

Brauche ich dafür eine Baubewilligung?

Wer eine Änderung oder einen Umbau am Stall, am Haus oder einem anderweitigen Gebäude plant, muss sich die Frage stellen, ob das geplante Vorhaben einer Baubewilligung bedarf.

Besonders schwierig ist die Frage, wenn äusserlich gar keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, sondern wenn lediglich eine Umnutzung oder Zweckänderung des bestehenden Gebäudes beabsichtigt wird. Denn auch eine Umnutzung oder Zweckänderung kann der Baubewilligungspflicht unterliegen. Geht man einfach davon aus, dass für das Vorhaben keine Baubewilligung vonnöten ist, riskiert man später ein amtliches Benützungsverbot, die Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen,

bzw. ursprünglichen Zustandes, sowie eine Busse.

Der Grundsatz der Baubewilligungspflicht für die Errichtung oder Änderung von Bauten und Anlagen wird in Art. 22 Abs. 1 RPG statuiert. Diese Bestimmung ist insofern nicht abschliessend, als es den Kantonen freisteht, den Umfang der baubewilligungspflichtigen Vorhaben zu konkretisieren. Der Kanton Zürich hat dies in § 309 PBG (Planungs- und Baugesetz, LS 700.1) und § 1 sowie § 2 BVV (Bauverfahrensordnung, LS 700.6) getan. Die Frage der Baubewilligungspflicht solcher Vorhaben lässt sich aber trotz Normierung im kantonalen Recht nicht immer ganz einfach bestimmen. Vor allem bei Umnutzungen oder Zweckänderungen bestehender Bauten und

Anlagen wird oft erst eine genauere Untersuchung der ursprünglichen Baubewilligung und des aktuellen Vorhabens ergeben, ob Letzteres der Baubewilligungspflicht unterstellt ist.

Rein interne Änderungen im Gebäude sind bewilligungspflichtig, wenn sie entsprechende Gebäudeteile betreffen (bspw. Ausbau zum Wohnraum, Einbau von Dachfenstern, Einbau einer Heizungsanlage). Die Bewilligungspflicht entfällt aber insbesondere dann, wenn lediglich mangelhafte Teile im Innern oder Äusseren des Gebäudes ersetzt oder instand gestellt werden (bspw. Neuanstrich der Fassade in derselben Farbe, Ersatz von kaputten Fenstern oder Dachziegeln etc.). Nebst solchen baulichen Veränderungen kön-

nen aber auch Umnutzungen und Zweckänderungen unter die Bewilligungspflicht fallen.

Die Bewilligungspflicht entfällt in solchen Fällen nur dann, wenn auch der neue Verwendungszweck der in der Zone erlaubten Nutzung entspricht oder sich die Änderung hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf Umwelt und Planung als ausgesprochen geringfügig erweist. Dabei ist es unerheblich, ob mit der Zweckänderung bauliche Massnahmen verbunden sind oder nicht.

Wir raten daher, bei allen raumwirksamen Änderungen die erwähnten gesetzlichen Grundlagen zu konsultieren. Allenfalls kann auch das Gespräch mit der Baubewilligungsbehörde gesucht werden. Denn je

grösser die Investition in das Vorhaben und je unwiderruflicher die betriebliche Entscheidung ist, desto wichtiger ist es, die Frage der Baubewilligungspflicht im Voraus zuverlässig abzuklären.

Das Motto, am besten keine schlafenden Hunde zu wecken, ist trügerisch. Unterlassungssünden können den Säumigen jederzeit einholen, etwa beim Verkauf einer Liegenschaft, wenn der Käufer feststellt, dass die vorhandenen Bauten und Anlagen ohne Baubewilligung erstellt worden sind, oder im Rahmen eines weiteren Bauprojektes.

Jürg Niklaus und Nadja Hirzel,
Niklaus Rechtsanwälte, Dübendorf