

Wintergarten ohne Baubewilligung

«Ich habe vor einiger Zeit ein Grundstück mit einem Wohnhaus samt Wintergarten gekauft. Die Gemeinde kam in den letzten Tagen auf mich zu und sagte, ich müsse den Wintergarten abbrechen, da der Verkäufer nie eine Baubewilligung für den Wintergarten eingeholt habe. Was soll ich machen?»

Es trifft zu, dass sämtliche Vorhaben mit raumwirksamen Folgen einer Baubewilligung bedürfen. Die Errichtung eines Wintergartens benötigt daher eine Baubewilligung. Da eine solche durch den Verkäufer nicht eingeholt wurde, erweist sich Ihr Wintergarten als formell rechtswidrig. Dies bedeutet indessen nicht zwingend, dass Sie den Wintergarten abbrechen müssen. Sie müssen nun ein Gesuch um eine nachträgliche Baubewilligung samt Plänen des Wintergartens bei der Gemeinde einreichen. In diesem nachträglichen Baubewilligungsverfahren wird darüber entschieden, ob nachträglich eine Baubewilligung für diesen Wintergarten erteilt werden kann. Ihr nachträgliches Baugesuch muss von der Gemeinde bewilligt werden, wenn der Wintergarten sämtliche Bauvorschriften einhält. Dies würde bedeuten, dass Sie den Wintergarten nicht abbrechen müssen, da er durch die Baubewilligung formell rechtmässig wird.

Falls hingegen die Baubewilligung für den Wintergarten nicht erteilt

werden kann (z.B. wegen Verletzung von Grenzabständen oder anderer Baunormen), hat auch dies nicht automatisch den Abbruch des Wintergartens zur Folge. Ein Abbruch ist nur trotz Verweigerung der Baubewilligung nur zulässig, wenn er sich als verhältnismässig erweist und nicht Gründe des Vertrauensschutzes (z.B. Vertrauen in eine behördliche Auskunft) entgegenstehen. Zudem gilt die Regel, dass nach 30 Jahren keine rechtswidrigen Bauten mehr entfernt werden müssen, wobei der Vertrauensschutz eine kürzere Frist nahelegen kann.

Falls Sie tatsächlich den Wintergarten abbrechen müssen oder Sie die Kosten des nachträglichen Baubewilligungsverfahrens ersetzt haben wollen, können Sie gegen den Verkäufer vorgehen. Zur Gewährleistung des Kaufvertragsrechts gehört auch die Mängelfreiheit resp. das Vorhandensein der erforderlichen Bewilligungen. Falls der Verkäufer im Kaufvertrag die Gewährleistung ausgeschlossen hat, können sie

ihn nur bei Vorliegen einer absichtlichen Täuschung haftbar machen, was betreffend Verschweigen der fehlenden Baubewilligung der Fall sein könnte. Für die Geltendmachung der Gewährleistung müssen Sie sofort nach Kenntnisnahme der fehlenden Baubewilligung eine Rüge beim Verkäufer erheben, falls die Verjährungsfrist von 5 Jahren resp. 10 Jahren bei absichtlicher Täuschung noch nicht eingetreten ist.



**Dr. Martin E. Looser,
Rechtsanwalt und Notar**

**Küng Rechtsanwälte &
Notare AG, Gossau SG
Haldenstrasse 10,
9200 Gossau**

www.kuenglaw-sg.ch

6. Mai 2021
Dr. Martin E. Looser