

Baubewilligungspflicht für Gartenbauten und -anlagen?

Dr. iur.

Lukas PfistererRechtsanwalt
VOSEK
RECHTSANWÄLTE,
Baden

Einleitung

Wer in oder an seinem Haus umbaut, fragt sich in der Regel, ob er eine Baubewilligung einholen muss. Das Spielgerät für die Kinder oder der Sichtschutzzaun im Garten werden indessen oft aufgestellt, ohne dass man sich diese Frage stellt. Dies kann unangenehme Konsequenzen haben.

Rechtliche Grundlagen

Das Baurecht des Kantons Aargau verlangt grundsätzlich für alle Bauten und deren wesentliche Umgestaltung, Erweiterung oder Zweckänderung eine Baubewilligung. Davon betroffen sind generell auch die Bauten im Garten, d. h. Gartenhäuser, Spielgeräte, Teiche, Zäune, usw. Das Gesetz erachtet indessen gewisse Bauvorhaben als unwesentliche Veränderungen und nimmt diese von der Baubewilligungspflicht aus. Es setzt dazu beispielsweise gewisse Maximalmasse fest, bei deren Einhaltung eine Baute baubewilligungsfrei ist.

Ob ein Vorhaben im Garten eine Baubewilligung braucht oder nicht, hängt somit davon ab, wie umfangreich es ist und wie stark es sich auf die Umgebung auswirkt, d. h. ob es einen gewissen «wesentlichen» Einfluss hat. Zu denken ist z. B. an Schattenwurf, Lärm, Rauch, Gerüche, an eine wesentliche Veränderung des Landschaftsbildes oder an mögliche Gefahren für die Umwelt.

Einige Beispiele aus der Praxis

Das Aufstellen einer einzelnen Fahnenstange ist eine unwesentliche Umgestaltung des Gartens und daher baubewilligungsfrei. Das gleiche gilt für Fusswege, Treppen, Brunnen, Feuerstellen und Gartencheminées, Pflanzentröge oder kleine Teiche. Festhütten und Zelte, die nicht länger als 2 Monate aufgestellt werden, sind ebenfalls baubewilligungsfrei. Zwei bis drei Fahnenstangen brauchen noch keine Baubewilligung. Wer aber einen ganzen «Wald» von Fahnenstangen aufstellt oder einen grösseren Teich anlegt, nimmt eine wesentliche Veränderung vor und braucht deshalb eine Baubewilligung. Dies gilt auch bei den anderen soeben erwähnten Vorhaben: Ein einzelner Weg ist bewilligungsfrei, ein weit verzweigtes Wegnetz muss bewilligt werden; ein einzelner üblicher Gartenbrunnen darf ohne Baubewilligung aufgestellt werden, für eine grössere Brunnenanlage ist ein Baugesuch einzureichen, nicht zuletzt wohl auch, weil eine solche Anlage einen gewissen Wasserverbrauch hat und deshalb baurechtlich relevant ist.

Bei Schwimmbädern, Spielgeräten oder kleinen Gewächshäusern ist die Frage der Baubewilligungsfreiheit nicht einfach zu beantworten: Sofern diese Anlagen weniger als 6 Monate am gleichen Standort aufgestellt bleiben, d. h. nur saisonal verwendet werden, sind sie baubewilligungsfrei. Die Gerichte haben beispielsweise entschieden, dass ein kleines Gartentreibhaus von 4 m² Grundfläche und 1.90 m Dachhöhe (First), das nur von November bis März aufgestellt wird, nicht baubewilligungspflichtig ist. Werden diese Bauten indessen länger als 6 Monate am gleichen Standort aufgestellt, muss eine Baubewilligung eingeholt werden. Das Gleiche gilt, falls für diese Objekte ein festes Betonfundament erstellt

wird oder wenn sie eine gewisse Grösse überschreiten. So sind die sogenannten «mobilen Aufstellschwimmbecken» bzw. jene Schwimmbäder, die noch als «kleinere Sport- und Erholungsanlagen» gelten, bewilligungsfrei. Was darüber hinausgeht, braucht eine Baubewilligung.

Dazu ein Beispiel aus der Rechtsprechung: Ein Aufstellschwimmbecken, für das eine Grube von 1.30 m Tiefe ausgehoben wird, ist kein «mobiles Aufstellschwimmbecken» mehr und daher baubewilligungspflichtig. D. h. ein Becken, das theoretisch zwar leicht, praktisch aber nur schwer demontiert werden kann, ist kein «mobiles Aufstellschwimmbecken» mehr. Dies kann z. B. der Fall sein, wenn der Aufwand für die Demontage relativ gross ist oder nach dem Abbruch während der schwimmbadfreien Zeit ein Loch im Boden und eine zerstörte Grasnarbe um den Aufstellplatz herum zurückbleibt, usw. Zu berücksichtigen ist auch, ob bzw. wie einfach der Wasser- bzw. Abwasseranschluss gelöst ist (z. B. lediglich ein Wasserschlauch ab der Schlauchrolle oder ein im Boden verlegter Wasseranschluss inklusive -ablauf). Bei Schwimmbädern kann dazu kommen, dass durch das mehrmalige Aufstellen und Abbrechen die einzelnen Teile des Bades, wie z. B. Steckprofile, Montageschrauben usw., vorzeitig verschleissen oder die wasserdichte Folie Risse bekommt. Die Hemmschwelle, das Becken nach 6 Monaten auch wirklich zu demontieren, ist bei solchen Anlagen gross. Diese Schwimmbäder sind deshalb baubewilligungspflichtig, unabhängig der Aufstelldauer. Analoges gilt für Spielgeräte: Eine einzelne kleinere Rutsche oder eine Schaukel ist nicht baubewilligungspflichtig. Soll jedoch eine ganze Spiellandschaft mit Türmen, Aufgängen, Verbindungen und Rutschen aufgestellt werden, so muss eine Baubewilligung einge-

holt werden. Dies nicht zuletzt deshalb, weil diese Spielgeräte nach 6 Monaten kaum bzw. nicht wieder abgeräumt werden und in der Regel auch ein Fundament benötigen.

Tiergehege von höchstens 25 m² Fläche und mit einer Zaunhöhe bis zu 1.50 m brauchen keine Baubewilligung. Darüber hinausgehende Gehege sind bewilligungspflichtig.

Weitere heikle Fragen stellen sich oft im Zusammenhang mit Stützmauern: Terrainveränderungen bis zu 80 cm Höhe oder Tiefe und bis zu 100 m² Fläche brauchen keine Baubewilligung. Stützmauern bis zu 80 cm Höhe sind somit baubewilligungsfrei. Begrifflich ist die Stützmauer eine Mauer aus Beton, Eisenbahnschwellen usw., die dazu dient, das hinterfüllte, aufgeschüttete Erdmaterial aufzufangen und abzustützen. Die Stützmauer ist von der Böschung zu unterscheiden, welche generell baubewilligungsfrei ist. Eine Böschung ist ein mit Strauchwerk oder kurzstämmigen Bäumen befestigter Abhang. Die Unterscheidung ist nicht immer einfach. Sofern es im Ergebnis darum geht, zusätzliche Garten- bzw. Rasenfläche zu gewinnen und das dafür eingebrachte Auffüllmaterial zu stabilisieren, handelt es sich um eine Stützmauer, die, sofern über 80 cm hoch, baubewilligungspflichtig ist.

Auch Gartenzäune können zu Diskussionen Anlass geben: Ein Gartenzaun bis 1.20 m Höhe braucht keine Baubewilligung, höhere Gartenzäune sind baubewilligungspflichtig. Wer also einen normalen Gartenzaun erstellt mit den üblichen Massen von rund 1 m Höhe, braucht keine Baubewilligung. Wer einen höheren Zaun als 1.20 m aufstellt, z.B. auch als Sichtschutz oder Lärmschutzwand, braucht eine Baubewilligung. Pflanzen hingegen gelten nicht als Bauten im Sinne des Baugesetzes und brauchen daher nie eine Baubewilligung, selbst wenn sie höher als 1.20 m sind.

Einhaltung weiterer Vorschriften

Die Tatsache, dass keine Baubewilligung notwendig ist, entbindet jedoch nicht von der Pflicht, alle übrigen Vorschriften einzu-

halten. So muss beispielsweise ein Gewächshäuschen, das nicht länger als 6 Monate am gleichen Standort aufgestellt ist (vgl. oben) und höchstens 40 m² Grundfläche und 3 m Gebäudehöhe hat – es gilt dann noch als so genannte Kleinbaute – einen Grenzabstand von 2 m einhalten. Dieser kann mit schriftlicher Zustimmung der betroffenen Nachbarn reduziert oder ganz aufgehoben werden. Auch Stützmauern müssen in der Regel zu Nachbargrundstücken oder Strassen und Wegen gewisse Abstände einhalten. Abstandsvorschriften gibt es auch bei Pflanzen. Des Weiteren sind etwa die Vorschriften über das Ortsbild zu beachten. Bei Tiergehegen stellt sich die Frage, welche Tiere gehalten werden dürfen. Eventuell ist für die Tierhaltung eine besondere Bewilligung verlangt, selbst wenn das Gehege an sich baubewilligungsfrei ist.

**Bauen ohne Baubewilligung:
Es drohen Busse und Abbruchbefehl**

Die Frage der Baubewilligungspflicht ist nicht immer einfach zu beantworten. Wer indessen ohne eine Baubewilligung baut, riskiert nicht nur, dass die Gemeinde nachträglich die Einreichung eines Baugesuches verlangt. Die Gemeinde kann zudem die Beseitigung und die Wiederherstellung des vorherigen Zustandes anordnen – auf Kosten des Bauherrn. Der Gemeinderat prüft dabei die Schwere der Verletzung der Baugesetzgebung und stellt diese den Interessen des Bauherrn gegenüber, die unrechtmässige Baute stehen lassen zu dürfen. Finanzielle Interessen des Bauherrn sind dabei nur von untergeordneter Bedeutung. Unabhängig von der Frage der Wiederherstellung droht eine Busse bis zu CHF 50000.–, und zwar sowohl für die vorsätzliche als auch für die fahrlässige Widerhandlung gegen das Baugesetz. Es spielt im Grundsatz keine Rolle, ob man weiss, dass ein Projekt baubewilligungspflichtig ist und man keine Bewilligung einholt oder ob man schlicht nicht daran denkt, eine Baubewilligung einzuholen. Strafbar kann man sich in beiden Fällen machen. Es ist daher im Zweifelsfall ratsam, sich vor dem Bauen auf der Gemeinde oder an anderer sachkundiger Stelle zu informieren.



Hildbrand & Partner

**Besuchen Sie
eine der schönsten
Türenaussstellungen
der Schweiz**



Öffnungszeiten:
Montag – Freitag: 08.00 – 12.00 Uhr
14.00 – 18.00 Uhr
Samstag: 08.00 – 14.00 Uhr

**Bei uns werden Sie von
kompetenten Fachleuten
beraten.**

**Auch Küchen, Schränke,
Möbel und Schlafzimmer
fertigen wir für Sie an.**



Wir freuen uns auf Ihren Besuch.



Hildbrand & Partner AG
Mühlenstr. 15, 5612 Villmergen
Tel.: 056 / 622 26 16
www.schreinereihildbrand.ch