

# Bauen ohne Bewilligung



**Peter Heer**

Dr. iur., Rechtsanwalt  
Voser  
Rechtsanwälte,  
Baden

## Grundsatz: Baubewilligungspflicht

Wer bauen will, braucht eine Baubewilligung. Für grosse Bauten wie z.B. Wohnhäuser ist das selbstverständlich. Weniger naheliegend ist das bei kleineren Bauten wie z.B. Gartenhäuschen. Deshalb geht es gelegentlich vergessen, dass noch ein Baugesuch gestellt werden muss. Aber es ist so: Auch kleinere Bauten bedürfen im Allgemeinen einer Baubewilligung. Es ist dafür jedoch häufig kein ordentliches Baubewilligungsverfahren (mit Bauprofilen, Publikation und öffentlicher Auflage des Baugesuchs) nötig, es kann ein vereinfachtes Baubewilligungsverfahren durchgeführt werden. Das bedeutet, dass das Baugesuch nicht im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde publiziert und nicht auf der Gemeindeganzlei öffentlich aufgelegt werden muss, zudem sind auch keine Bauprofile notwendig. Es genügt, wenn die Gemeinde die direkten Anstösser schriftlich über das Bauprojekt informiert und sich niemand innert der gesetzten Frist gegen das Bauvorhaben wehrt. Und sogar der Aufwand für diese schriftliche Information durch die Gemeinde kann noch vermieden werden, indem die Bauherrschaft die direkten Anstösser über das Baugesuch orientiert und diese die Baugesuchspläne unterschreiben. Wird mit dem Baugesuch die schriftliche Zustimmung sämtlicher Anstösser (Nachbarn) eingeholt, darf die Gemeinde auf die schriftliche Mitteilung verzichten.

## Folgen des Bauens ohne Baubewilligung

Stellt die Gemeinde fest, dass Bauten ohne Baubewilligung errichtet werden, muss sie

den Eigentümer auffordern, ein nachträgliches Baugesuch einzureichen. Wird dieses bewilligt, ist die Angelegenheit baurechtlich erledigt. Allerdings muss mit einer Strafe (meist einer Busse) gerechnet werden.

Kann die eigenmächtig errichtete Baute nicht nachträglich bewilligt werden, muss sie beseitigt werden. Die Gemeinde muss eine entsprechende Frist ansetzen. Beseitigt der Eigentümer die Baute nicht innert Frist, steht der Gemeinde die Ersatzvornahme offen, wobei auch diese vorgängig angedroht werden muss. Bei der Ersatzvornahme lässt die Gemeinde die Baute abbrechen. Die Abbruchkosten stellt sie danach dem Eigentümer in Rechnung.

## Baubewilligungsfreie Bauten

Bei besonders kleinen Bauten ist auch ein vereinfachtes Baubewilligungsverfahren unverhältnismässig. Es handelt sich um Bauten mit kleinen Dimensionen und ohne wesentliche Auswirkungen auf die Nachbarschaft und die öffentliche Ordnung. Typisch hierfür sind beispielsweise Fahrradunterstände: Sie sind klein und verursachen keine Immissionen. Der Regierungsrat hat in der kantonalen Bauverordnung die Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, aufgelistet. Dazu gehören z.B. Fahnenstangen, Satellitenempfangsanlagen für Radio und Fernseher mit einer Fläche bis zu 0,5 m<sup>2</sup>, Aufstellschwimmböden bis zu einer Aufstelldauer von 6 Monaten pro Kalenderjahr, Einfriedungen bis zu 1,20 m Höhe, Anlagen der Garten- und Aussenraumgestaltung wie Fusswege, Treppen, Brunnen usw. sowie die sogenannten Kleinstbauten.

Kleinstbauten sind baubewilligungsfrei, wenn ihre Grundfläche nicht mehr als 5 m<sup>2</sup> und ihre Gesamthöhe nicht mehr als 2,5 m betragen. Darunter können also Gerätehäuschen, Hütten, Baracken, Schaukästen, Briefkästen, Kinderspielgeräte, Hasenställe usw. fallen. Haben Kleinstbauten jedoch Auswirkungen auf die Nachbarschaft oder die öffentliche Ordnung,

bedürfen sie trotz eingehaltener Maximalmasse einer Baubewilligung. Zu denken ist z.B. an einen Pizza-Ofen, eine Vogelvoliere oder eine Luft-Wärme-Pumpe, also an alle Kleinstbauten, welche Lärm, Rauch, Gerüche und ähnliches verursachen.

## Grenzabstände für Kleinstbauten?

Auch Bauten, welche keine Baubewilligung brauchen, müssen die übrigen gesetzlichen Vorschriften einhalten. Deshalb stellte sich jüngst die Frage, ob Kleinstbauten einen Grenzabstand einhalten müssen. Das Verwaltungsgericht des Kantons Aargau hat dies bejaht (Urteil vom 23. August 2012, WBE.2012.48). Das würde bedeuten, dass im Kanton Aargau tausende von bestehenden Kleinstbauten einen Grenzabstand von 2 m einhalten müssten. Das tun sie – natürlich – nicht. Nach dem Urteil des Verwaltungsgerichts wären sie aber rechtswidrig. Und selbstverständlich dürften keine Kleinstbauten mehr bewilligt werden, welche nicht einen Grenzabstand von 2 m einhalten. Das hat niemand gewollt. Es ist deshalb am Regierungsrat, möglichst rasch die Bauverordnung mit einer zweckdienlichen Regelung zu ergänzen. Mit Sicherheit besteht aber zurzeit kein Anlass, bestehende Kleinstbauten, welche den Grenzabstand von 2 m verletzen, abzuräumen. Auch hier muss gelten: Wo es keinen Kläger gibt, gibt es keinen Richter.

## TREPPENLIFTE

Senkrechtlifte für innen und aussen

- :: Rund-um-Service
- :: Verkauf neu + gebraucht
- :: Reparaturservice
- :: Günstig!

Wir beraten Sie gerne!  
Ihr regionaler Fachhändler H.O. Schmid

Reha-Lift



Swiss

5330 Bad Zurzach  
www.reha-lift-swiss.ch

Rufen Sie an: 056 249 09 55