung der Ersatzvornahme;
- Betreten von Grundstücken, Bauten und Anlagen zwecks Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts (allenfalls mit Betretungsermächtigung der Regierungsstatthalterin oder des Regierungsstatthalters);
- Proaktives Vorgehen bei bestimmten Bauten und Anlagen (Anordnung von Sicherheitsmassnahmen).

## 2.4 Betretungsermächtigung

Das Regierungsstatthalteramt kann die Baupolizeibehörde zum *Betreten von Grundstücken bewohnter Gebäude und Räume ermächtigen*, um wichtige rechtserhebliche Sachverhalte festzustellen (Art. 45 Abs. 3 BauG). Dies nötigenfalls unter Beizug der Polizeiorgane. Liegt ein Konflikt- bzw. Gewaltpotential vor, kann unter Umständen auch eine kantonale Fachstelle beigezogen werden. Es handelt sich hauptsächlich um Fälle, bei denen die Sicherheit, die Gesundheit, der Schutz der Umwelt, usw. betroffen sind. Voraussetzung ist zudem, dass der rechtserhebliche Sachverhalt ohne Betreten der Räume nicht oder nur mit unverhältnismässigem Aufwand geklärt werden kann.

Die Betretungsermächtigung des Regierungsstatthalteramts zur zwangsweisen Durchführung der Baupolizeikontrolle ist mit Beschwerde bei der BVD anfechtbar.

### 3. Die baupolizeiliche Anzeige

#### 3.1 Grundsätzliches

Die baupolizeiliche Anzeige ist ein *Hinweis eines Dritten* (Privatperson, Organisation) an die Baupolizeibehörde. Es handelt sich nicht um eine Strafanzeige. Für die Anzeige gelten *keine Formvorschriften*, d.h. die Anzeige bei der Baupolizeibehörde kann in schriftlicher oder mündlicher Form erfolgen.

Die Baupolizeibehörde hat ein baupolizeiliches Aktendossier zu eröffnen und die Anzeige im Dossier abzulegen.

Bei mündlichen Anzeigen ist eine schriftliche Aktennotiz zu erstellen.

Auch anonymen Anzeigen muss die Baupolizeibehörde nachgehen.

#### 3.2 Vorgehen der Baupolizeibehörde

Nach Eingang der baupolizeilichen Anzeige hat die Baupolizeibehörde folgende *Schritte* zu unternehmen:

- Prüfung der Parteistellung der anzeigenden Person oder Organisation (siehe Ziffer 3.3);
- Einsichtnahme in allenfalls vorhandene Baubewilligungsakten und summarische Prüfung, ob der be-  
anstandete Zustand baubewilligungspflichtig ist;
- Abklärung, welche Bauarbeiten im Gang sind und seit wann der angeblich rechtswidrige Zustand be-  
steht; je nach Dringlichkeit ist vor Ort ein Augenschein durchzuführen und gegebenenfalls mündlich  
eine Baueinstellung auszusprechen (diese ist anschliessend ohne Verzug schriftlich zu verfügen).

In folgenden *Fällen* hat die Baupolizeibehörde ein *Baupolizeiverfahren* einzuleiten:

- Etwas Baubewilligungspflichtiges wird ohne Baubewilligung oder in Überschreitung einer  
Baubewilligung gebaut;
- Auflagen oder Bedingungen in einer Baubewilligung werden missachtet oder nicht erfüllt;
- Bei der Ausführung einer bewilligten Baute oder Anlage werden Vorschriften missachtet  
(z.B. Vorschriften über Sicherheit und Hygiene auf Baustellen);
- Die öffentliche Ordnung (Sicherheit, Gesundheit, Ortsbildschutz, Landschaftsschutz, Umweltschutz,  
Verkehrssicherheit, usw.) wird durch eine unvollendete, mangelhaft unterhaltene oder sonstwie ord-  
nungswidrige Baute oder Anlage (auch bewilligungsfreie!<sup>4</sup>) gestört.

Kommt die Baupolizeibehörde zum Schluss, dass *kein Baupolizeiverfahren* durchzuführen ist, hat sie dies der anzeigenden Person oder Organisation schriftlich mitzuteilen. Die Baupolizeibehörde ist verpflichtet, *auf Verlangen der anzeigenden Person* eine entsprechende *Feststellungsverfügung* zu erlassen, welche bei der kantonalen Bau- und Verkehrsdirektion (BVD) angefochten werden kann. Der Ent-  
scheid der BVD kann ans Verwaltungsgericht des Kantons Bern weitergezogen werden.

<sup>4</sup> Art. 1b Abs. 3 BauG.

### 3.3 Prüfung der Parteistellung der anzeigenden Person / Organisation

Art. 46 Abs. 2 Bst. a BauG

Dem Anzeiger, der als Nachbar betroffen ist, sowie den anzeigenden privatrechtlichen Organisationen im Sinne von Artikel 35a ist Gelegenheit zur Teilnahme als Partei einzuräumen.

Die Baupolizeibehörde muss prüfen, ob die anzeigende Person Parteistellung hat. Dies ist dann der Fall, wenn diese Person *wie ein Nachbar vom Bauvorhaben betroffen* ist. Dabei gelten die gleichen Grundsätze wie bei der Einsprachelegitimation nach Art. 35 Abs. 2 Bst. a BauG, d.h. die Person muss durch das Bauvorhaben unmittelbar in eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen sein. Es kann auch eine beschwerdebefugte *Organisation* nach Art. 35a BauG in einem Baupolizeiverfahren Parteistellung haben (z.B. Berner Heimatschutz, Pro Natura, Berner Wanderwege).

*Bejaht* die Baupolizeibehörde die Parteistellung, ist bei der anzeigenden Person oder Organisation nachzufragen, ob sie im Baupolizeiverfahren Parteirechte ausüben will.

Trifft dies zu, ist die Person oder Organisation am Baupolizeiverfahren als Gegenpartei zu beteiligen. Sie ist über alle wesentlichen Verfahrensschritte zu informieren und es sind ihr alle baupolizeilichen Verfügungen (Baueinstellung, Benützungsverbot, Wiederherstellungsverfügung, Abschreibungsverfügung) zuzustellen.

Haben die Anzeigenden keine Parteistellung könne sie wie bei einer aufsichtsrechtlichen Anzeige verlangen, Auskunft über die Erledigung der Anzeige zu erhalten.<sup>5</sup>

<sup>5</sup> Art. 101 Abs. 2 VRPG.



## 4. Baueinstellung und Benützungsverbot

### 4.1 Gesetzliche Grundlage

#### Art. 46 BauG

<sup>1</sup> Wird ein Bauvorhaben ohne Baubewilligung oder in Überschreitung einer Baubewilligung ausgeführt oder werden bei der Ausführung eines bewilligten Vorhabens Vorschriften missachtet, so verfügt die zuständige Baupolizeibehörde die Einstellung der Bauarbeiten; sie kann ein Benützungsverbot erlassen, wenn es die Verhältnisse erfordern. Diese Verfügungen sind sofort vollstreckbar.

### 4.2 Baueinstellung

Die Baueinstellung ist die erste mögliche Verfügung in einem Baupolizeiverfahren. Es handelt sich um eine spezialgesetzliche *vorsorgliche Massnahme*. Die Baueinstellung kann nur dann angeordnet werden, wenn der *Bau noch im Gang* ist. Es muss sich somit um Bauarbeiten handeln, welche unmittelbar bevorstehen, begonnen wurden oder noch laufen.

In der Praxis ist als Vorstufe zu einer förmlichen Baueinstellungsverfügung eine vor Ort ausgesprochene (mündliche) Baueinstellung angezeigt. Diese mündliche Baueinstellung kann, sobald die zuständigen Personen der Baupolizeibehörde wieder am Arbeitsplatz sind, auch noch per E-Mail unterstrichen werden. In milden Fällen kann, insbesondere wenn die Beteiligten sich an die Einstellung der Bauarbeiten halten, auf den Erlass einer Verfügung verzichtet werden.

Eine Baueinstellung kommt nicht mehr in Frage, wenn die Bauarbeiten bereits abgeschlossen sind oder es sich um eine Umnutzung ohne bauliche Arbeiten handelt.

Die *Baupolizeibehörde* ist bei entsprechender Wahrnehmung *verpflichtet*, die illegale Bautätigkeit zu stoppen; sie hat dabei keinen Beurteilungsspielraum und darf auch keine Interessenabwägung vornehmen. Die Baueinstellung darf sich nur auf unbewilligte Bauarbeiten beziehen.

*Adressatin* der Baueinstellungsverfügung ist grundsätzlich die Bauherrschaft. Sind Bauherrschaft und Grundeigentümer/Baurechtsinhaber nicht identisch, ist die Baueinstellungsverfügung an beide zu richten.

Den Adressaten ist vor Erlass der Baueinstellungsverfügung das *rechtliche Gehör* nach Art. 21 Abs. 1 VRPG<sup>6</sup> zu gewähren. Da oft eine zeitliche Dringlichkeit besteht, ist die Frist für das rechtliche Gehör kurz anzusetzen. Die Anhörung kann im Einzelfall auch mündlich erfolgen, zum Beispiel anlässlich einer Baukontrolle (schriftlich protokolliert als Aktennotiz).

Für den Erlass einer Baueinstellungsverfügung genügt es, dass die Rechtswidrigkeit der Bautätigkeit als wahrscheinlich (glaubhaft) erscheint; ein schlüssiger Beweis ist erst im nachfolgenden Wiederherstellungsverfahren erforderlich.

Die Baueinstellungsverfügung ist *sofort vollstreckbar*. Dies bedeutet, dass die Baueinstellung schon vor Ablauf der Rechtsmittelfrist wirksam wird. Eine allfällige Beschwerde gegen die Baueinstellung hat keine aufschiebende Wirkung; die Baueinstellung gilt somit weiter, auch wenn gegen die Verfügung Be-

<sup>6</sup> Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege vom 23. Mai 1989 (VRPG; BSG 155.21).

schwerde erhoben wird. Dies unter dem Vorbehalt, dass die sofortige Vollstreckbarkeit nicht im Beschwerdeverfahren durch eine vorsorgliche Massnahme (Erteilung der aufschiebenden Wirkung) nach Art. 27 VRPG aufgehoben wurde. Die Baueinstellungsverfügung fällt grundsätzlich erst mit Rechtskraft der Wiederherstellungsverfügung oder der nachträglichen Baubewilligung dahin.

Die Baueinstellungsverfügung kann mit *Beschwerde* bei der kantonalen Bau- und Verkehrsdirektion (BVD) und danach beim Verwaltungsgericht angefochten werden.<sup>7</sup>

### 4.3 Benützungsverbot

Das Benützungsverbot ist die zweite mögliche Verfügung in einem Baupolizeiverfahren. Es handelt sich um eine spezialgesetzliche *vorsorgliche Massnahme*. Das Benützungsverbot kann verfügt werden, «wenn es die Verhältnisse erfordern». Dies bedeutet, dass nicht für jede bewilligungspflichtige aber (noch) unbewilligte Nutzung ein solches Verbot anzuordnen ist.

Die *Verhältnisse erfordern* insbesondere dann die Anordnung eines *Benützungsverbots*, wenn

- die Sicherheit oder Gesundheit von Menschen oder Tieren gefährdet wird,
- die Umwelt unzulässig belastet wird,
- erhebliche Sachwerte gefährdet sind,
- eine (baurechtlich) bösgläubige Bauherrschaft aus der Nutzung einen unrechtmässigen Vorteil ziehen könnte,
- nicht erfüllte Bedingungen der Baubewilligung durchgesetzt werden sollen.

Es ist bloss *summarisch zu prüfen*, ob das fragliche Vorhaben *baubewilligungspflichtig* und unbewilligt ist; dies muss aufgrund der Prüfung als wahrscheinlich (glaubhaft) erscheinen. Im Einzelfall kann das Benützungsverbot auf einzelne Nutzungen beschränkt werden.

*Adressatin* des Benützungsverbots ist grundsätzlich die Bauherrschaft. Sind Bauherrschaft und Grundeigentümer/Baurechtsinhaber nicht identisch, ist die Verfügung des Benützungsverbots an beide zu richten. Den Adressaten ist vor Erlass des Benützungsverbots das *rechtliche Gehör* nach Art. 21 Abs. 1 VRPG zu gewähren. Da oft eine zeitliche Dringlichkeit besteht, ist die Frist für das rechtliche Gehör kurz anzusetzen. Die Anhörung kann im Einzelfall auch mündlich erfolgen (schriftlich protokolliert als Aktennotiz).

Das Benützungsverbot ist *sofort vollstreckbar*. Dies bedeutet, dass das Verbot schon vor Ablauf der Rechtsmittelfrist wirksam wird. Eine allfällige Beschwerde gegen das Benützungsverbot hat keine aufschiebende Wirkung. Das Benützungsverbot gilt somit weiter, auch wenn gegen das Verbot Beschwerde erhoben wird. Dies unter dem Vorbehalt, dass die sofortige Vollstreckbarkeit nicht im Beschwerdeverfahren durch eine vorsorgliche Massnahme (Erteilung der aufschiebenden Wirkung) nach Art. 27 VRPG aufgehoben wurde. Das Benützungsverbot fällt grundsätzlich erst mit Rechtskraft der Wiederherstellungsverfügung oder der nachträglichen Baubewilligung dahin.

Das Benützungsverbot kann mit *Beschwerde* bei der BVD und danach beim Verwaltungsgericht angefochten werden.<sup>8</sup>

Bei Widerhandlungen gegen ein Benützungsverbot steht es der Baupolizeibehörde offen, strengere, verhältnismässige Massnahmen zu dessen Durchsetzung zu prüfen und zu verfügen (z.B. Unterbruch von Strom und Wasser, Auswechseln der Schlösser) sowie Strafanzeige einzureichen.

<sup>7</sup> Art. 49 BauG.

<sup>8</sup> Art. 49 BauG.

## 5. Wiederherstellungsverfügung

### 5.1 Gesetzliche Grundlage

Art. 46 BauG

<sup>2</sup> Die Baupolizeibehörde setzt sodann dem jeweiligen Grundeigentümer oder Baurechtsinhaber eine angemessene Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes unter Androhung der Ersatzvornahme.

### 5.2 Grundsätze

#### 5.2.1 Formelle Rechtswidrigkeit / Störung der öffentlichen Ordnung

Die Baupolizeibehörde muss eine *Wiederherstellungsverfügung* erlassen, wenn

- etwas Baubewilligungspflichtiges ohne Baubewilligung oder in Überschreitung einer Baubewilligung gebaut wird oder wenn Auflagen bzw. Bedingungen missachtet werden (formelle Rechtswidrigkeit);
- bei der Ausführung eines bewilligten Baus Vorschriften missachtet werden (z.B. Vorschriften über Sicherheit und Hygiene auf Baustellen);
- die öffentliche Ordnung (z.B. Sicherheit, Gesundheit, Ortsbildschutz, Landschaftsschutz, Umweltschutz, usw.) durch eine unvollendete, mangelhaft unterhaltene oder sonstwie ordnungswidrige Baute oder Anlage (auch bewilligungsfreie nach Art. 1b Abs. 3 BauG!) gestört wird.

*Ist keine dieser Voraussetzungen erfüllt*, erlässt die Baupolizeibehörde eine baupolizeiliche Endverfügung (*Feststellungsverfügung*), wonach keine baupolizeilichen Massnahmen angeordnet werden. Diese Verfügung kann mit *Beschwerde* bei der BVD und danach beim Verwaltungsgericht angefochten werden.<sup>9</sup>

#### 5.2.2 Öffentliches Interesse

Ein öffentliches Interesse an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes ist *im Allgemeinen gegeben*, da das Interesse an der Einhaltung der baurechtlichen Bestimmungen und an der konsequenten Verhinderung von illegalen Bauten generell gross ist.

Ein zusätzliches öffentliches Interesse kann sich auch aus der Gefahr ergeben, dass sich Gleiches wiederholen könnte.

Es gilt zu verhindern, dass illegal Bauende bessergestellt werden als Bauwillige, die gesetzeskonform vorgängig ein Baugesuch stellen!

#### 5.2.3 Guter oder böser Glaube (im baurechtlichen Sinn)

Bei gutem Glauben der Bauherrschaft kann auf eine Wiederherstellung verzichtet werden, wenn nicht gewichtige öffentliche oder private nachbarliche Interessen eine Wiederherstellung erfordern.

<sup>9</sup> Art. 49 BauG.

Auf den guten Glauben kann sich nicht berufen, wer bei der Aufmerksamkeit, wie sie nach den Umständen verlangt werden darf, nicht hat gutgläubig sein können.<sup>10</sup> Diese Person gilt (im baurechtlichen Sinn) als bösgläubig.

Durch den guten Glauben geschützt werden insbesondere bauliche Investitionen, die nicht ohne Schaden rückgängig gemacht werden können.

Die wichtigsten *Grundsätze aus der Praxis* sind:

- Gutgläubig kann eine Bauherrschaft sein, wenn sie bei zumutbarer Aufmerksamkeit und Sorgfalt annehmen durfte, sie sei zur Bauausführung oder Nutzung berechtigt, z.B. aufgrund einer mangelhaften Bewilligung oder Auskunft der Baubewilligungsbehörde.
- Es wird allgemein vorausgesetzt, dass die Baubewilligungspflicht für Bauvorhaben bekannt ist. Von der bauenden Person darf erwartet werden, dass sie sich im Zweifelsfall bei der Baubewilligungsbehörde erkundigt, ob ein Vorhaben baubewilligungspflichtig ist.
- Es ist Sache der Bauherrschaft, vollständige und widerspruchsfreie Angaben und Pläne einzureichen. Aus mangelhaften Plänen kann sie später nichts zu ihren Gunsten ableiten.
  - Bauarbeiten, die nicht aus der Baubewilligung und den genehmigten Plänen hervorgehen, gelten als nicht bewilligt.
  - Die Bauherrschaft muss sich das Wissen(müssen) von ihr beigezogenen Fachpersonen (z.B. Architekten) und dasjenige ihrer Rechtsvorgänger anrechnen lassen.
  - Bei bösem Glauben (im baurechtlichen Sinn) der Bauherrschaft kann auf die Wiederherstellung nur verzichtet werden, wenn die Abweichung vom Erlaubten unbedeutend ist oder sie sonst wie unverhältnismässig wäre.
  - Wichtige öffentliche Interessen können selbst bei gutem Glauben eine Wiederherstellung erfordern; dabei ist eine Interessenabwägung vorzunehmen, in die auch allfällige nachbarliche Interessen einzubeziehen sind.

#### 5.2.4 Verhältnismässigkeit

Die Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands muss *verhältnismässig* sein. Dies bedeutet, dass die angeordnete Massnahme

- *geeignet* sein muss, um das angestrebte Ziel zu erreichen, d.h. den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen; dabei genügt es, wenn die Massnahme einen Beitrag zur Erreichung des Ziels leistet, auch wenn das Ziel nicht vollständig erreicht wird;
- *erforderlich* sein muss, um den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen; es darf also sachlich, räumlich, zeitlich und personell nicht mehr angeordnet werden als nötig ist;
- *zumutbar* sein muss, d.h. die Belastung der Pflichtigen muss in einem vernünftigen Verhältnis zum verfolgten Ziel stehen. Oft stehen dabei die Wiederherstellungskosten im Fokus, wobei die Praxis relativ streng ist.

Die Frist zu Wiederherstellung muss ebenfalls verhältnismässig sein, d.h. sie ist so zu bemessen, dass die pflichtige Person nach allgemeiner Erfahrung ihre Pflicht bis zum Ablauf der Frist erfüllen kann.

<sup>10</sup> Art. 3 Abs. 2 Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (ZGB; SR 210).

## 5.2.5 Verwirkung (Fünfjahresfrist)

### Art. 46 BauG

<sup>3</sup> Nach Ablauf von fünf Jahren, seitdem die Rechtswidrigkeit erkennbar war, kann die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes nur verlangt werden, wenn zwingende öffentliche Interessen es erfordern.

Ein rechtswidriger Zustand ist für die zuständige Baupolizeibehörde *erkennbar*, wenn er von der Behörde bei der Anwendung der gebotenen Sorgfalt hätte erkannt werden können oder müssen (z.B. bei einer Baukontrolle). Die Baupolizeibehörde ist aber nicht verpflichtet, regelmässig nach allfälligen widerrechtlichen Bauten zu suchen!

*Zwingende öffentliche Interessen* liegen vor, wenn bei einem Verzicht auf die Wiederherstellung für die Öffentlichkeit untragbare Verhältnisse entstehen würden. In diesen Fällen kann die Beseitigung des rechtswidrigen Zustandes grundsätzlich bis zum Ablauf von 30 Jahren seit Fertigstellung des rechtswidrigen Zustandes verlangt werden.

Zwingende öffentliche Interessen können eine Wiederherstellung auch noch nach 30 Jahren rechtfertigen, insbesondere, wenn Polizeigüter im engeren Sinn betroffen sind (z.B. Beeinträchtigung der Umwelt oder Gefährdung von Leben, Gesundheit oder Sicherheit von Personen).

Bei rechtswidrigen Bauten und Anlagen *ausserhalb der Bauzone* oder bei anderen bundesrechtlich geregelten Sachverhalten gilt *keine absolute Verjährungsfrist*. Dies bedeutet, dass eine Wiederherstellungspflicht unter Umständen auch für länger als 30 Jahre bestehende illegale Bauten und Anlagen gilt.<sup>11</sup>

## 5.3 Inhalt

### 5.3.1 Verzicht auf baupolizeiliche Massnahmen (Feststellungsverfügung)

Sind die Voraussetzungen für die Anordnung von Wiederherstellungsmassnahmen nicht erfüllt, muss verfügt werden, dass keine baupolizeilichen Massnahmen angeordnet werden. Diese (*Feststellungs-*) *Verfügung* ist wie eine Wiederherstellungsverfügung anfechtbar und muss eine *Rechtsmittelbelehrung* enthalten, d.h. den Hinweis auf die Möglichkeit einer Beschwerde an die BVD gemäss Art. 49 BauG, mit Weiterzugsmöglichkeit an das kantonale Verwaltungsgericht.

### 5.3.2 Anordnung von Wiederherstellungsmassnahmen

Sind die Voraussetzungen für die Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes erfüllt, hat die Baupolizeibehörde die entsprechenden Massnahmen zu verfügen.

Wichtig ist, dass die zu treffenden Massnahmen *genau bezeichnet* werden; dies im Hinblick auf eine allfällige Ersatzvornahme. Es genügt nicht, bloss die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes anzuordnen.

<sup>11</sup> Der im Rahmen von RPG 2 verabschiedete Art. 25 Abs. 5 RPG lautet wie folgt: «Der Anspruch auf Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands verjährt nach 30 Jahren. Die Frist ist gewahrt, wenn die zuständige Behörde vor Ablauf der Frist erstmals einschreitet. Keine Verjährung tritt ein, wenn Polizeigüter, insbesondere die öffentliche Ordnung, Ruhe, Sicherheit oder Gesundheit, gefährdet sind.»

*Rechtswidrige Bauten* müssen *grundsätzlich beseitigt* werden, durch Rückbau oder Schleifung. Bei unbewilligten Nutzungen reicht ein blosses (definitives) Benützungsverbot in der Regel nicht, da ein solches Verbot auf Dauer nicht oder nur mit unverhältnismässigem Verwaltungsaufwand kontrollierbar und durchsetzbar ist.

Es sind möglichst objektive Tatsachen zu schaffen, welche die rechtswidrige Nutzung verunmöglichen oder zumindest erheblich erschweren.

### 5.3.3 Weitere Anordnungen

Die Wiederherstellungsverfügung muss neben der Anordnung der konkreten Wiederherstellungsmassnahmen auch die *Androhung der Ersatzvornahme* unter Kostenfolge enthalten. Dies für den Fall, dass die Verfügungsadressaten die angeordneten Massnahmen nicht oder nicht vollständig innert der angesetzten Frist ausführen.

In der Wiederherstellungsverfügung ist zudem auf die Möglichkeit der Einreichung eines *nachträglichen Baugesuchs* innert 30 Tagen seit Eröffnung der Verfügung hinzuweisen. Dieser Hinweis ist nicht erforderlich, wenn über das Vorhaben bereits rechtskräftig entschieden wurde (Bauabschlag; res iudicata).

In der Wiederherstellungsverfügung muss ausserdem eine *Frist* angegeben werden, innert welcher die verfügte Massnahme auszuführen ist. Die Frist muss angemessen sein, d.h. die zur Vorbereitung und Durchführung der Massnahme notwendige Zeit ist einzuräumen.

Schliesslich muss die Wiederherstellungsverfügung auch eine *Rechtsmittelbelehrung* enthalten, d.h. den Hinweis auf die Möglichkeit einer Beschwerde an die BVD gemäss Art. 49 BauG.

### 5.3.4 Adressaten

*Adressatin* der Wiederherstellungsverfügung ist vorab die *Bauherrschaft* (sog. *Verhaltenstörer*). Als Störer gilt aber auch die Grundeigentümerschaft (sog. *Zustandsstörer*). Sind Bauherrschaft und Grundeigentümer/Baurechtsinhaber nicht identisch, ist die Wiederherstellungsverfügung an beide zu richten, damit beim späteren Vollzug (Ersatzvornahme) keine Probleme entstehen.

## 6. Das nachträgliche Baugesuch

### 6.1 Gesetzliche Grundlage

Art. 46 Abs. 2 Bst. b - e BauG

Die Wiederherstellungsverfügung wird aufgeschoben, wenn der Pflichtige innert 30 Tagen seit ihrer Eröffnung ein Gesuch um nachträgliche Baubewilligung einreicht. Die Behörde kann die Frist aus wichtigen Gründen verlängern. Ein nachträgliches Baugesuch ist ausgeschlossen, wenn bereits rechtskräftig über das Bauvorhaben entschieden worden ist.

Im nachträglichen Baubewilligungsverfahren ist gegebenenfalls zu prüfen, ob das Bauvorhaben wenigstens teilweise bewilligt werden kann.

Bei vollständiger oder teilweiser Bewilligung des Bauvorhabens fällt die Wiederherstellungsverfügung im entsprechenden Umfang dahin.

Im Falle des Bauabschlages entscheidet die Baubewilligungsbehörde zugleich darüber, ob und inwieweit der rechtmässige Zustand wiederherzustellen ist; sie setzt dafür gegebenenfalls eine neue Frist.

### 6.2 Wirkung und Ausschluss

Die Wirkung des nachträglichen Baugesuchs besteht darin, dass die *Wiederherstellungsverfügung* im Umfang des nachträglichen Baugesuchs *nicht in Kraft tritt*. Eine allfällige Baueinstellung und ein allfälliges Benützungsverbot bleiben dagegen bestehen (gilt allerdings nur in erster Instanz).

Die Wirkung der *Wiederherstellungsverfügung* wird mit Einreichung eines rechtzeitig eingereichten nachträglichen Baugesuchs vorläufig *aufgeschoben*. Wird das nachträgliche Baugesuch zurückgezogen oder wird darauf nicht eingetreten, erwächst die Wiederherstellungsverfügung in Rechtskraft. Wird das nachträgliche Baugesuch materiell ganz oder teilweise abgewiesen, ist die Baubewilligungsbehörde gehalten, zusammen mit dem Bauabschlag soweit erforderlich die Wiederherstellung zu verfügen.

Die *Frist* von 30 Tagen kann *verlängert* werden, insbesondere bei komplexen Bauvorhaben, bei denen die Bauherrschaft mehr Zeit für das Bereitstellen der Baugesuchsunterlagen benötigt.

Räumt die Baupolizeibehörde keine Möglichkeit für die Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs ein, kann der Pflichtige dies später in einem allfälligen Beschwerdeverfahren vor der BVD nachträglich erwirken.

In folgenden Fällen ist *kein nachträgliches Baugesuch möglich*:

- Es wurde bereits rechtskräftig über das Bauvorhaben entschieden (*res iudicata*). Voraussetzung ist in diesem Fall eine absolute Identität zwischen ursprünglichem und aktuellem Bauprojekt; im Zweifelsfall sollte die Baupolizeibehörde grundsätzlich immer die Möglichkeit für ein nachträgliches Baugesuch einräumen.
- Das Bauvorhaben ist offensichtlich nicht bewilligungsfähig (analog Bauabschlag ohne Publikation, Art. 24 BewD).
- Der veränderte Sachverhalt ist auf eine widerrechtliche Handlung zurückzuführen.

Wird innert Frist kein nachträgliches Baugesuch eingereicht, tritt die Wiederherstellungsverfügung in Kraft und ist zu vollziehen.



### 6.3 Nachträgliches Baubewilligungsverfahren

Die *zuständige Behörde* kann beim ursprünglichen und beim nachträglichen Baugesuch *unterschiedlich* sein. Es ist somit möglich, dass das ordentliche Gesuch vom Regierungsstatthalteramt beurteilt wurde, das nachträgliche Baugesuch dann aber in die Kompetenz der Gemeinde fällt. Dies hängt vom Umfang bzw. Inhalt des nachträglichen Baugesuchs ab.

Beim nachträglichen Baubewilligungsverfahren gelten die *gleichen Verfahrensregeln* wie beim ordentlichen Baubewilligungsverfahren. Massgebend ist das Recht, das im Zeitpunkt der Ausführung des Bauvorhabens bzw. im Zeitpunkt der Nutzungsänderung anwendbar war, unter Berücksichtigung allfälliger in diesem Zeitpunkt bereits aufgelegter öffentlicher neuer Vorschriften. Späteres Recht ist anzuwenden, wenn es für die Bauherrschaft günstiger ist.

Bei vollständiger oder teilweiser *Bewilligung* des nachträglichen Baugesuchs fällt die Wiederherstellungsverfügung im entsprechenden Umfang dahin.

Im Fall eines *Bauabschlags* entscheidet die Baubewilligungsbehörde gleichzeitig erneut darüber, ob und inwieweit der rechtmässige Zustand wiederherzustellen ist (unter Ansetzung einer neuen Frist). Dies gilt grundsätzlich auch dann, wenn zuvor noch keine Wiederherstellungsverfügung erlassen wurde.

Beurteilt das Regierungsstatthalteramt das nachträgliche Baugesuch, entscheidet es gleichzeitig auch über eine allfällige Wiederherstellung.



## 7. Ersatzvornahme

### 7.1 Gesetzliche Grundlage

#### Art. 47 BauG

<sup>1</sup> Rechtskräftig verfügte Massnahmen, die der Pflichtige innerhalb der angesetzten Frist nicht oder nicht vorschriftsgemäss ausführt, lässt die Baupolizeibehörde auf seine Kosten durch Dritte vornehmen.

<sup>2</sup> Zur Sicherung von Forderung und Verzugszins besteht zu Gunsten der Gemeinde ein gesetzliches Grundpfandrecht im Sinne von Artikel 109a Buchstabe e EG ZGB<sup>12</sup>.

### 7.2 Voraussetzungen

Eine rechtskräftige Wiederherstellungsverfügung muss die Baupolizeibehörde durch Ersatzvornahme vollstrecken, d.h. sie hat diesbezüglich kein Ermessen!

Für die Ersatzvornahme gelten folgende *Voraussetzungen*:

- Die Wiederherstellungsverfügung muss *rechtskräftig* und damit *vollstreckbar* sein, d.h. die Verfügung kann nicht mehr mit einem ordentlichen Rechtsmittel angefochten werden, da die Beschwerdefrist abgelaufen ist oder die Beschwerdeinstanz auf die Beschwerde nicht eintritt oder diese abweist.
- Die pflichtige Person hat die angeordneten Wiederherstellungsmassnahmen *nicht* oder *ungenügend vorgenommen*.
- Die Wiederherstellungsverfügung muss sich für die ersatzweise Vollstreckung *eignen*.
- Die Ersatzvornahme muss *vorgängig angedroht* worden sein (in der Regel zusammen mit der Wiederherstellungsverfügung).

### 7.3 Verfahren

*Zuständig* für die Ersatzvornahme ist die kommunale *Baupolizeibehörde*, welche in eigener Kompetenz handelt.

Die Ersatzvornahme wird im Regelfall mit einer *separaten Verfügung* angeordnet, da die Details der Ersatzvornahme im Zeitpunkt des Erlasses der Wiederherstellungsverfügung oft noch nicht alle bekannt sind.

Es ist ausnahmsweise auch möglich, die Wiederherstellung und die Ersatzvornahme gleichzeitig *in einer Verfügung* anzuordnen. Es erfolgt dann bloss eine formlose Mitteilung an die pflichtige Person, wann und mit welchen Arbeiten die Ersatzvornahme durchgeführt wird. Diese Mitteilung ist nicht mehr anfechtbar.

Die Verfügung muss Folgendes *beinhalten*: Ort und Zeitpunkt (Datum, Uhrzeit) der Ersatzvornahme, genaue Beschreibung der Arbeiten, geschätzte Kosten der Arbeiten. Die pflichtige Person ist gegebenenfalls anzuweisen, den Zugang zum Innern von Gebäuden und Räumen zu gewährleisten (unter Strafan drohung im Widersetzungsfall).

<sup>12</sup> Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 28. Mai 1911 (EG ZGB; BSG 211.1).

Falls Gefahr im Verzug ist oder sogenannte Polizeigüter (Leib und Leben von Menschen oder Tieren, Gefährdung der Gesundheit, usw.) unmittelbar beeinträchtigt sind, kann die Baupolizeibehörde *ohne* vorgängige schriftliche *Verfügung* tätig werden (*vorweggenommene Ersatzvornahme*).

Die Ersatzvornahme ist *zweckmässig und schonend* durchzuführen: Es dürfen den Betroffenen daraus keine Nachteile erwachsen, die für den Vollzug der Wiederherstellungsverfügung nicht erforderlich sind.

Die Baupolizeibehörde kann grundsätzlich frei wählen, welches Unternehmen die Ersatzvornahme durchführt. Bei grösseren Arbeiten kann es gerechtfertigt sein mehrere Offerten einzuholen.

Die *Kosten* der Ersatzvornahme hat die zur Wiederherstellung verpflichtete Person zu zahlen, soweit sie notwendig und angemessen sind. Neben den Kosten für Aufwendungen Dritter können die administrativen Kosten der Gemeinde zusätzlich hinzugerechnet werden.

Zahlt der Pflichtige die Kosten nicht, müssen diese *separat verfügt* werden. Eine rechtskräftige Kostenverfügung stellt einen Rechtsöffnungstitel im Sinn des Schuldbetreibungs- und Konkursgesetzes (SchKG) dar.<sup>13</sup>

Bei einer Mehrheit von Wiederherstellungspflichtigen kann die Gemeinde jeden einzelnen für die gesamten Kosten in die Pflicht nehmen.

Für die Forderung der Gemeinde besteht ein *gesetzliches Grundpfandrecht*. Dieses hat die Gemeinde innerhalb von 6 Monaten seit Rechtskraft der Kostenverfügung zur Eintragung im Grundbuch anzumelden, ansonsten erlischt es.<sup>14</sup>

Bei der Ersatzvornahme gibt es *keine Verjährung*. Eine Ersatzvornahme kann somit noch Jahre nach der Wiederherstellungsverfügung angeordnet werden.

Für alle Streitigkeiten im Zusammenhang mit der Ersatzvornahme gelten die *Rechtsmittel nach Art. 49 BauG* (Beschwerde an BVD mit Weiterzugsmöglichkeit an das Verwaltungsgericht).

<sup>13</sup> Art. 49 Abs. 3 BauG.

<sup>14</sup> Art. 47 Abs. 2 BauG; Art. 109a Bst. e und Art. 109d EG ZGB.

## 8. Die kantonale Aufsichtsbehörde

### 8.1 Gesetzliche Grundlage

#### Art. 45 BauG

<sup>1</sup>Die Baupolizei ist Sache der zuständigen Gemeindebehörde. Sie steht unter der Aufsicht des Regierungsrats.

#### Art. 48 BauG

Vernachlässigt eine Gemeindebehörde ihre baupolizeilichen Pflichten und sind dadurch öffentliche Interessen gefährdet so hat an ihrer Stelle der Regierungsrat die erforderlichen Massnahmen zu verfügen.

### 8.2 Aufgaben

Die Gemeindebaupolizeibehörde steht unter der Aufsicht des örtlich zuständigen Regierungsratsamts. Die baupolizeiliche Aufsicht der Regierungsratsamtin oder des Regierungsratsamts ist von der allgemeinen Gemeindeaufsicht zu unterscheiden. Während letztere in erster Linie auf die recht- und ordnungsgemässe Verwaltung der Gemeinden hinwirken soll, bezweckt Art. 48 BauG die Durchsetzung des materiellen Baurechts. Das Regierungsratsamt wird als Aufsichtsbehörde entweder *von Amtes wegen* (aufgrund eigener Wahrnehmung) oder auf *Anzeige* hin tätig. Es setzt säumigen Gemeindebaupolizeibehörden im Regelfall zunächst eine Frist, baupolizeilich zu intervenieren. Handelt die Gemeinde innert der angesetzten Frist nicht bzw. nicht in der gesetzlich geforderten Art und Weise und sind dadurch öffentliche Interessen gefährdet, so verfügt die Regierungsratsamtin oder der Regierungsrat die erforderlichen baupolizeilichen Massnahmen an Stelle der säumigen Gemeinde. Ist eine unmittelbare Gefahr in Verzug, kann das Regierungsratsamt umgehend, ohne Fristansetzung, intervenieren. Zum Handeln anstelle einer säumigen Gemeindebaupolizeibehörde ist die Regierungsratsamtin oder der Regierungsrat gesetzlich verpflichtet.

Die *Spezialgesetzgebung* sieht zum Teil *andere Zuständigkeiten* vor. So kann zum Beispiel nach Art. 19 KGSchG<sup>15</sup> anstelle der säumigen Gemeinde die BVD direkt die erforderlichen Massnahmen verfügen. Unmittelbare Aufsichtskompetenz kommt der BVD bzw. dem zuständigen Amt (kantonales Tiefbauamt) auch nach Art. 89 SG<sup>16</sup> sowie Art. 43 ff. und Art. 47 WBG<sup>17</sup> zu. Bei Hecken und Feldgehölzen setzt die Abteilung Naturförderung als zuständige Stelle der WEU säumigen Gemeinden eine angemessene Frist zur Durchführung der erforderlichen Massnahmen unter Androhung der Ersatzvornahme.<sup>18</sup>

Gibt das Regierungsratsamt einer baupolizeilichen Aufsichtsanzeige<sup>19</sup> keine Folge, kann der Betroffene eine aufsichtsrechtliche Anzeige bei der für die Aufsicht über die Regierungsratsamtinnen und Regierungsratsämter zuständigen Direktion für Inneres und Justiz des Kantons Bern einreichen.

Die *Kosten* einer vom Regierungsratsamt angeordneten aufsichtsrechtlich angeordneten baupolizeilichen Verfügung trägt die baupolizeilich zuständige Gemeindebehörde. Diese kann Rückgriff auf den Pflichtigen nehmen soweit sie die Kosten nicht durch ihr pflichtwidriges Verhalten vermehrt hat.

<sup>15</sup> Kantonales Gewässerschutzgesetz vom 11. November 1996 (KGSchG; BSG 821.0).

<sup>16</sup> Strassengesetz vom 04. Juni 2008 (SG; BSG 732.11).

<sup>17</sup> Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau vom 14. Februar 1989 (Wasserbaugesetz, WBG; BSG 751.11).

<sup>18</sup> Art. 46 Abs. 1 des Naturschutzgesetzes vom 15. September 1992 (NSchG; BSG 426.11).

<sup>19</sup> Art. 101 VRPG.<sup>19</sup>

## 9. Rechtspflege

### 9.1 Gesetzliche Grundlage

#### Art. 49 BauG

<sup>1</sup> Verfügungen gemäss Art. 45-48 und damit zusammenhängende Kostenverfügungen können innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Beschwerde bei der kantonalen Bau- und Verkehrsdirektion angefochten werden.

<sup>2</sup> Die Beschwerdeentscheide der Bau- und Verkehrsdirektion unterliegen der Beschwerde an das Verwaltungsgericht.

### 9.2 Anfechtbare Verfügungen, Beschwerdebefugnis

Folgende Verfügungen sind mit Baupolzeibeschwerde bei der BVD (1. Instanz) und beim Verwaltungsgericht (2. Instanz) anfechtbar:

- Baueinstellungen;
- Benützungsverbote;
- Wiederherstellungen;
- Ersatzvornahmen;
- weitere baupolizeiliche Anordnungen<sup>20</sup>;
- baupolizeiliche Verfügungen der Aufsichtsbehörde;
- Kostenverfügungen im Zusammenhang mit baupolizeilichen Massnahmen;
- Rechtsverzögerungen und Rechtsverweigerungen der Baupolizeibehörden;
- Feststellung der Baubewilligungspflicht.

Zur Beschwerde *berechtigt* sind:

- Einzelpersonen, die durch die Verfügung beschwert sind (Grundeigentümer, Bauherrschaft, Baurechtsinhaber, Mieter, Pächter, Mit- oder Gesamteigentümer, usw.).
- Nachbarn (als Anzeiger), wenn sie durch die Verfügung mehr als jedermann betroffen sind.
- Organisationen (als Anzeiger), wenn sie zur Baubeschwerde befugt wären.
- Die Gemeinde (z.B. wenn die Verfügung entgegen ihren Anträgen abgeändert oder wenn sie mit Kosten belastet wird).
- Einsprechende in ordentlichen oder nachträglichen Baubewilligungsverfahren, wenn sie in eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen sind.

In den meisten Fällen können die Entscheide des Verwaltungsgerichts an das Bundesgericht weitergezogen werden.

<sup>20</sup> insbesondere Verfügungen nach Art. 45 BauG betreffend Störungen der öffentlichen Ordnung, die von unvollendeten, mangelhaft unterhaltenen oder sonstwie ordnungswidrigen Bauten (auch baubewilligungsfreien!) ausgehen.

## 10. Strafen

### 10.1 Straftatbestände

#### Art. 50 BauG

<sup>1</sup> Wer als Verantwortlicher, insbesondere als Bauherr, Architekt, Ingenieur, Bauleiter oder Bauunternehmer, ein Bauvorhaben ohne Baubewilligung oder in Missachtung von Bedingungen, Auflagen oder Vorschriften ausführt oder ausführen lässt, oder wer vollstreckbaren baupolizeilichen Anordnungen, die ihm gegenüber ergangen sind, nicht nachkommt, wird mit Busse bis 40'000 Franken bestraft.

<sup>2</sup> Wer für die baupolizeiliche Selbstdeklaration notwendige amtliche Formulare nicht oder falsch ausfüllt, wird mit Busse bis 40'000 Franken bestraft.

<sup>3</sup> Wird die Tat vorsätzlich begangen, beträgt die Busse mindestens 2'000 Franken.

<sup>4</sup> In schweren Fällen, insbesondere bei Ausführung von Bauvorhaben trotz rechtskräftigem Bauabschlag, bei Verletzung von Vorschriften aus Gewinnstreben und im Wiederholungsfall beträgt die Busse 10'000 Franken bis 100'000 Franken. Ausserdem sind widerrechtliche Gewinne gemäss Artikel 70 und 71 des Schweizerischen Strafgesetzbuchs einzuziehen.

Widerhandlungen gegen das Bau- und Planungsrecht sind strafrechtlich betrachtet sogenannte Übertretungstatbestände bzw. Officialdelikte, welche von Amtes wegen verfolgt werden. Fahrlässiges Handeln der Verantwortlichen ist dabei eingeschlossen.

Es können in der gleichen Sache *mehrere Personen bestraft* werden (als Haupt- oder Nebentäter): Bauherr, Architekt, Ingenieur, Bauleiter, Bauunternehmer, usw.

Eine Bestrafung ist *auch bei Unterlassung* möglich (z.B. Projektverfasser, der die Bauherrschaft nicht auf rechtswidriges Handeln hinweist).

*Schwere Fälle* nach Art. 50 Abs. 4 BauG liegen insbesondere dann vor, wenn ein Bauvorhaben während des Baubewilligungsverfahrens oder trotz rechtskräftigem Bauabschlag ausgeführt wird; als schwere Fälle gelten auch Wiederholungsfälle oder Widerhandlungen aus Gewinnstreben (z.B. Vermietung einer illegal erstellten Wohnung).

### 10.2 Verjährung

#### Art. 51 BauG

Widerhandlungen gemäss Artikel 50 verjähren nach sieben Jahren.

Die spezielle Verjährungsfrist von 7 Jahren *beginnt* mit der *Ausführung* der strafbaren Tätigkeit zu laufen. Werden strafbare Handlungen etappenweise ausgeführt, beginnt die Frist mit dem letzten Tag der Ausführung. Dauert die strafbare Handlung an, beginnt der Fristenlauf an dem Tag, an welchem diese aufhört.

### 10.3 Strafbare Handlungen im Geschäftsbetrieb einer juristischen Person oder einer Kollektiv- oder Kommanditgesellschaft

#### Art. 52 BauG

<sup>1</sup> Ist die strafbare Handlung im Geschäftsbetrieb einer juristischen Person oder einer Kollektiv- oder Kommanditgesellschaft begangen worden, so haftet diese solidarisch für Busse, einzuziehende Gewinne, Gebühren und Kosten.

Wichtig ist der Grundsatz der *Solidarität*, d.h. allfällige Bussen, einzuziehende Gewinne, Gebühren und Kosten können wahlweise entweder bei den einzelnen verantwortlichen Personen oder beim Unternehmen eingefordert werden.

Als *widerrechtlicher Gewinn* gilt der wirtschaftliche Nettovorteil, den eine Bauherrschaft aus einer unzulässigen Nutzung zieht.

Bussen und eingezogene Gewinne stehen einzig dem *Kanton* zu (Art. 3 KStrG<sup>21</sup>).

### 10.4 Wann ist Strafanzeige einzureichen?

Es liegt im *Ermessen* der Gemeinde und/oder des Regierungsstatthalteramts, gegen die verantwortlichen Personen und Unternehmen eine *Strafanzeige* einzureichen; sie sind dazu *nicht verpflichtet*. Grobe und/ oder wiederholte Verstösse gegen das Bau- und Planungsrecht sollten indessen angezeigt werden. Die Gemeindebaupolizeibehörde setzt damit gegen aussen ein *wichtiges Signal*, dass sie solche Verstösse konsequent verfolgt.

Auf eine Anzeige kann demgegenüber verzichtet werden, wenn die Widerhandlung auf offensichtliche Unkenntnis der betroffenen Person(en) zurückzuführen ist und sich diese einsichtig zeigen.

Die anzeigende Behörde kann im Strafverfahren *Parteirechte ausüben* und ist befugt, auch hinsichtlich des Strafmasses zu appellieren, d.h. einen Entscheid der Strafbehörde an die nächste Instanz weiterzuziehen (Art. 52 Abs. 3 BauG).

### 10.5 Die Strafanzeige

Die Strafanzeige ist bei der zuständigen regionalen *Staatsanwaltschaft* des Kantons Bern einzureichen.

Die *Personalien der verantwortlichen Personen* (Name, Vorname, Geburtsdatum, Heimatort, Wohnadresse, usw.) sind in der Anzeige genau zu bezeichnen.

Die Strafanzeige muss ausreichend *begründet* werden:

- Bauen ohne/in Überschreitung einer Baubewilligung;
  - Missachtung von Bedingungen, Auflagen und Vorschriften;
  - Nicht- oder Falschausfüllen des Selbstdeklarationsformulars;
- usw.

<sup>21</sup> Gesetz über das kantonale Strafrecht vom 9. April 2009 (KStrG; BSG 311.1).

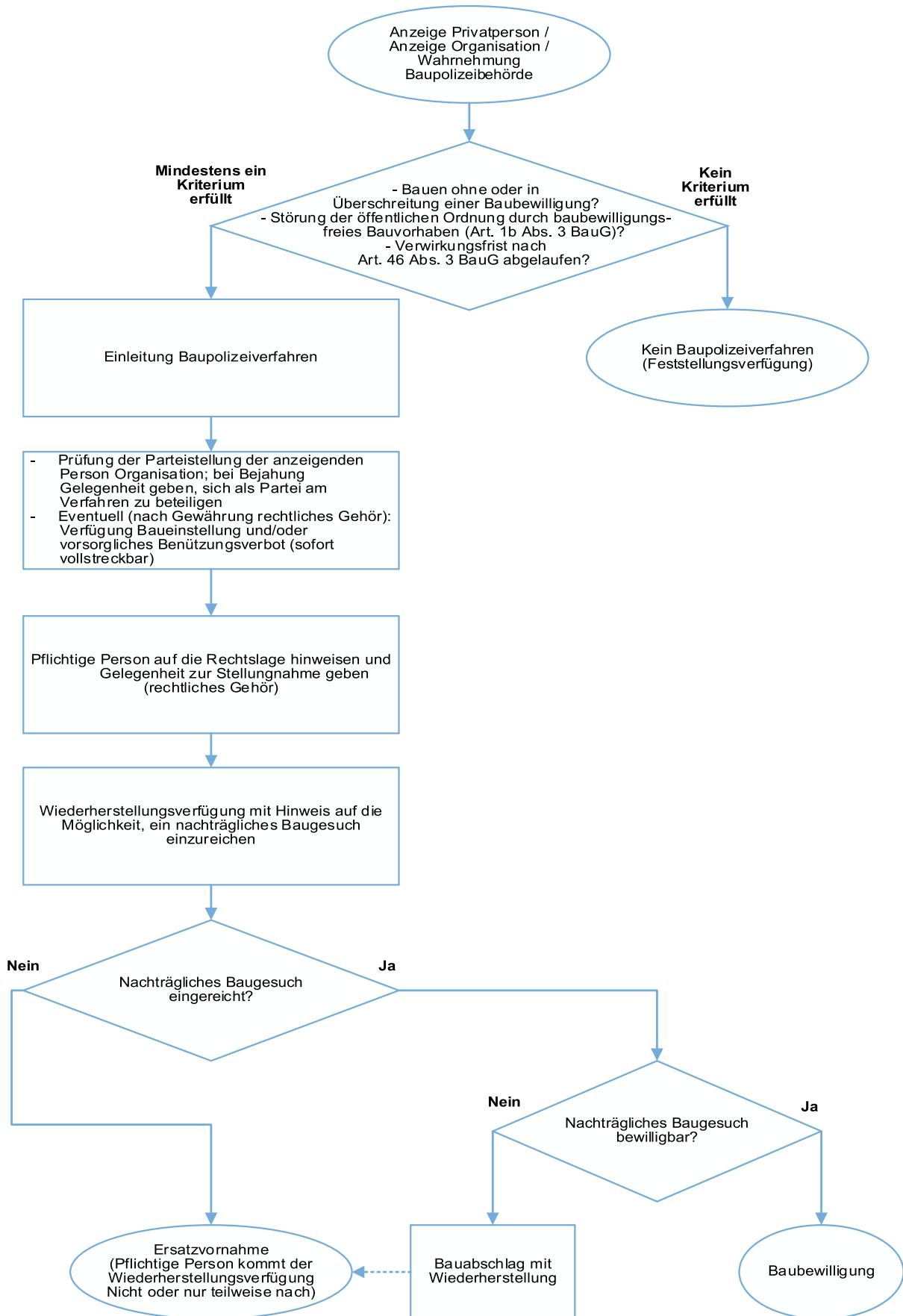
Der massgebende *Sachverhalt* ist möglichst genau zu *umschreiben*:

- Grundsatz der «sieben W's»: Wer, was, wie, wo, wann, womit, warum?
- Wie ist ein allfälliges Baubewilligungsverfahren abgelaufen?
- Welche Situation hat man vor Ort angetroffen?
- Welche Sofortmassnahmen und Abklärungen hat die Gemeinde getroffen?
- Welche Feststellungen zum Tathergang wurden getroffen (Zeitpunkt und Zeitraum der Handlung)?
- Zusammenfassung der Aussagen aller verantwortlichen Personen;
- Hinweise auf Nutzung, Gewinn oder Vorteile des Bauherrn aus dem rechtswidrigen Verhalten;
- Schriftverkehr, Zustellnachweise von Verfügungen;
- Hinweise auf allfällige Rechtsmittel und deren Verfahrensstand (aufschiebende Wirkung, Rechtskraft, usw.).

In der Strafanzeige muss zudem ausdrücklich *erklärt* werden, ob die anzeigende Behörde *Parteirechte ausüben* will oder ob sie darauf verzichtet. Anzeigenden die Parteirechte ausüben können – je nach Ausgang des Verfahrens – unter Umständen Kosten auferlegt werden.

Der Strafanzeige sind zudem alle massgebenden *Beilagen* hinzuzufügen: Kopie Baureglement, Pläne, Beweisfotos (mit Legende), Verfügungen, Korrespondenz, usw.

### Anhang I: Ablaufschema Baupolizeiverfahren





## Anhang II: Musterverfügung Baueinstellung

Einwohnergemeinde .....

### Einschreiben

Herrn } (Adressaten: Grundeigentümer, Bauherr,  
Frau } Bauleiter, Unternehmer, Anzeiger)  
Firma }

### Baueinstellungsverfügung / Bauen ohne Baubewilligung

Sehr geehrte .....

Wir haben festgestellt, dass Sie

- a) auf der Parzelle Nr. ... mit dem Bau einer Garage begonnen haben;
- b) in der Scheune auf der Parzelle Nr. ... Baumaterial lagern;
- c) auf der Parzelle Nr. ... Baumaterialien und Baumaschinen lagern.

Alle drei Vorkehren sind nach Art. 4 BewD baubewilligungspflichtig.

Nach Art. 1a Abs. 3 BauG dürfen bewilligungspflichtige Bauten, Anlagen und Vorkehren erst in Angriff genommen werden, nachdem die zuständige Behörde für sie rechtskräftig die Baubewilligung erteilt oder den Baubeginn vorläufig gestattet hat. Für die obgenannten Bauvorhaben trifft weder das eine noch das andere zu. Ihr Baugesuch vom ... betreffend die Erstellung einer Garage ist noch nicht bewilligt (*Variante: Die Baubewilligung vom ... betreffend ... ist noch nicht rechtskräftig, da noch die Beschwerdefrist läuft/da gegen sie Beschwerde erhoben worden ist*). Für die beiden anderen Vorkehren ist bis heute kein Baugesuch eingereicht worden.

Der Gemeinderat (die Baukommission) als Baupolizeibehörde ist aufgrund von Art. 45 und 46 BauG verpflichtet, gegen unbewilligtes Bauen einzuschreiten und begonnene Arbeiten einzustellen. (Ihm (ihr) stehen dazu, wenn nötig, die Polizeiorgane zur Verfügung (Art. 45 Abs. 3 BauG). Kann das Bauvorhaben nicht nachträglich bewilligt werden, muss der Gemeinderat (die Baukommission) dafür sorgen, dass der rechtmässige Zustand wiederhergestellt wird (Art. 45 Abs. 2 Bst. b und Art. 46 Abs. 2 BauG).

Wir machen Sie ferner darauf aufmerksam, dass Verstösse gegen die Bauvorschriften strafbar sind (Art. 50 BauG). Der Gemeinderat (die Baukommission) behält sich vor, beim zuständigen Richter gegen Sie Strafanzeige wegen Bauens ohne Baubewilligung einzureichen (*Variante: ... hat mit heutigem Datum gegen Sie Strafanzeige wegen ... eingereicht*).

Aus diesen Gründen wird

#### verfügt:

1. a) Sie werden aufgefordert, alle Arbeiten an der begonnenen Garage auf Parzelle Nr. ... sofort einzustellen.  
b) Es wird Ihnen ab sofort verboten, in der Scheune auf Parzelle Nr. ... sowie auf der Parzelle Nr. ... weitere Baumaterialien, Baumaschinen und dergleichen zu lagern.
2. Diese Verfügung ist unbesehen der Anfechtungsmöglichkeit (Ziffer 5) sofort vollstreckbar (Art. 46 Abs. 1 BauG). Der Gemeinderat (die Baukommission) wird sie notfalls mit Polizeigewalt durchsetzen.
3. Widerhandlungen gegen diese Verfügung sind nach Art. 50 BauG strafbar (Busse bis zu Fr. 40'000, in besonders schweren Fällen und bei Rückfall bis zu Fr. 100'000).
4. Die Kosten dieser Verfügung betragen Fr. ... und werden ADRESSAT BAUEINSTELLUNGSVERFÜGUNG... auferlegt (Art. 51 BewD sowie Art. ... Gebührentarif der Gemeinde vom ...). Der Betrag ist innert 30 Tagen seit Eröffnung dieser Verfügung zu bezahlen.
5. Diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Beschwerde bei der kantonalen Bau- und Verkehrsdirektion, Reiterstrasse 11, 3011 Bern angefochten werden (Art. 49 Abs. 1 BauG). Eine allfällige Beschwerde ist schriftlich und begründet in dreifacher Ausfertigung einzureichen.

(Gemeinde)

....., den .....

Der Gemeinderat / Die Baukommission

#### Kopien z.K. an:

- ... (Regierungsstatthalteramt ...)

## Anhang III: Musterverfügung Benützungsverbot Variante 1

Einwohnergemeinde .....

### Einschreiben

Herrn	}	(Adressaten: Grundeigentümer, Bauherr, Bauleiter, Unternehmer, Anzeiger)
Frau		
Firma		

### Vorsorgliches Benützungsverbot Variante1 / Bauen (baubewilligungspflichtige Nutzung) ohne Baubewilligung

Sehr geehrte .....

Wir haben festgestellt, dass Sie

- auf der Parzelle Nr. ... einen Gastgewerbebetrieb ohne die dafür erforderliche Baubewilligung (und gastgewerbliche Betriebsbewilligung) führen;
- die als Erstwohnung bewilligte Wohnung Nr. XY auf der Parzelle Nr. ... zu Ferienzwecken vermieten;
- auf der Parzelle Nr. ... ein Gewerbe ohne die dafür erforderlichen bau- und umweltrechtlichen Bewilligungen betreiben.

*Text Sachverhalt und Begründung Benützungsverbot an den konkreten Fall anpassen.*

Wird ein Bauvorhaben ohne Baubewilligung oder in Überschreitung der Baubewilligung ausgeführt, kann die Baupolizeibehörde ein vorläufiges Benützungsverbot erlassen, wenn es die Verhältnisse erfordern (Art. 46 Abs. 1 BauG). *Gestützt auf unsere Feststellungen / gemäss dem Bericht der Kantonspolizei, der Amtsstelle XY etc.* ist davon auszugehen, dass dadurch *die bösgläubige Bauherrschaft aus der unbewilligten Nutzung einen unrechtmässigen Vorteil ziehen könnte / die Sicherheit oder Gesundheit von Menschen oder Tieren gefährdet wird / die Umwelt durch Emissionen oder Immissionen unzulässig belastet wird etc.*

Die von der Bauherrschaft / Grundeigentümerschaft mit Stellungnahme vom DATUM erhobenen Einwände vermögen an dieser Beurteilung nichts zu ändern, weshalb sich die Baupolizeibehörde veranlasst sieht, ein sofort wirksames vorläufiges Benützungsverbot wie folgt zu verfügen:

Der *Gastgewerbebetrieb / Die Vermietung der Wohnung zu Ferienzwecken / der Betrieb des Gewerbes* auf der Parzelle Nr. ist *ab sofort oder spätestens bis am DATUM und UHRZEIT* einzustellen. Sollte die Bauherrschaft / Grundeigentümerschaft dem Benützungsverbot nicht unverzüglich bzw. innert der angesetzten Frist Folge leisten, behält sich die Baupolizeibehörde vor, das Benützungsverbot mit Unterstützung der Kantonspolizei durchzusetzen und / oder weitergehende Massnahmen (Versiegelung Zugang / Türen, Unterbruch von Strom und Wasser, Auswechseln der Schlösser etc.) zu verfügen.

Diese Verfügung ist unbesehen der Anfechtungsmöglichkeit sofort vollstreckbar (vgl. Art. 46 Abs. 1 BauG).

Widerhandlungen gegen diese Verfügung sind nach Art. 50 BauG strafbar.

Die Kosten dieser Verfügung werden auf CHF XY festgesetzt und werden der Bauherrschaft / Grundeigentümerschaft unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt (Art. XY *des entsprechenden kommunalen Gebührenerlasses*).

Aus diesen Gründen wird

#### verfügt:

1. Für den *Gastgewerbebetrieb / Die Vermietung der Wohnung zu Ferienzwecken / der Betrieb des Gewerbes* ADRESSE (GRUNDSTÜCKNUMMER) wird ab sofort und bis auf Weiteres ein vorläufiges Benützungsverbot ausgesprochen. *Der Betrieb / Die Vermietung* ist *ab sofort oder spätestens bis am DATUM und UHRZEIT* einzustellen.
2. Diese Verfügung ist unbesehen der Anfechtungsmöglichkeit (Ziffer 5) sofort vollstreckbar (Art. 46 Abs. 1 BauG). Der Gemeinderat (die Baukommission) wird sie notfalls mit Polizeigewalt durchsetzen.
3. Widerhandlungen gegen diese Verfügung sind nach Art. 50 BauG strafbar (Busse bis Fr. 40'000, in besonders schweren Fällen und bei Rückfall bis zu Fr. 100'000).
4. Die Kosten dieser Verfügung betragen Fr. ... und werden der Bauherrschaft / Grundeigentümerschaft unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt (Art. 51 BewD sowie Art. ... *Gebührentarif der Gemeinde vom ...*). Der Betrag ist innert 30 Tagen seit Eröffnung dieser Verfügung zu bezahlen.

5. Diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Beschwerde bei der kantonalen Bau- und Verkehrsdirektion, Reiterstrasse 11, 3011 Bern angefochten werden (Art. 49 Abs. 1 BauG). Eine allfällige Beschwerde ist schriftlich und begründet in dreifacher Ausfertigung einzureichen.

(Gemeinde)

....., den .....

Der Gemeinderat / Die Baukommission

**Kopien z.K. an:**

- ... (Regierungsstatthalteramt ...)

## Anhang IV: Musterverfügung Benützungsverbot Variante 2

Einwohnergemeinde .....

### Einschreiben

Herrn	}	(Adressaten: Grundeigentümer, Bauherr, Bauleiter, Unternehmer, Anzeiger)
Frau		
Firma		

### Vorsorgliches Benützungsverbot / Ordnungswidrige Bauten und Anlagen

Sehr geehrte .....

Wir haben festgestellt, dass

- die Einstellhalle auf der Parzelle Nr. ... einsturzgefährdet ist.

Nach Artikel 21 des Baugesetzes (BauG; BSG 721.0) sind Bauten und Anlagen so zu erstellen, zu betreiben und zu unterhalten, dass weder Personen noch Sachen gefährdet werden. In Artikel 57 der Bauverordnung (BauV; BSG 721.1) wird dazu näher ausgeführt, dass weder Personen noch Sachen durch den Bauvorgang oder durch den Bestand oder Betrieb von Bauten und Anlagen gefährdet werden dürfen.

*Text Sachverhalt und Begründung Benützungsverbot analog zum nachfolgenden Beispiel an den konkreten Fall anpassen.*

Gemäss dem Untersuchungsbericht des Bauingenieurs X.Y ....

Der Untersuchungsbericht des Experten lässt keinen Zweifel offen, dass sich die Einstellhalle in einem besorgniserregend mangelhaften Zustand befindet. Es sind dringend bauliche Massnahmen nötig, um die Einsturzgefahr zu bannen. Es ist nicht klar, wie lange die Decke der Einstellhalle noch halten wird und ob nicht ein Einsturz mit massiven möglichen Gefährdungen für Menschen und für Sachwerte unmittelbar zu befürchten ist. Die Einstellhalle erfüllt damit die Sicherheitsanforderungen nach Artikel 21 Absatz 1 BauG und Artikel 57 Abs. 1 BauV nicht.

Die von der Grundeigentümerschaft mit Stellungnahme vom DATUM erhobenen Einwände vermögen an dieser Beurteilung nichts zu ändern.

Unter diesen Umständen ist die Baupolizeibehörde verpflichtet, zu handeln (Art. 45 Abs. 2 i.V.m. Art. 46 BauG). Die zuständige Baupolizeibehörde erlässt zum Schutz von Personen und Sachwerten ein vorsorgliches Benützungsverbot für die Einstellhalle (Art. 46 Abs. 1 BauG).

Die Einstellhalle darf nicht mehr genutzt werden und muss bis auf Weiteres so verriegelt werden, dass sie grundsätzlich nicht mehr zugänglich ist. Die Fahrzeuge in der Einstellhalle sind sofort, aber spätestens bis am DATUM und UHRZEIT zu entfernen. Personen dürfen die Einstellhalle bis dahin nur noch betreten, um die Fahrzeuge aus der Einstellhalle zu entfernen. Vorbehalten bleibt der Zugang für Expertinnen und Experten und für die Ausführenden der Bauarbeiten im Zusammenhang mit der Sanierung. Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer der Einstellhalle werden verpflichtet, allfällige Mieterinnen und Mieter oder andere Nutzungsberechtigte der Einstellhalle ohne Verzug über das Benützungsverbot zu informieren.

Diese Verfügung ist unbeschleunigt der Anfechtungsmöglichkeit sofort vollstreckbar (vgl. Art. 46 Abs. 1 BauG).

Widerhandlungen gegen diese Verfügung sind nach Art. 50 BauG strafbar.

Die Kosten dieser Verfügung werden auf CHF XY festgesetzt und werden den Eigentümerinnen und Eigentümern der Einstellhalle unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt (Art. XY des entsprechenden kommunalen Gebührenerlasses).

Aus diesen Gründen wird

#### verfügt:

1. Für die Einstellhalle ADRESSE (GRUNDSTÜCKNUMMER) wird ab sofort und bis auf Weiteres ein vorläufiges Benützungsverbot ausgesprochen. Das bedeutet:
  - a) Die Einstellhalle muss grundsätzlich so abgeriegelt werden, dass keine Personen mehr Zugang haben.

- b) Alle Fahrzeuge müssen sofort, spätestens aber bis am DATUM, UHRZEIT aus der Einstellhalle entfernt werden; die Einstellhalle darf bis dahin für das Wegstellen der Fahrzeuge noch geöffnet werden.
  - c) Der Zugang zur Einstellhalle ist nur noch für Expertinnen und Experten sowie Arbeiterinnen und Arbeiter für die Sanierung der Einstellhalle zulässig.
  - d) Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer der Einstellhalle ADRESSE werden verpflichtet, allfällige Mieterinnen und Mieter oder andere Nutzungsberechtigte der Einstellhalle ohne Verzug über das Benützungsverbot zu informieren.
2. Diese Verfügung ist unbesehen der Anfechtungsmöglichkeit (Ziffer 5) sofort vollstreckbar (Art. 46 Abs. 1 BauG). Der Gemeinderat (die Baukommission) wird sie notfalls mit Polizeigewalt durchsetzen.
  3. Widerhandlungen gegen diese Verfügung sind nach Art. 50 BauG strafbar (Busse bis Fr. 40'000, in besonders schweren Fällen und bei Rückfall bis zu Fr. 100'000).
  4. Die Kosten dieser Verfügung betragen Fr. ... und werden den Eigentümerinnen und Eigentümern der Einstellhalle unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt (Art. 51 BewD sowie Art. ... Gebührentarif der Gemeinde vom ...). Der Betrag ist innert 30 Tagen seit Eröffnung dieser Verfügung zu bezahlen.
  5. Diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Beschwerde bei der kantonalen Bau- und Verkehrsdirektion, Reiterstrasse 11, 3011 Bern angefochten werden (Art. 49 Abs. 1 BauG). Eine allfällige Beschwerde ist schriftlich und begründet in dreifacher Ausfertigung einzureichen.

(Gemeinde)

....., den .....

Der Gemeinderat / Die Baukommission

**Kopien z.K. an:**

- ... (Regierungsstatthalteramt ...)

## Anhang V: Musterverfügung Wiederherstellung

Einwohnergemeinde .....

### Einschreiben

Herrn	}	(Adressaten: Grundeigentümer, Bauherr, Bauleiter, Unternehmer, Anzeiger)
Frau		
Firma		

### Wiederherstellungsverfügung / Bauen ohne Baubewilligung

Sehr geehrte .....

Mit Verfügung vom ... haben wir die Einstellung der Bauarbeiten an der Garage auf Parzelle Nr. ... angeordnet und verboten, dass auf den Parzellen Nrn. ... und ... weiter Baumaterialien, Baumaschinen und dergleichen abgelagert werden. Sie haben die Gelegenheit erhalten, sich vor Erlass der Wiederherstellungsverfügung zu äussern. Die von Ihnen mit Stellungnahme vom DATUM vorgebrachten Einwände führen zu keiner anderen Beurteilung. Da die von Ihnen ausgeführten Arbeiten ohne die hier für erforderlichen Baubewilligungen in Angriff genommen worden sind, ist der Gemeinderat (die Baukommission) gehalten, die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes anzuordnen, unter Androhung der Ersatzvornahme durch die Gemeinde (Art. 45 Abs. 2 Bst. b, Art. 46 Abs. 2 und Art. 47 BauG). Die Verpflichtung zur Wegräumung obliegt von Gesetzes wegen dem gegenwärtigen Grundeigentümer oder Baurechtsinhaber (Art. 46 Abs. 2 BauG).

Es steht Ihnen frei, innert 30 Tagen seit Eröffnung ein nachträgliches Baugesuch einzureichen (Art. 46 Abs. 2 lit. b BauG). Das Gesuch hat alle in Art. 10 ff BewD aufgezählten Angaben und Unterlagen zu enthalten (evtl. nähere Ausführungen).

Aus diesen Gründen wird

#### verfügt:

- a) Sie werden aufgefordert, die ausgeführten Bauarbeiten an der Garage auf Parzelle Nr. ... bis zum ... rückgängig zu machen, das heisst
  - die Mauern vollständig zu entfernen (abzutragen);
  - die Bodenplatte und die Fundamente entweder zu entfernen oder aber mit einer Humusschicht von mindestens ... cm zu überdecken.
- b) Sie werden angewiesen, die Scheune auf Parzelle Nr. ... bis zum ... von allen Baumaterialien und Baumaschinen zu räumen. Diese Gegenstände dürfen nicht sonst wo auf der Parzelle Nr. ... gelagert werden.
- c) Sie werden aufgefordert, die Parzelle Nr. ... bis zum ... von allen Baumaterialien, Baumaschinen und dergleichen zu räumen.
2. Widerhandlungen gegen diese Verfügung sind nach Art. 50 BauG strafbar (Busse bis zu Fr. 40'000, in besonders schweren Fällen und bei Rückfall bis zu Fr. 100'000).
3. Die Wiederherstellungsverfügung wird aufgeschoben, wenn innert der Rechtsmittelfrist (Ziffer 6) ein nachträgliches Baugesuch eingereicht wird (Art. 46 Abs. 2 Bst. b BauG).
4. Kommen Sie dieser Verfügung innert der gesetzten Frist nicht vollständig und vorschriftsgemäss nach, wird die Gemeinde ohne weitere Verfügung zur Ersatzvornahme schreiten, d.h. auf Ihre Kosten die Wiederherstellungsverfügung selber ausführen oder durch Dritte ausführen lassen (Art. 47 BauG).
5. Die Kosten dieser Verfügung betragen Fr. ... und werden ADRESSAT(EN) WIEDERHERSTELLUNGSVERFÜGUNG ... (*solidarisch*) auferlegt (Art. 51 BewD und Art. ... Gebührentarif der Gemeinde vom ...). Der Betrag ist innert 30 Tagen seit Eröffnung dieser Verfügung zu bezahlen.
6. Diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Beschwerde bei der kantonalen Bau- und Verkehrsdirektion, Reiterstrasse 11, 3011 Bern angefochten werden (Art. 49 Abs. 1 BauG). Eine allfällige Beschwerde ist schriftlich und begründet in dreifacher Ausfertigung einzureichen.

(Gemeinde)

....., den .....

Der Gemeinderat / Die Baukommission

**Kopien z.K. an:**

- ... (Regierungsstatthalteramt ...)

## Anhang VI: Musterverfügung Ersatzvornahme

Einwohnergemeinde .....

### Einschreiben

Herrn	}	(Adressaten: Grundeigentümer, Bauherr, Bauleiter, Unternehmer, Anzeiger)
Frau		
Firma		

### Ersatzvornahme / Bauen ohne Baubewilligung

Sehr geehrte .....

Mit Verfügung vom ... haben wir Sie aufgefordert,

- ...
- ... (summarische Wiedergabe der Wiederherstellungsverfügung)
- ...

Gleichzeitig haben wir Ihnen die Ersatzvornahme angedroht für den Fall, dass Sie der Verfügung nicht nachkommen.

- (*Variante 1*) Die Verfügung vom ... ist in Rechtskraft erwachsen. Die für die Räumung gesetzten Fristen sind abgelaufen, ohne dass Sie der Verfügung (vollständig) nachgekommen wären.
- (*Variante 2*) Die gegen die Verfügung vom ... erhobene Beschwerde wurde von der kantonalen Bau- und Verkehrsdirektion am ... / vom Verwaltungsgericht am ... / vom Bundesgericht am ... abgewiesen. Sie ist in Rechtskraft erwachsen. Die von der kantonalen Bau- und Verkehrsdirektion/Verwaltungsgericht/Bundesgericht neu gesetzten Fristen sind abgelaufen.

Nach Art. 47 Baugesetz (BauG) sehen wir uns gezwungen, die verlangten Massnahmen selber auszuführen bzw. ausführen zu lassen. Die Kosten werden zu Ihren Lasten gehen (Art. 47 Abs. 1 BauG).

Aus diesen Gründen wird

#### verfügt:

1. Die Gemeinde wird am ... mit der Ersatzvornahme beginnen, d.h. durch eine von der Gemeinde beauftragten Firma
  - a) die Mauern der Garage auf Parzelle Nr. ... entfernen und die Betonplatte sowie die Fundamente mit Humus überdecken;
  - b) die Scheune auf Parzelle Nr. ... von allen Baumaterialien räumen;
  - c) die Parzelle Nr. ... von allen Baumaterialien, Baumaschinen und dergleichen räumen.
2. Es ist mit voraussichtlichen Kosten von Fr. ... zu rechnen (vgl. Kostenvoranschlag der Firma ...). Gemäss Art. 47 BauG haben Sie für die Kosten der Ersatzvornahme aufzukommen.
3. Sie haben dafür zu sorgen, dass die Grundstücke Nr. ... und ..., insbesondere auch die Scheune, am ... für die Gemeinde und den von ihr bezeichneten Unternehmen frei zugänglich sein werden. Falls notwendig, wird sich die Gemeinde mit Polizeigewalt Zugang verschaffen (Art. 45 Abs. 3 BauG).
4. Falls Sie wünschen, dass das Abbruchmaterial, die Baumaterialien und die Baumaschinen an einen bestimmten Ort verbracht werden, können Sie Ihren Wunsch dem Gemeinderat bis zum ... mitteilen. Allenfalls entstehende Mehrkosten gehen zu Ihren Lasten.
5. Es steht Ihnen frei, bis zum ... die in der Verfügung vom ... verlangten Massnahmen noch selber vorzunehmen. In diesem Fall bitten wir Sie um sofortige Mitteilung an die Gemeinde. Diese Mitteilung liegt in Ihrem eigenen Interesse, da die Entschädigung, welche die Gemeinde dem Unternehmer allenfalls schuldet, weil er sich für den Vollzug nutzlos zur Verfügung hält, von Ihnen zu tragen sein wird.
6. Wir machen Sie vorsorglich darauf aufmerksam, dass jede Hinderung der vorgenannten Amtshandlungen sowie Gewalt und Drohung gegen Behörden und Beamte strafbar wären (Gefängnis oder Busse; Art. 285 und 286 Strafgesetzbuch).



7. Die Kosten dieser Verfügung betragen Fr. ... und werden ADRESSAT(EN) WIEDERHERSTELLUNGSVERFÜGUNG ... (*solidarisch*) auferlegt (Art. 51 BewD und Art. ... Gebührentarif der Gemeinde vom ...). Der Betrag ist innert 30 Tagen seit Eröffnung dieser Verfügung zu bezahlen.
8. Diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Beschwerde bei der kantonalen Bau- und Verkehrsdirektion, Reiterstrasse 11, 3011 Bern angefochten werden (Art. 49 Abs. 1 BauG). Eine allfällige Beschwerde ist schriftlich und begründet in dreifacher Ausfertigung einzureichen.

(Gemeinde)

....., den .....

Der Gemeinderat / Die Baukommission

**Kopien z.K. an:**

- ... (Regierungsstatthalteramt ...)

## Anhang VII: Musterverfügung Kostenverfügung bei Ersatzvornahme

Einwohnergemeinde .....

### Einschreiben

Herrn } (Adressaten: Grundeigentümer, Bauherr,  
Frau } Bauleiter, Unternehmer, Anzeiger)  
Firma }

### Kostenverfügung für Ersatzvornahme

Sehr geehrte .....

Mit Verfügung vom ... haben wir Ihnen mitgeteilt, dass wir am ... mit der Ersatzvornahme beginnen. Die von uns beauftragte Firma ... hat entsprechend der Wiederherstellungsverfügung vom ...

- die Mauer der Garage auf Ihrer Parzelle entfernt und die Fundamente mit Humus überdeckt;
- die gelagerten Baumaterialien abgeräumt und auf den Werkhof der Gemeinde verbracht;
- ...

Die Firma ... hat uns am ... für diese Arbeiten Rechnung gestellt im Umfang von Fr. ... (siehe Beilage). Zudem sind der Gemeinde im Zusammenhang mit der Ersatzvornahme Kosten im Umfang von ... entstanden

Wie wir Ihnen bereits in der Wiederherstellungsverfügung vom ... mitgeteilt haben, sind die Kosten der Wiederherstellung durch Sie zu tragen (Art. 47 BauG).

Gemäss Art. 49 Abs. 3 BauG werden rechtskräftige Kostenverfügungen einem vollstreckbaren gerichtlichen Urteil im Sinne von Art. 80 des Schuldbetreibungs- und Konkursamt gleichgestellt.

Demnach wird

#### verfügt:

1. Sie haben uns innert 30 Tagen, d.h. bis am ... die Kosten der Ersatzvornahme (inkl. Kosten der Gemeinde) im Umfang von Fr. ... zu ersetzen. Die Zahlung hat auf unser Postcheckkonto ... der Einwohnergemeinde ... zu erfolgen.
2. Diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Beschwerde bei der kantonalen Bau- und Verkehrsdirektion, Reiterstrasse 11, 3011 Bern angefochten werden (Art. 49 Abs. 1 BauG). Eine allfällige Beschwerde ist schriftlich und begründet in dreifacher Ausfertigung einzureichen.

(Gemeinde)

....., den .....

Der Gemeinderat / Die Baukommission

#### Kopien z.K. an:

- ... (Regierungsstatthalteramt ...)

## Anhang VIII: Muster Strafanzeige

Einwohnergemeinde .....

### Einschreiben

An die  
Staatsanwaltschaft des Kantons Bern  
Region: xy  
Adresse

Ort, Datum

### Strafanzeige gegen

**1. Bauherr:** Name, Vorname, Geburtsdatum, Heimatort, Adresse (möglichst vollständig angeben und allenfalls im Einwohnerregister kontrollieren / bei juristischen Personen immer Handelsregister konsultieren, korrekte Bezeichnung der Firma und Feststellung der Organe, verantwortlichen Personen)

**2. Architekt, Bauunternehmer etc.:** Name, Vorname, Geburtsdatum, Heimatort, Adresse (wenn bekannt immer die natürliche Person, welche gehandelt hat, aufführen)

**3. Weitere beteiligte Personen:** Name, Vorname, Geburtsdatum, Heimatort, Adresse

### wegen

Bauens ohne Baubewilligung  
bzw. in Überschreitung oder Abweichung von einer Baubewilligung  
bzw. unter Missachtung von Bedingungen, Auflagen oder Vorschriften  
bzw. Nicht- oder Falschausfüllen der Formulare „baupolizeiliche Selbstdeklaration“

(nach Art. 50 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 [BauG; BSG 721.0])

### 1. Sachverhalt

Der Sachverhalt äussert sich zu allen wichtigen Fragen (Die 7 W's: **Wer, was, wie, wo, wann, womit und warum**). Er enthält insbesondere folgende Angaben:

1. Ablauf des allfälligen Bewilligungsverfahrens
2. Angetroffene Situation
3. (Sofort-)Massnahmen / Abklärungen der Gemeinde
4. Feststellungen zum Tathergang (**unbedingt** nennen: **Zeitpunkt/-raum** der Handlung bzw. Unterlassung)
5. Zusammenfassung der Aussagen aller möglicherweise verantwortlichen Personen (Bauherr wie Architekt/Bauleiter etc.)
6. Hinweise auf Nutzung, Gewinn oder Vorteile des Bauherrn aus dem rechtswidrigen Verhalten
7. Zustellnachweis von Verfügungen
8. Hinweise auf allfällige Rechtsmittel und deren Stand (aufschiebende Wirkung, Rechtskraft etc.)
9. Schlussbemerkungen (Diese dürfen sich durchaus auch auf das Verhalten der involvierten Personen insbesondere auch der beschuldigten Personen beziehen, sollen aber nicht wertend sein. So ist keine Bemerkung zu machen, ob das Verschulden der beschuldigten Personen schwer wiegt oder nicht. Diese Würdigung hat die Staatsanwaltschaft oder das Gericht zu tätigen. Es sind lediglich Informationen dazu zu liefern [wie z.B. dass die gleiche Person bereits früher ohne Baubewilligung gebaut hat usw.]).

*Formulierungs-Beispiel:*

Mit Verfügung vom ..... erteilt die Baukommission von ..... die Baubewilligung für ..... auf der Parzelle GBB Nr. .... (Zustellnachweis vgl. Beilage Nr. ....).

Die Baubewilligung erwuchs – mangels Einlegung eines Rechtsmittels – am ..... in Rechtskraft.

Am ..... stellte der zuständige Sachbearbeiter/die zuständige Sachbearbeiterin dann fest, dass ..... Noch vor Ort wurde mündlich ein sofortiger Baustopp verfügt. Dieser Baustopp wurde mit der Verfügung vom ..... bestätigt.

Mit Wiederherstellungsverfügung vom ..... wurde der Angezeigte aufgefordert.....

**2. Rechtliches**

Gemäss Art. 1a BauG in Verbindung mit den Art. 6 ff. des Dekretes vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (BewD; BSG 725.1) ist der Bau einer ..... baubewilligungspflichtig. Im vorliegenden Fall .....

Wer als Verantwortlicher, insbesondere als Bauherr, Architekt, Ingenieur, Bauleiter oder Bauunternehmer, ein Bauvorhaben ohne Baubewilligung oder in Missachtung von Bedingungen, Auflagen oder Vorschriften ausführt oder ausführen lässt, oder wer vollstreckbaren baupolizeilichen Anordnungen, die ihm gegenüber ergangen sind, nicht nachkommt (Art. 50 Abs. 1 BauG)

oder

Wer für die baupolizeiliche Selbstdeklaration notwendige amtliche Formulare nicht oder falsch ausfüllt (Art. 50 Abs. 2 BauG) macht sich strafbar.

Aus dem dargelegten Sachverhalt und den Beilagen geht hervor, dass die beschuldigte(n) Person(en) ..... gegen das Baugesetz verstossen hat/haben, weshalb die Baupolizeibehörde von ..... Strafanzeige einreicht.

**3. Teilnahme am Verfahren (Art. 52 Abs. 3 BauG)**

Die Gemeinde ..... wünscht im vorliegenden Verfahren Parteirechte auszuüben (Teilnahme am Verfahren, Vorladung zu Einvernahmen, Verhandlungen, Stellung von Beweisanträgen usw.).

oder

Die Gemeinde ..... will im vorliegenden Verfahren keine Parteirechte ausüben, bittet jedoch um Zustellung des Entscheides nach Rechtskraft.

Die eingereichte Strafanzeige erscheint somit hinreichend begründet. Wir bitten Sie, uns über den Ausgang des strafrechtlichen Verfahrens zu orientieren.

Freundliche Grüsse

Gemeinderat .....

Der / Die Präsident/-in:

Der / Die Sekretär/-in

.....

.....

Beilagen:

Nr. 1 - Kopie Gemeindebaureglement bzw. UeO-Vorschriften

Nr. 2 - Kopie Pläne farbig (UeO bzw. Zonenplan)

Nr. 3 - Fotos mit Legende (vorher / während der Bauarbeiten / Feststellungen vor Ort)

Nr. 4 - Verfügungen/Schreiben vom ..... (mit Zustellnachweisen)

Nr. 5 - Baugesuchakten mit vollständiger zugehöriger Korrespondenz (Kopien)

.....

(alles was relevant ist, in Kopie beilegen)

**Kopien z.K. an:**

- ... (Regierungsstatthalteramt ...)