



## Ratgeber Recht

# BRAUCHE ICH EINE BAUBEWILLIGUNG?

In der Praxis stellt sich immer wieder die Frage, wann eine Baubewilligung erforderlich ist

Eine «Büwo»-Leserin fragt:

Ich möchte mein Haus leicht sanieren, insbesondere die Fenster ersetzen, eine Wärmedämmung anbringen und das Dach neu eindecken. Brauche ich dazu eine Baubewilligung?

Der Experte antwortet:

Die Frage, die Sie ansprechen, stellt sich in der Praxis sehr oft. Sie wollen eine Veränderung an Ihrem Haus vornehmen und fragen sich, ob Sie dazu eine Baubewilligung brauchen oder nicht.

Seit dem 1. April 2019 sind das teilrevidierte Raumplanungsgesetz des Kantons Graubünden (KRG) sowie die dazugehörige Verordnung (KRVO) in Kraft. Nach Art. 86 Abs. 1 KRG dürfen Bauvorhaben nur mit schriftlicher Baubewilligung der kommunalen Baubehörde (i.d.R. Gemeindevorstand) errichtet, geändert, abgebrochen oder in ihrem Zweck geändert werden. Die Gemeinde prüft eingehende Baubesuche umgehend und unterzieht sie einer materiellen Vorprüfung. Bei unvollständigen Gesuchen oder Gesuchen mit offenkundigen Mängeln setzt sie den Gesuchstellenden eine angemessene

Frist zur Vervollständigung oder Verbesserung des Baugesuchs (Art. 44 KRVO).

Das kantonale Recht sieht eine ganze Reihe von nicht baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben vor (Art. 40 KRVO). Diese sind jedoch der Gemeinde zur Anzeige zu bringen (Art. 40a KRVO). Diese wiederum können solche nichtbewilligungspflichtigen Vorhaben dem vereinfachten Baubewilligungsverfahren unterstellen (Art. 86 Abs. 3 KRG; übergangsmässig, d.h. bis zur Anpassung des Baugesetzes, kann der Gemeindevorstand dies auch in einer Verordnung beschliessen, die öffentlich bekannt zu geben ist [Art. 107 Abs. 3 KRG]). Dies bedeutet mit anderen Worten, dass keine Baubewilligungspflicht besteht, wenn die Gemeinde weder im Baugesetz noch in einer Verordnung das vereinfachte Baubewilligungsverfahren für anwendbar erklärt hat. Hat die Gemeinde sich jedoch für das vereinfachte Baubewilligungsverfahren entschieden, findet es Anwendung auf geringfügige Projektänderungen bereits bewilligter Bauvorhaben und bauliche Massnahmen, die nach aussen nicht in Erscheinung treten, zonenkonform sind und zu keinen Veränderungen

Grössere bauliche Veränderungen brauchen eine Baubewilligung der Gemeinde.

Bild zVg

bezüglich Verkehrsbelastung oder Ausnutzung führen. Ausserdem kann das vereinfachte Baubewilligungsverfahren für die in Art. 40 KRVO genannten Tatbestände, wie Reparatur- und Unterhaltsarbeiten, die Neueindeckung von Dächern, Bauten und Anlagen, die nicht für länger als sechs Monate pro Jahr aufgestellt werden, oder Anlagen der Gartenraumgestaltung, von der Gemeinde für anwendbar erklärt werden. Ist das vereinfachte Verfahren massgebend, wird auf die öffentliche Publikation mit Einsprachefrist von 20 Tagen verzichtet und das Gesuch gilt als bewilligt, wenn innert Monatsfrist seit Einreichung kein anders lautender Entscheid ergeht (Art. 51 Abs. 3 KRVO).

Zusammenfassend ist Folgendes festzuhalten: Wenn Sie Veränderungen an Ihrem Gebäude vornehmen wollen, müssen Sie dies der Gemeinde mitteilen. Diese hat anschliessend die Triage vorzunehmen und zu klären, ob a) keine Baubewilligungspflicht besteht, b) ein vereinfachtes oder c) ordentliches Baubewilligungsverfahren mit öffentlicher Auflage und 20-tägiger Einsprachefrist durchzuführen ist. Die Gemeinden haben dazu einen gewissen Ermessensspielraum, insbesondere kann auch ein dem vereinfachten Verfahren unterliegendes Baugesuch dem ordentlichen unterstellt werden, wenn etwa mit Einsprachen zu rechnen ist. Ich würde auf jeden Fall mit der Gemeinde vorgängig den Kontakt suchen, um zu klären, welches Verfahren anwendbar ist.



DR. IUR. RETO CRAMERI  
RECHTSANWALT  
UND NOTAR

### DER EXPERTE

Kunz Schmid ist eine Notariats- und Anwaltskanzlei in Chur, die vorwiegend auf wirtschaftsrechtliche Fragen im privaten und öffentlichen Recht ausgerichtet ist. Dr. iur. Reto Cramer arbeitet als Rechtsanwalt und Notar bei Kunz Schmid Rechtsanwälte und Notare AG und ist vorwiegend im öffentlichen Baurecht, Erb- und Sachenrecht tätig.

**Sponsored Content: Der Inhalt dieses Ratgebers wurde von der Kunz Schmid Rechtsanwälte und Notare AG zur Verfügung gestellt.**