

Wann ist Bauen ohne Bewilligung erlaubt?

Rund 1800 Fachleute aus der Rechts- und Bauwelt nehmen gegenwärtig an der 22. Schweizerischen Baurechtstagung an der Universität Freiburg teil. Dabei geht es auch um die Frage, in welchen Fällen es eine Baubewilligung braucht.

Arthur Zurkinden

FREIBURG Die juristische Fakultät der Uni Freiburg genießt nicht zuletzt landesweit einen guten Ruf, weil sie seit 1975 alle zwei Jahre eine Baurechtstagung durchführt. Sie stösst aufgrund der kompetenten Referenten auf ein riesiges Interesse. Dabei ging es gestern bei der diesjährigen Tagung um Fragen wie: Garantenstellung der Bauleitung – Wann langt das Strafrecht zu? Was geschieht bei einem Verzug des Unternehmers? Wann haften Unternehmer für die Planung ihres Bauherren? Oder etwa um die Frage, ob bei knappen Bauzonen jetzt die Baupflicht kommt?

Komplexe Materie

Auf grosses Interesse stiess auch der Vortrag des Dündingers Bernhard Waldmann, Professor für Staats- und Verwaltungsrecht, zum Thema «Bauen ohne Baubewilligung – von klaren und von Zweifelsfällen». Die Zuhörer mussten dabei erfahren, dass es sich um eine sehr komplexe Materie handelt. «Im Zweifelsfall empfiehlt es sich, eine Baubewilligung zu beantragen. So kann die Behörde genauer prüfen, ob es tatsächlich eine Baubewilligung braucht. Dies bringt auch Rechtssicherheit und schützt die Bauherrschaft vor nachträglichen Interventionen der Nachbarn oder der Behörden», sagte Waldmann und fügte bei, dass so auch viel Ärger und Kosten vermieden werden können.

Er zeigte an einem konkreten Beispiel auf, dass sich auch die Behörden nicht immer einig sind. So erwähnte er jenen Hausbesitzer, dessen Sträucher und Bäume durch ein Unwetter zerstört wurden. Er liess neue Bäume anpflanzen. Sowohl die Gemeinde als auch der Kanton vertraten die Ansicht, dass es dazu keine Baubewilligung



Während es bei Renovationen nicht immer eine Bewilligung braucht, sind Neubauten bewilligungspflichtig.

Bild Corinne Aeberhard/a

benötige. Nach der Einsprache eines Nachbarn beurteilte das Bundesgericht dies aber anders. Weil die neue Bepflanzung oder deren Schattenwurf sehr wohl Auswirkungen auf die Anwohner haben könnte, gab das oberste Gericht dem Nachbarn recht.

Solaranlagen - ja oder nein?

Als weiteres Beispiel nannte Bernhard Waldmann die Solaranlagen, deren Bau grundsätzlich eine Baubewilligung voraussetzt. Eine Ausnahme gibt es aber, wenn sie auf Dächern erstellt und «genügend angepasst» sind. Genügend angepasst kann heissen, dass sie nicht mehr als 20 Zentimeter über das Dach hinausra-

gen oder dass es sich um kompakte Anlagen handelt, die gar nicht über das Dach hinausreichen oder an der Fassade angebracht werden. «Für alle Solaranlagen ist aber eine Meldepflicht vorgesehen. Das ermöglicht jedoch den Nachbarn nicht, Einsprache einzulegen. Sie werden auch nicht informiert», sagte er.

Rechtssicherheit

Professor Waldmann betonte mehrmals, dass eine Baubewilligung nicht nur berechtigt, eine Anlage zu bauen, sondern auch deren Bestand und die Nutzung der Baute garantiert. In diesem Sinne stelle eine Baubewilligung auch das Recht dar, ohne Bewilligung Unter-

haltsarbeiten oder Modernisierungen vornehmen zu können. Demnach seien Unterhaltsarbeiten, kleinere Reparaturen

«Für Solaranlagen ist eine Meldepflicht vorgesehen. Das ermöglicht Nachbarn nicht, Einsprache einzulegen.»

Bernhard Waldmann
Professor für Staats- und Verwaltungsrecht

sowie Erneuerungen, die das übliche Mass einer Renovation nicht überschreiten, grund-

sätzlich nicht einer Baubewilligungspflicht unterworfen. Waldmann machte aber auch klar, dass Erneuerungen nicht bewilligungsfrei sind, wenn sie zu Wertvermehrungen führen, nach aussen sichtbare Veränderungen mit sich bringen, die Sicherheit von Mensch und Sachen verschlechtern oder geringfügige Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt nach sich ziehen. So sind laut dem Referenten etwa der vollständige Ersatz des Daches und seiner Isolation, die Erneuerung und Isolation eines Dachstuhls oder das Herausbrechen von Mauerwerk, die Sanierung eines Stalles, der Ersatz eines grossen Fensters durch eine Glas-Schiebetür und

der Umbau eines Balkons sowie das Ersetzen eines Zauns durch einen höheren Zaun bewilligungspflichtig. Demgegenüber sei der Ersatz von Fenstern und Türen gleicher Farbe, gleicher Form und aus gleichem Material bewilligungsfrei, da sich weder die Zweckbestimmung noch die äussere Gestaltung veränderten.

Gesamtbetrachtung

Bernhard Waldmann zeigte abschliessend auf, dass es vor allem auf die Gesamtbetrachtung ankomme, ob es eine Baubewilligung brauche oder nicht. So sei keine Bewilligung nötig, wenn die Bausubstanz, die Statik, das Volumen oder die Fläche keine Veränderung erführen, wenn keine äusserlichen Veränderungen wie Farbe, Gestalt, Charakter, Form oder Material stattfänden oder wenn keine technischen Veränderungen im Innern und keine Verschlechterung der Sicherheit von Mensch und Sachen vorlägen. Keine Bewilligung sei auch nötig bei Unterhalt und Reparaturen, wenn keine Wertvermehrung oder Nutzungserweiterung oder keine räumlichen Folgen für das Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarn vorlägen.

Bernhard Waldmann wies auch auf die Unterschiede hin, die es im kantonalen Recht gibt. Dieses könne zwar nicht largere Regelungen vorsehen, wohl aber restriktivere. Seien im kantonalen Recht quantitative Kriterien zur Abgrenzung bewilligungspflichtiger und bewilligungsfreier Vorhaben definiert, vermöchten sie zwar hilfreich zu sein. «Die Bewilligungspflicht lässt sich indes nur anhand einer Gesamtbetrachtung aller im Einzelfall massgebenden Elemente und involvierten Interessen bestimmen», lautete die Schlussfolgerung des Verwaltungsrechtlers Waldmann.