

54

SUBVENTIONEN
für Gebäudehülle

60

MOBILITÄT
Auto leasen

62

BOOTE
richtig versichern

RUNDUM



IMMER MEHR BÜROKRATIE BEIM UMBAUEN

Wer ohne Bewilligung baut, muss heutzutage mit rechtlichen Konsequenzen rechnen, die über eine Busse hinausgehen. Auch bei vermeintlich geringen Änderungen an Haus und Garten sollte man die Bewilligungspflicht daher abklären.

Eine unglaubliche Geschichte, die mit einer Baubewilligung verbunden ist, erlebte die vierköpfige Familie Leemann. Sie kaufte sich 1987 im idyllischen Gams im St. Galler Rheintal eine Liegenschaft mit vermeintlich zwei Wohnhäusern. Was die neuen Besitzer nicht ahnten: Dem früheren Eigen-

tümer hatte die Gemeinde verschiedene Umbauten bewilligt, ohne die dafür notwendige Bewilligung der kantonalen Behörden einzuholen. So hatte der Gemeinderat Gams – ohne kantonale Bewilligung – im Sommer 1980 für den Umbau der Scheune in ein Wohnhaus grünes Licht gegeben. Die neuen Eigentümer nutzten die ▶▶

TEXT Tanja Hegglin-Seufert

Scheune bereits 17 Jahre lang zu Wohnzwecken, als sie im Februar 2004 ein Baugesuch für die Erweiterung des Wohnzimmers stellte.

Dieses Baugesuch hätte das Ehepaar besser sein lassen. Die kantonalen Behörden, für Umbauten in der Landwirtschaftszone zuständig, bemerkten nämlich, dass die Scheune in den 1980er-Jahren unter Missachtung geltender Gesetzesbestimmungen umgebaut worden war. Auf Druck des kantonalen Amtes für Raumentwicklung ordnete der Gemeinderat Gams im Mai 2007 an, dass die Scheune künftig nicht mehr als Wohnung genutzt werden dürfe.

Damit verlor das Ehepaar nicht nur eine Wohnung, sondern auch viel Geld, da das Gebäude plötzlich kaum noch einen Wert hatte. Die Leemans zogen den Entscheid bis vor Bundesgericht – und unterlagen. Die Begründung der Lausanner Richter: Die Käufer hätten beim Erwerb der Liegenschaft besser aufpassen und beim Bauamt der Gemeinde oder beim kantonalen Bauamt Einsicht in die Baubewilligung verlangen müssen. Dann wäre ihnen – so die Meinung der Richter – sofort aufgefallen, dass die Nutzung der Scheune zu Wohnzwecken nicht korrekt bewilligt worden war. Laut Bundesgericht liegt es im öffentlichen Interesse, dass rechtswidrige Bauten in der Landwirtschaftszone beseitigt werden.

RIGOROSE BEHÖRDEN

Solch drastische Fälle sind zwar selten. Doch wenn es um Baubewilligungen geht, urteilen die Richter heute streng. «Früher waren die Behörden grosszügiger», sagt Marie-Theres Huser, St. Galler Kantonsrätin und Rechtsanwältin für Baurecht. «Man berücksichtigte die Verhältnismässigkeit und sah von drastischen Massnahmen ab. Wer ohne Baubewilligung baute, erhielt in der Regel eine Busse.» Diese Praxis verleitete manchen Bauherrn dazu, ohne Bewilligung zu bauen, weil er die damit verbundenen Vorteile höher gewichtete als eine allfällige Busse. «Heute schlägt das Pendel in die andere Richtung. Die



Behörden gehen zum Teil rigoros vor», ergänzt Huser. Schlagzeilen machte auch das «Baumhaus» in St. Gallen, das trotz Baustopp 36 Zentimeter zu hoch geraten ist. Nach jahrelangem Rechtsstreit verfügte das Bundesgericht die Stützung des

DAS BAURECHT WIRD IMMER REGULIERTER.

Gebäudes um die 36 Zentimeter. Marie-Theres Huser betont, dass solche Fälle «Ausreisser» seien. «Die meisten Baubewilligungen verlaufen problemlos.» Das dürfte alle Hausbesitzer freuen, die einen Umbau planen. Denn bewilligungspflichtig ist heute fast alles (siehe Kasten

«wissen»). Nach Artikel 22 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes dürfen Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden. Entsprechend wird im Baubewilligungsverfahren abgeklärt, ob ein Bauvorhaben im Einklang mit den öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften steht und ob nicht nachbarliche Eigentumsrechte tangiert sind. Das eidgenössische Raumplanungsrecht ist in der ganzen Schweiz direkt anwendbar, lässt aber den Kantonen in der Umsetzung erheblichen Spielraum. So existieren in der Schweiz 26 kantonale Baugesetze und Hunderte von Gemeindebauordnungen – da wird es schwierig den Durchblick zu behalten.

IM ZWEIFELSFALL IMMER ANFRAGEN

Gerade bei Umbauten besteht deshalb häufig Unsicherheit, wann eine Bewilligung

DAFÜR BRAUCHT ES IN DER REGEL EINE BAUBEWILLIGUNG

Grundsätzlich ist alles, was das äussere Erscheinungsbild eines Gebäudes wesentlich verändert, bewilligungspflichtig. Dazu gehören zum Beispiel die Fassade, Sonnenkollektoren auf dem Dach, ein Wintergarten oder die Überdachung eines Gartensitzplatzes. Bewilligungspflichtig sind auch grössere Bauten wie ein Swimmingpool, eine Rutschbahn, ein Schopf oder ein Velohäuschen sowie Mauern und Zäune ab einer bestimmten Höhe. Nicht bewilligungspflichtig sind kleinere, unverankerte Bauten wie zum Beispiel eine Hundehütte, sowie Umbauten im Innern eines Gebäudes. Detaillierte Informationen sind bei den Bauämtern der jeweiligen Standortgemeinde erhältlich.

wissen

überhaupt nötig ist. «Grundsätzlich ist jede Veränderung, die von aussen deutlich sichtbar ist, bewilligungspflichtig», erklärt Carmen Walker Späh, Zürcher Kantonsrätin und Baurechtsanwältin. Dazu gehören etwa auch die Änderung des Farbansichtes, neue Fensteröffnungen, oder Nebengebäude wie Holzschöpfe, Velohäuschen sowie Mauern und Einfriedigungen ab einer bestimmten Höhe. «Der Katalog ist sehr umfangreich», sagt Walker Späh.

Die FDP-Politikerin, die sich im Zürcher Kantonsrat für eine Reduktion der Bewilligungspflicht einsetzt, kritisiert die zahlreichen gesetzlichen Einschränkungen: «Es ist eine klare Tendenz zu erkennen, die Bewilligungspflicht auf immer mehr Sachverhalte auszudehnen.» Gleichzeitig sei längst nicht mehr alles im öffentlichen Interesse, was heute ein Baubewilligungsverfahren durchlaufen muss: «Braucht es wirklich für jedes Gartenhäuschen ein Baubewilligungsverfahren?». In der Schweiz werde das Baurecht immer regulierter und der Spielraum der Gemeinden, die eine Flut von Vorschriften vollziehen müssen, immer kleiner, so Walker Späh. Kein Wunder haben die Rechtsstreitigkeiten deutlich zugenommen.

FRÜHZEITIG INFORMIEREN

Wer einen Umbau plant, und seien die Änderungen vermeintlich noch so gering, erkundigt sich deshalb besser bei der Gemeinde, ob es dafür eine Bewilligung braucht. Unbedeutende Änderungen, die keine Aussenstehenden tangieren – etwa der Einbau eines neuen Fensters in eine bestehende Fensteröffnung – können im sogenannten Anzeigenverfahren geregelt werden. Will heissen: Das Bauamt gibt sein OK ohne das Vorhaben öffentlich auszuschreiben. Anders sieht es bei ordentlichen Verfahren aus. Diese kommen zum Einsatz, wenn die Interessen Dritter berührt werden, also die der Nachbarn oder auch eines Verbandes, etwa des Schweizer Heimatschutzes. Die Betroffenen können sich gegen ein öffentlich ausgeschriebenes Bauvorhaben wehren, je nach Kanton durch einen Rekurs oder eine Einsprache.

Oft sind es die Nachbarn, die ein Bauvorhaben verhindern. «Gerade in Gebieten mit Einfamilienhäusern wird sorgsam darüber gewacht, dass der Nachbar nichts Ungesetzliches macht», weiss Carmen Walker Späh aus Erfahrung. «Getrübte Nachbarschaftsverhältnisse können sich dann zu jahrelangen Streitigkeiten entwickeln.»

Damit es gar nicht erst so weit kommt, sollte man die Nachbarn frühzeitig ins Umbauprojekt involvieren. Denn wer erst aus der Zeitung erfährt, dass auf dem benachbarten Grundstück gebaut wird, reagiert unter Umständen betupft. Auch im Umgang mit den Behörden tut Fingerspitzengefühl not. Denn der gesetzliche Spielraum ist beispielsweise bei ästhetischen Fragen, im Gegensatz zu den technischen, gross. Ob also die Gemeinde den blauen Fassadenanstrich akzeptiert oder nicht, liegt in ihrem eigenen Ermessen. Die Auffassungen darüber, was gut und schön ist, können von Gemeinde zu Gemeinde sehr unterschiedlich sein. «Da spielen persönliche Präferenzen der Behördenmitglieder natürlich eine Rolle», sagt Anwältin Carmen Walker Späh. Ihre Berufskollegin Marie-Theres Huser empfiehlt: «Am besten geht man persönlich vorbei, um das geplante Vorhaben zu besprechen.» Sie ist überzeugt, dass man dadurch deutlich bessere Karten hat, das Projekt durchzubringen. ■

1 AUCH KLEINE UMBAUTEN können bewilligungspflichtig sein.

HOTLINE

«Das Bauwesen ist stark von Willkür behaftet. Schon bei den Kosten und Gebühren (Bewilligungsverfahren und Baukontrolle) gibt es für das gleiche Gebäude Abweichungen von bis zu 400%. In kleineren Dörfern wird alles über eine Person, mit der man oft per «Du» ist, abgewickelt, in Städten sind oft über 20 (!) Amtsstellen zuständig. Diese Verlagerung auf die Ebene der öffentlichen Verwaltung führt auch dazu, dass private Differenzen, kostengünstig für den «Anzeiger», über den Behördenweg ausgefochten werden.»

lic. iur. Lukas Kramer

Leiter Beratungszentrum Haus Club Schweiz

Haben Sie Fragen rund ums Thema Bauen, Bürokratie und Behörden?

Die Juristen des Haus Club Schweiz geben Ihnen am Montag, 26.4., von 14–16 Uhr gerne kostenlos Auskunft. Tel. 043 500 40 50

www.haus-club.ch/beratungszentrum

- Kostenloser Download zum Thema Baubewilligungsverfahren
- Linksammlung Kantonale Baugesetze



Katzenschreck

Der bewährte Katzenschreck CW macht Schluss mit Katzenkot im Garten sowie umgewühlten Beeten, zerkratzten Möbeln, getöteten Vögeln und Fischen!

Ein Bewegungsmelder mit Infrarotsensor erkennt eine Katze bis zu 12 Meter, in einem Winkel von ca. 100° = ca. 125 m² und vertreibt diese zuverlässig mit völlig harmlosen und für die meisten anderen Tiere und Menschen unhörbaren Ultraschalltönen zwischen 20 bis 24 kHz.

Der Katzenschreck CW ist weltweit momentan der innovativste und wirksamste Katzenvertreiber! Ueber 2,5 Mio. Mal im Einsatz.

- Katzenschreck CW, bei Batteriebetrieb 1 x 9V nötig (30% stärker bei Betrieb mit optionalem Netzteil 12V*), Fr. 159.–
- Batterie 9V Alkali für Katzenschreck CW, Fr. 8.–
- Netzteil 12V* (für 30% stärkere Leistung) da 12V, inkl. Spezial-Verlängerungs-Kabel 15 m, Fr. 24.–



90 Tage Geld-zurück-GARANTIE

Mengenrabatt auf gleichen Artikel bei 2 Stk. 10%, 3 Stk. 15%, ab 4 Stk. 20%

Zahlung per Rechnung Kreditkarte

Karten-Nr. _____ | _____ | _____ | _____ Ablauf-Dat. ____ | ____

Beratung, Bestellung und/oder viele weitere Tiervertreiber-Informationen bei:

VARIONA AG, Oberebenestr. 67, CH-5620 Bremgarten, Fax 056 648 23 51
Tel. 056 648 23 50, Mehr Infos unter: www.variona.com – mail@variona.com

Wohnstyle aus Asien und Orient Einzigartige Erlebnis-Ausstellung auf 2000 m²

VARIONA – Living Home & Garden – Oberebenestr. 67, 5620 Bremgarten
Mo-Fr 10.00-12.00 + 13.30-18.30 | Sa 10.00-17.00 Uhr – www.variona.com