

Recht informiert.

Der Newsletter von Pfisterer Fretz Munz Rechtsanwälte,  
März 2025

### **Wegfall Baubewilligungspflicht für Luft/Wasser-Wärmepumpen**

**Am 1. April 2025 tritt die teilrevidierte Bauverordnung (BauV) in Kraft. Die Revision ist energiepolitisch motiviert. Im Vordergrund steht der Wegfall der Baubewilligungspflicht bzw. die Einführung des Meldeverfahrens für Luft/Wasser-Wärmepumpen innerhalb der Bauzonen.**



Luft/Wasser-Wärmepumpen dürfen neu nach Durchführung eines Meldeverfahrens realisiert werden, wenn ein Lärmschutznachweis vorliegt, die Realisierung an einem anderen Standort lärmrechtlich nur unwesentliche Vorteile brächte und keine Abstandsunterschreitung vorliegt, für die eine Ausnahmebewilligung erforderlich ist (§ 49b BauV).

Die neue Erleichterung gilt in allen Bauzonen, mit Ausnahme von Zonen mit erhöhten Anforderungen an das Orts- und Landschaftsbild sowie Parzellen mit Gebäuden unter Substanzschutz.

Im Meldeverfahren gilt es demnach folgende Punkte zu prüfen:

- Liegt das Baugrundstück innerhalb der Bauzone?
- Besteht ein Schutzstatus?

- Hält die Anlage den Grenzabstand ein?
- Liegt ein Lärmschutznachweis vor?
- Wurde das Vorsorgeprinzip berücksichtigt?

Die Meldung des Vorhabens erfolgt über die kantonale Plattform. Gebühren sind im Meldeverfahren keine vorgesehen.

In diesem Zusammenhang wurde das Baugesetz (BauG) mit dem neuen § 61a BauG ergänzt. Dieser bestimmt, dass Bauten und Anlagen, die dem Gemeinderat zu melden sind, ausgeführt werden dürfen, wenn die Behörde innert 30 Tagen nach Eingang der Meldung keine Einwände erhebt.

Als Einwand könnte bspw. vorgebracht werden, dass das Vorhaben baugesetzliche Bestimmungen verletzt, dass die eingereichten Unterlagen ungenügend sind und keine abschliessende Beurteilung zulassen oder dass das Vorhaben der ordentlichen Bewilligungspflicht untersteht und dafür ein Baugesuch einzureichen ist.

Der Wegfall der Baubewilligungspflicht, welcher auch für aussen aufgestellte Anlagen gilt, widerspricht der (bisherigen) bundesgerichtlichen Rechtsprechung. Aufgrund ihres Betriebslärms (Lärmimmissionen) besteht ein Interesse der Nachbarn an einer vorgängigen Kontrolle solcher Anlagen. Aussen aufgestellte Luft/Wasser-Wärmepumpen brauchen daher gestützt auf Art. 22 Abs. 1 RPG eine Baubewilligung ([BGer 1C 389/2019](#) vom 27. Januar 2021, E. 3.3, vgl. auch den Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt vom 11. Juli 2012, in AGVE 2012 S. 344). Auch die Einhaltung des Vorsorgeprinzips gemäss Art.11 Abs. 2 USG muss im Baubewilligungsverfahren geprüft werden können (vgl. [BGer 1C 506/2008](#) vom 12. Mai 2009). Es wird daher früher oder später Aufgabe der Gerichte sein zu klären, ob der neue § 49b BauV mit Art. 22 RPG in Übereinstimmung gebracht werden kann.

Eine weitere energiepolitisch motivierte Änderung der BauV betrifft § 32 Abs. 3<sup>bis</sup>, wonach bestehende technische Räume für die Heizung bei späterem Wegfall des Bedarfs für einen solchen Raum auch dann genutzt werden dürfen, wenn die Ausnützungsziffer dadurch überschritten wird. Diese Privilegierung erlaubt somit die Umnutzung von bisher nicht anrechenbaren Heizungsräumen zu anrechenbaren Flächen, ohne dass dadurch die Ausnützungsziffer überschritten

wird. So soll verhindert werden, dass bestehendes Bauvolumen brachliegen muss und nicht zu Hauptnutzzwecken verwendet werden darf.

---