

Die Baustelle braucht keine Baubewilligung – aber nicht immer



Lukas Pfisterer

*Dr. iur., Rechtsanwalt,
Fachanwalt SAV Bau- und
Immobilienrecht, Pfisterer Fretz
Rechtsanwälte, Aarau*

Bauen ist ein Abenteuer. Vieles kann gelingen – oder auch nicht. Auch rechtlich ist Bauen anspruchsvoll. Das beginnt bei der Pflicht zur Einholung einer Baubewilligung. Was muss bewilligt werden? Was darf ohne Baubewilligung erstellt werden? Klar ist, dass Wohnhäuser, Autogaragen und ähnliches nicht ohne Baubewilligung erstellt werden dürfen. Wie steht es jedoch mit der Baustelle? Ist dazu eine Baubewilligung notwendig? Meist nicht, gelegentlich aber doch.

Definition Bauten und Anlagen

Gemäss Art. 22 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes des Bundes (RPG) dürfen Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilli-

gung errichtet oder geändert werden. Bauten und Anlagen im Sinne dieser Bestimmung sind definiert als künstlich geschaffene und auf Dauer angelegte Einrichtungen, die in fester Beziehung zum Erdboden stehen und auf die eine oder andere Art und Weise in Erscheinung treten. Sie können die Umgebung äusserlich erheblich verändern (Beispiel: ein Haus), die Erschliessung belasten (Beispiel: ein Einkaufszentrum, das Verkehr anzieht), oder die Umwelt beeinträchtigen (Beispiel: eine neue Seilbahn auf einen Berg). Massstab dafür, ob eine Baute oder Anlage erheblich genug ist, dass sie der Baubewilligungspflicht unterliegt, bildet die Frage, ob die Öffentlichkeit oder die Nachbarn ein Interesse an einer Kontrolle der geplanten Baute oder Anlage haben, bevor sie realisiert wird. Die Baubewilligungspflicht soll es der Behörde also ermöglichen, vor der Ausführung des Bauprojektes zu prüfen, ob es alle Gesetzesvorschriften einhält (vgl. z. B. Urteil des Bundesgerichts BGE 139 II 134 E. 5.2. S. 139 f.; Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide [AGVE] 2006, S. 178).

Gemäss dem Bundesgericht kommt es bei der Frage der Bewilligungspflicht letztlich auf die räumliche Bedeutung eines Vorhabens insgesamt an (BGE 119 Ib 222 E. 3a). Die Praxis fasst die Baubewilligungspflicht eher weit und lässt bereits die blossе Mög-

lichkeit genügen, dass ein baurechtlich erheblicher Tatbestand vorliegt (BGE 114 Ib 312 E. 2a; AGVE 2001, S. 286).

Pflicht für Hilfsbauwerke

Eine Baubewilligung ist die Bestätigung, dass das Bauprojekt den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht, also insbesondere Höhe, Länge, Breite, Nutzung, usw. die Gesetze einhalten. Mit der Baubewilligung ist auch die Bewilligung erteilt, die Baute oder Anlage erstellen zu dürfen. Die eigentlichen Bauarbeiten müssen also nicht zusätzlich bewilligt werden. Der Bagger darf grundsätzlich ohne Baubewilligung auffahren und die Baugrube ausheben. Herkömmliche Bauplatzinstallationen auf dem Baugrundstück benötigen ebenfalls keine Baubewilligung. Unter dem Begriff der Bauplatzinstallationen sind Einrichtungen zu verstehen, die ausschliesslich zum Zwecke der Bauerstellung benötigt und nach Abschluss der Bauarbeiten wieder abgeräumt werden. Dazu zählen Kräne, Baugerüste, Baubaracken, Baupisten, Baustellen-WC usw.

Anders sieht es jedoch aus bei Installationen, die im Grundstück belassen werden. So ist für eine Hangsicherung mit Verankerungen in die Wand (Nagelwand) eine Baubewilligung notwendig. Denn diese Massnahme dient primär als Hilfsbauwerk der Baugrubensicherung, im Weiteren aber auch der Hangstabilität bzw. dem Schutz benachbarter Liegenschaften und Grundstücke vor dem Abrutschen oder vor Rissen. Eine solche Nagelwand ist künstlich hergestellt und mit dem Boden fest verbunden. Sie stellt daher einen bewilligungspflichtigen Bauteil dar. Nicht entscheidend ist, ob die Nagelwand nach der Auffüllung der Baugrube vollständig im Erdreich verschwindet oder nicht. Der Nachbar kann namentlich im Hinblick auf eigene künftige Bauvorhaben durchaus daran interessiert sein, die genaue Lage auch unterirdischer Bauteile zu kennen, insbesondere, wenn diese ins eigene Grundstück hineinragen. Eine solche Nagelwand ist bewilligungs-

pflichtig, auch, weil zugunsten der Nachbarn der Begriff der Baubewilligungspflicht eher weit auszulegen ist (vgl. dazu Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Aargau Art. III/9 vom 14. Februar 2004, E. 2).

Baubewilligungspflichtig können auch vorbereitende Handlungen zu einem Werk sein, jedenfalls dann, wenn sie die Umwelt belasten und ein erhebliches Ausmass annehmen können. So unterstellte das Bundesgericht rund zwölf Monate dauernde Probebohrungen der Nagra zur Abklärung eines Standortes für die Lagerung radioaktiver Abfälle der Baubewilligungspflicht (BGE III 102 E. 6). Ebenso wurde ein vorübergehend aufgestelltes Bohrgerät für eine Erdöl-Untersuchungsbohrung als bewilligungspflichtig erklärt. Denn diese Anlage war nicht mehr mit einem Baukran oder mit anderen herkömmlichen Bauplatzinstallationen vergleichbar. Ihre Auswirkungen auf die Umgebung waren erheblich grösser (Urteil des Verwaltungsgerichts Bern, vom 17. November 1980,

in: BVR 1981 S. 259). Das Aufstellen eines fahrbaren Pneuokrasses zu Nutzung als Bungee-Jumping-Einrichtung war hingegen nicht baubewilligungspflichtig. Es waren keine wichtigen Auswirkungen auf Raum und Umwelt vorhanden. Das Fahrzeug wurde nur für wenige Tage aufgestellt, ohne bauliche Massnahmen, vergleichbar mit dem Parkieren des Fahrzeuges auf privatem Grund (Urteil des Verwaltungsgerichts Graubünden 589/93 vom 24. November 1993, in: PVG 1993 S. 60).

Fazit

Ist ein Bauprojekt bewilligt, gilt auch die dazu notwendige Bauplatzinstallation als bewilligt. Übersteigt diese jedoch das herkömmliche Ausmass (Beispiel: umfangreiche Baugrund-Sondierungen, Bohrturm) oder bleiben Massnahmen dauerhaft bestehen (Beispiel: Stützmauer mit Erdankern), müssen sie im Baugesuch ebenfalls aufgezeigt werden. Denn das Baugesuch muss die für die Beurteilung notwendigen Be-

gründungen, Unterlagen und Pläne enthalten (§ 51 Abs. 1 der kantonalen Bauverordnung, BauV). Diesfalls muss das Baugesuch also nicht nur das eigentliche Bauprojekt enthalten, sondern auch Aussagen zu den wesentlichen baulichen Begleitmassnahmen. Insbesondere bei schwierigen Geländeverhältnissen dürfen die Nachbarn im Baubewilligungsverfahren durchaus nachfragen, wie die Baugrube gesichert werden soll und die Baubewilligungsbehörde kann eine Abklärungspflicht treffen. Ein Baugesuch, welches dazu schweigt, ist unvollständig. Die Baubewilligungsbehörde muss es zur Verbesserung zurückgeben.

Die Abgrenzung von baubewilligungsfreier Bauplatzinstallation und Baubewilligungspflicht ist jedoch nicht scharf. Als «Leitplanke» kann dienen, ob die Installationen nach dem Bauende wieder entfernt werden oder ob die Öffentlichkeit bzw. die Nachbarn davon über das übliche Mass einer Baustelle hinaus betroffen sein können.