

zu prüfen und Verhandlungen zu führen, während den Vertrag ein anderer unterzeichnete (vgl. Rber TG 1988, Nr. 37). Als Kreditsachbearbeiter mit Zeichnungsberechtigung kam dem Angeklagten zweifellos Geschäftsführereigenschaft zu.

Der Tatbestand verlangt weiter eine Verletzung der Pflicht, für fremdes Vermögen zu sorgen. Diese Pflicht kann sich aus einem Arbeitsvertrag ergeben. Der Nichtabschluss gewinnbringender Geschäfte oder der Abschluss solcher Geschäfte für ein eigenes Konkurrenzunternehmen, statt für den Treugeber, fällt unter Art. 159 StGB (BGE 105 IV 313).

Der Angeklagte hat in eigenem Namen mit Bankkunden Geschäfte getätigt, empfangene Gelder weisungswidrig seinem Personalkonto zugeführt, und er kam so in den Genuss von Zinsvergünstigungen. Die Bank als Arbeitgeberin kam in dem Umfange zu Schaden, wie sie dem Personalkonto des Angeklagten höhere Zinsgutschriften bzw. tiefere Schuldzinsen notierte, als sie dies getan hätte, wenn es sich um Kundenkonten gehandelt hätte. Damit ist der gesetzliche Tatbestand in allen Teilen erfüllt; der Angeklagte ist wegen Art. 159 Abs. 1 StGB schuldig zu sprechen.

OGer 18. 4. 1989

3140

Bauen ohne Bewilligung. Bewilligungspflicht für Abbrucharbeiten, die einem bewilligungspflichtigen Umbau vorausgehen (Art. 3 Bauverordnung; bGS 721.11).

Der Eigentümer eines alten Mehrfamilienhauses, welches in ein Appartementshaus umgebaut werden sollte, setzte ein Bauermittlungsverfahren in Gang. Ohne dass die Behörde Detailfragen prüfte, stellte sie fest, dass das Projekt die zulässige Nutzung bei weitem überschreite. Der Bauherr liess hierauf verschiedene Abbrucharbeiten ausführen. Insbesondere wurden Hausinstallationsleitungen, Decken, Feuerwände und Böden herausgerissen. Nachdem auch einer Baueinstellungsverfügung keine Folge geleistet worden war, erhob die Baubehörde Strafanzeige. Das Obergericht sprach wegen Ausführung von unbewilligten Bauvorhaben eine Busse von Fr. 2000.– aus.

Aus den Erwägungen:

Art. 3 Abs. 1 Bauverordnung erklärt als bewilligungspflichtig die Errichtung, den Wiederaufbau, die bauliche Änderung, die Nutzungsänderung und den Abbruch einer Baute und Anlage.

Während des ganzen Verfahrens war nicht streitig, dass die Liegenschaft gekauft wurde, um die einfache Arbeiterbehausung zu einem Appartementhaus umzubauen. Die beabsichtigte Verlegung der Treppenhäuser nach aussen, die Erstellung von Balkonen und Veranden und schliesslich der Einbezug des Dachgeschosses in die Wohnnutzung unter Erstellung eines Kreuzfirstes lassen ebenfalls keine Zweifel offen, dass die Bewilligungskriterien der Nutzungsänderung und der baulichen Änderung erfüllt sind.

Der Angeklagte bringt zu seiner Verteidigung vor, dass er nur zulässige Abbrucharbeiten ausgeführt habe. Um einen «Abbruch» handelt es sich dann, wenn ein Gebäude oder ein Teil desselben ersatzlos beseitigt wird. Hingegen geht es nicht an, ein Umbauvorhaben, bei dem naturgemäss in einer ersten Bauetappe bestehende Bauteile abgebrochen werden müssen, aufzuteilen in einen bewilligungsfreien Abbruchteil und in einen bewilligungspflichtigen Umbauteil. Die Baubehörden müssen während des ganzen Bewilligungsverfahrens in der Lage sein, den bestehenden Zustand festzustellen. Gerade hier, wo Nutzungsänderungen geplant sind, ist es wesentlich, dass zweifelsfrei ersichtlich bleibt, welche Teile der Altbau in die Geschossflächenberechnung einzubeziehen sind und welche nicht. Andernfalls wäre es für einen Grundeigentümer ein leichtes zu behaupten, auch Estrich, Keller oder Trocknungsräume seien bewohnt worden, um sich auf diese Weise auf einen grösseren Besitzstand berufen zu können.

Durch einen vorzeitigen Abbruch wird ein ordnungsgemässes Bewilligungsverfahren verunmöglicht. Das Obergericht verkennt freilich nicht, dass in Baukreisen hin und wieder die Meinung herrscht, erst die eigentliche Umbautätigkeit, nicht schon die vorausgehenden Abbrucharbeiten, unterständen der Bewilligungspflicht. Auch der Angeklagte beruft sich in diesem Zusammenhang auf die Beratung durch seinen Architekten. Nachdem ihn aber vorliegend die Baukommission im Bauermittlungsentscheid ausdrücklich auf die Bewilligungspflicht hingewiesen hatte, hätte er sich dort um Klärung dieser Frage bemühen müssen.

OGer 23.5.1989