



Illegale Bauten ausserhalb der Bauzone – neue Zuständigkeit und Verjährung

Der Bund hat das RPG teilrevidiert. Neu sind die Kantone für den Entscheid zuständig, ob bei illegalen Bauten ausserhalb der Bauzone der rechtmässige Zustand wiederherzustellen ist. Zudem wird die bundesgerichtliche Rechtsprechung geändert, nach welcher die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ausserhalb der Bauzone unverjährbar ist. Die erste Etappe der Teilrevision trat am 1. Januar 2026 in Kraft, die zweite Etappe wird am 1. Juli 2026 in Kraft treten. Was sich für kommunale Baubehörden im Kanton Zürich ändert, wird nachfolgend erörtert.

Ausgangslage Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands

Wenn jemand ohne die erforderliche Bewilligung baut oder erheblich von den genehmigten Plänen abweicht, bedeutet dies nicht automatisch, dass das Bauwerk oder die Anlage abgebrochen werden muss. Vielmehr ist im Rahmen eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens zu prüfen, ob die bereits errichteten Bauteile grundsätzlich bewilligungsfähig sind. Falls nein, ist zu prüfen, ob eine Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands – sprich ein (teilweiser) Abbruch – anzuordnen ist.

Bei Bauten und Anlagen *ausserhalb* der Bauzone ist im Kanton Zürich die Baudirektion für das nachträgliche Bewilligungsverfahren zuständig. Im nachträglichen Bewilligungsverfahren hat daher das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich (ARE) zu prüfen, ob für die Bauteile eine Bewilligung nach Art. 24 ff. RPG erteilt werden kann. Falls dies nicht der Fall ist, muss nach der heutigen Rechtslage aber die kommunale Baubehörde über die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands entscheiden (BRKE III Nr. 0029/2007, in: BEZ 2007 Nr. 24). Der Entscheid beinhaltet insbesondere eine Prüfung, ob die Wiederherstellung verhältnismässig ist.

Was ändert sich ab dem 1. Juli 2026?

Neu schreibt das RPG ausserhalb der Bauzone vor, dass nur die zuständige kantonale Behörde einen Verzicht auf die Wiederherstellung entscheiden kann (Art. 25 Abs. 4 RPG). Art. 25 Abs. 4 RPG führt also im Kanton Zürich zu einer neuen Zuständigkeitsordnung: Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ausserhalb der Bauzone wird neu vom ARE geprüft. Ab dem 1. Juli 2026 sind die kommunalen Baubehörden dafür nicht mehr zuständig.

Umsetzung im Kanton Zürich und Empfehlung an Gemeinden

Wie diese neue Kompetenzteilung im Kanton Zürich umgesetzt wird, ist momentan offen. Gemäss einer informellen Auskunft aus dem ARE ist vorgesehen, dass das ARE zwar über die Verhältnismässigkeit der Wiederherstellung entscheidet. Die kommunalen Baubehörden sollen aber dafür zuständig bleiben, die Wiederherstellung zu vollstrecken – wobei das ARE sie dabei unterstützen werde. Trotz der neuen Zuständigkeit werden die Gemeinden also mit der Wiederherstellung ausserhalb der Bauzone weiterhin in Kontakt kommen. Fraglich ist auch, ob das ARE die zusätzliche Arbeit zeitnah mit den aktuellen Ressourcen stemmen kann, oder ob es zu

einer Verlängerung der Verfahren kommen wird.

Aufgrund des absehbaren Zuständigkeitswechsels ist kommunalen Baubehörden zu empfehlen, sich mit dem ARE abzusprechen, falls bis zum 1. Juli 2026 Entscheide über die Wiederherstellung ausserhalb der Bauzone getroffen werden müssen.

Ausgangslage Verjährung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands

Das Bundesgericht hat bisher in konsequenter Rechtsprechung entschieden, dass die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands *innerhalb* der Bauzone nach 30 Jahren verwirkt (BGE 107 Ia 121). Der Grundeigentümer "ersitzt" also nach 30 Jahren das Recht, den widerrechtlichen Zustand beizubehalten.

Ausserhalb der Bauzone galt bis am 1. Januar 2026 die Unverjährbarkeit des Anspruchs auf Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands. Das Bundesgericht hat dies in BGE 147 II 309 entschieden (vgl. E. 5 sowie insb. E. 5.7). Seit diesem Leitscheid mussten die zuständigen Baubehörden also auch dann tätig werden, wenn der widerrechtliche Zustand vor mehr als 30 Jahren realisiert wurde.

Was änderte sich ab dem 1. Januar 2026?

Das Bundesparlament hat die dargestellte Rechtsprechung mit der jetzigen Teilrevision des RPG geändert. Es hat eine Verjährungsfrist für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands *ausserhalb* der Bauzone im RPG festgeschrieben (Art. 25 Abs. 5 RPG). Die Verjährungsfrist für die Wiederherstellung beträgt seit dem 1. Januar 2026 ebenfalls (wieder) 30 Jahre. Der Gesetzgeber bezweckte mit dieser Änderung auch eine Angleichung der Verjährungsfristen innerhalb und ausserhalb der Bauzonen.

Übergangsrecht

Weder das RPG noch die Materialien zu dieser Revision enthalten Bestimmungen und/oder Hinweise zum zeitlichen Anwendungsbereich der neuen Verjährungsfrist von Art. 25 Abs. 5 RPG. In den Räten wurde zwar kontrovers über die Einführung der Verjährungsfrist diskutiert, jedoch wurden keine Übergangsbestimmungen festgelegt. Da Art. 25 Abs. 5 RPG ohne spezifische Übergangsbestimmungen in Kraft getreten ist, stellt sich zwangsläufig die Frage nach seinem intertemporalen Anwendungsbereich. Unklar ist insbesondere, ob Art. 25 Abs. 5 RPG auf widerrechtliche Bauten, die bereits seit mehr als 30 Jahren bestehen, Anwendung findet. Das ARE vertritt auf einer Informationsseite zur vorliegenden RPG-Revision die Meinung, die neue Verjährungsfrist sei in solchen Konstellationen anwendbar. Dementsprechend sei die Entfernung von widerrechtlichen Bauten und Anlagen, die seit mehr als 30 Jahren bestehen, nicht mehr anzuordnen (<https://www.zh.ch/de/planen-bauen/raumplanung/raumplanung-flexdata/fachthema-projekt/raumplanungsgesetz-rpg-2-umsetzung.html>).

Ob sich diese Meinung mit dem Rückwirkungsverbot verträgt, ist allerdings unklar. Ferner ist unklar, ob bereits vor Inkrafttreten der Norm verstrichene Zeiträume an die neue 30-jährige Verjährungsfrist angerechnet werden können und ab wann die 30-jährige Verjährungsfrist zu laufen beginnt.

Auch unklar ist, ob es sich effektiv um eine Verjährungsfrist handelt, die unterbrochen werden könnte, bspw. durch Beschlüsse der Bewilligungsbehörden, die eine Wiederherstellung verlangen. Das ARE scheint der Meinung zu sein, dass die Verjährungsfrist unterbrochen wird, wenn die Bewilligungsbehörden innert Frist eine Wiederherstellung verlangen (<https://www.zh.ch/de/planen-bauen/raumplanung/raumplanung-flexdata/fachthema-projekt/raumplanungsgesetz-rpg-2-umsetzung.html>).

Diese ungeklärten Fragen führen sowohl für Eigentümer als auch für Bewilligungsbehörden zu erheblicher Rechtsunsicherheit. Denn für die Behörden ist unklar, ob Eigentümer den Bestand widerrechtlicher Bauten bereits "ersessen" haben, wenn sie ausserhalb der Bauzone seit mehr als 30 Jahren bestehen. Eigentümer müssen gleichzeitig sorgfältig prüfen, ob bauliche Änderungen am Objekt eine neue Verjährungsfrist auslösen können.

Lösungsansätze

Eine Klärung zur Anwendbarkeit der neuen Verjährungsfrist wird wohl nur durch entsprechende Gerichtsurteile erfolgen können. Denkbar ist, dass die Gerichte die bundesgerichtliche Rechtsprechung zur 30-jährigen Verjährungsfrist *innerhalb* der Bauzone heranziehen. Bis klärende Gerichtsurteile vorliegen, wird jeweils eine Einzelfallbeurteilung vorgenommen

werden müssen. Der Beizug erfahrener Baujuristinnen und Baujuristen ist diesbezüglich empfehlenswert.

Abschliessend ist es zu kritisieren, dass der Bundesgesetzgeber eine Verjährungsfrist ohne Übergangsbestimmungen eingeführt hat. Die dadurch geschaffene Rechtsunsicherheit werden Bewilligungsbehörden und Eigentümer "ausbaden" müssen.

Liebe Leserinnen und Leser

Wir freuen uns, Ihnen mitzuteilen, dass wir unser Team per 1. Februar 2026 mit **Rechtsanwalt Stefan Schönholzer** verstärkt haben.

Rechtsanwalt Schönholzer studierte Rechtswissenschaften an der Universität Zürich. 2025 erwarb er das Anwaltspatent. Vor dem Erwerb des Anwaltspatents sammelte er Erfahrungen in einer Baurechts- sowie einer Wirtschaftskanzlei in Zürich und als Gerichtsschreiber am Bezirksgerichts Zürich.

Das gesamte Team von **BAUMBERGER RECHTSANWÄLTE** unterstützt Sie auch 2026 weiterhin gerne mit Fachwissen und Erfahrung in allen Gebieten des Bau- und Immobilienrechts.

UPDATE NR. 15

BAUMBERGER RECHTSANWÄLTE AG

Spezialisiert auf Bau-, Planungs- und Umweltrecht



Dr. iur. Xavier Baumberger
Rechtsanwalt und Partner bei
BAUMBERGER RECHTSANWÄLTE
Telefon +41 52 245 01 45
baumberger@baumberger-rechtsanwalte.ch



MLaw Stefan Schönholzer
Rechtsanwalt bei
BAUMBERGER RECHTSANWÄLTE
Telefon +41 52 245 01 45
schoenholzer@baumberger-rechtsanwalte.ch



lic. iur. Raphael Rigling
Rechtsanwalt und Partner bei
BAUMBERGER RECHTSANWÄLTE
Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht
Telefon +41 52 245 01 45
rigling@baumberger-rechtsanwalte.ch



lic. iur. Patrick Schütz
Rechtsanwalt bei
BAUMBERGER RECHTSANWÄLTE
Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht
Telefon +41 52 245 01 45
schuetz@baumberger-rechtsanwalte.ch