



Ratgeber Recht

BEWILLIGUNGSPFLICHT VON BAUVORHABEN

Was ist zu beachten?

Ein «Büwo»-Leser fragt:

Meine Frau und ich haben ein Einfamilienhaus mit Umschwung erworben. Vor dem Einzug möchten wir noch Veränderungen vornehmen und die bestehende Ölheizung durch eine Wärmepumpe ersetzen. Wann ist eine Baubewilligung notwendig? Worauf müssen wir achten? *D.M. aus S.*

Die Expertin antwortet:

Grundsätzlich brauchen auch in den Bauzonen fast alle Bauvorhaben eine Baubewilligung. Ausnahmen sind jedoch möglich. Für den Kanton Graubünden regelt die Raumplanungsverordnung, welche Bauvorhaben keiner Baubewilligung bedürfen.

Bewilligungsfrei sind unter anderem Reparatur- und Unterhaltsarbeiten an bestimmungsgemäss nutzbaren Bauten, sofern sie nur der Werterhaltung dienen und die Baute dadurch keine (Zweck-)Änderung erfährt. Wenn Sie also an Ihrem Haus die Fenster ersetzen, ohne dass Sie deren Grösse und Anzahl verändern, können Sie dies ohne Bewilligung ausführen.

Kleinere Veränderungen im Garten können Sie ebenfalls ohne Bewilligung ausführen. So benötigen Anlagen der Gartengestaltung wie Fusswege, Gartenplätze, Storen, Treppen, Feuerstellen, Biotope, Pflanzentröge,

Kunstobjekte oder Fahnenstangen grundsätzlich keine Bewilligung. Auch kleinere Terrainveränderungen bis zu einem Meter Höhe oder Tiefe und einer veränderten Kubatur von 100 Kubikmetern dürfen Sie ohne Bewilligung vornehmen. Gleiches gilt für Einfriedungen und Stützmauern bis zu einem Meter Höhe. Zu beachten ist jedoch, dass auch bei bewilligungsfreien Bauten die geltenden gesetzlichen Vorschriften eingehalten werden müssen.

Oft möchten Grundeigentümer in ihrem Garten ein Gartenhäuschen oder Kinderspielgeräte aufstellen. Hier gilt: Für Gebäude mit einem Volumen von mehr als fünf Kubikmetern benötigt es eine Baubewilligung. In jedem Fall einzuhalten sind auch hier die gesetzlichen Vorgaben zu Grenzabständen usw. Auch Kinderspielgeräte, welche im Boden einbetoniert und für länger als ein halbes Jahr erstellt werden, sind bewilligungspflichtig.

Bei zu Unrecht ohne Bewilligung ausgeführten Bauvorhaben leitet die zuständige Baubehörde ein nachträgliches Bewilligungsverfahren ein. Das bedeutet, es wird nachträglich beurteilt, ob das Bauvorhaben im Erstellungszeitpunkt den gesetzlichen Bestimmungen entsprach und somit nachträglich bewilligt werden kann. Ist dies

Sind Sie unsicher, ob Ihr Projekt bewilligungspflichtig ist, ist es ratsam, mit der Baubehörde Kontakt aufzunehmen. Bild zVg

nicht der Fall, prüft die Baubehörde den Rückbau der erstellten Baute oder Anlage. Sind Sie unsicher, ob Ihr Projekt bewilligungspflichtig ist, ist es ratsam, mit der Baubehörde Kontakt aufzunehmen, Ihr Projekt vorzustellen und eine vorläufige Einschätzung der Gemeinde abzuholen. Im Zweifelsfall empfiehlt es sich, ein Baugesuch einzureichen. In jedem Fall sind der Gemeinde die beabsichtigten bewilligungsfreien Baumassnahmen vorgängig schriftlich anzuzeigen.

Bei aussenliegenden Wärmepumpen sind neben den baurechtlichen auch umweltrechtliche Bestimmungen (Lärm) zu beachten. Massgebend ist das sogenannte Vorsorgeprinzip. Dies bedeutet, dass der Standort der Wärmepumpe so zu wählen ist, dass die Nachbarschaft durch den Lärm der Anlage möglichst nicht beeinträchtigt wird. Zudem sind Massnahmen zur Lärmreduktion direkt an der Quelle zu prüfen (zum Beispiel Einwandung der Anlage; Auswahl einer möglichst lärmarmen Anlage).

Zudem kann ich Ihnen aus Erfahrung ans Herz legen, dass Sie bei beabsichtigten Bauvorhaben, unabhängig von einer Bewilligungspflicht, Ihre Nachbarn vorgängig abholen und über das Projekt informieren.



RECHTSANWÄLTIN
ANITA BRASSEL

DIE EXPERTIN

Anita Brassel ist als Rechtsanwältin bei Kunz Schmid Rechtsanwälte und Notare AG tätig. Kunz Schmid ist eine Notariats- und Anwaltskanzlei in Chur, die vorwiegend auf wirtschaftsrechtliche Fragen im privaten und öffentlichen Recht ausgerichtet ist. Anita Brassel arbeitet vorzugsweise im öffentlichen Planungs- und Baurecht, im Submissionsrecht sowie im allgemeinen Vertragsrecht in den Bereichen Miet- und Pachtrecht sowie Werkvertragsrecht.

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