

Wintergarten ohne Baubewilligung

„Ich habe vor längerer 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?“

Die gesetzlichen Vorschriften schreiben vor, dass sämtliche Vorhaben mit raumwirkenden Folgen einer Baubewilligung bedürfen. Die Errichtung eines Wintergartens benötigt daher zwingend eine Baubewilligung. Da eine solche durch den Verkäufer nicht eingeholt wurde, erweist sich Ihr Wintergarten als formell rechtswidrig. Entgegen der Gemeinde ist es aber nicht so, dass Sie zwingend den Wintergarten abbrechen müssen. Sie müssen umgehend ein Gesuch um eine nachträgliche Baubewilligung einreichen, wenn Sie von der Gemeinde noch nicht dazu aufgefordert wurden. In diesem nachträglichen Baubewilligungsverfahren wird darüber entschieden, ob nachträglich ein Baugesuch gutgeheissen werden kann. Das Baugesuch muss von der Gemeinde bewilligt werden, wenn der Wintergarten sämtliche Bauvorschriften einhält. Aber auch eine Ablehnung des nachträglichen Baugesuches hat nicht automatisch den Abbruch des Wintergartens zur Folge. Ein Abbruch ist 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 aber 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 und nicht erst nach Ablauf des nachträglichen Baubewilligungsverfahrens. Sodann haben Sie die Möglichkeit, anstatt der Gewährleistung einen Grundlagenirrtum geltend zu machen. Damit können den Kauf rückgängig machen, d.h., der Verkäufer wird wieder Eigentümer des Grundstücks und sie bekommen den Kaufpreis zurück. Dies ist aber nur innerhalb eines Jahres seit sicherer Kenntnis des Fehlens der Baubewilligung zulässig.

Dr. Martin E. Looser, Rechtsanwalt und Notar
Küng Rechtsanwälte & Notare AG, Gossau SG
www.kuenglaw-sg.ch

25. Juni 2018 / Dr. Martin E. Looser