

# traumhaus

Das Schweizer Magazin für Planen, Bauen, Wohnen

## Wohlfühloasen

*Angesagtes für das Bad  
und eine Sauna in  
historischen Mauern.*

## Baubewilligung

*Verzögerungen und  
Stolpersteine vermeiden.  
Ein Leitfaden.*

# Geborgenheit

*Holzhäuser mit aussergewöhnlichem Charme – von  
idyllischen Schweizer Bergdörfern bis nach Kanada.*

# NACHGEFRAGT

## Im Baubewilligungsverfahren unnötige Verzögerungen oder einen «Schiffbruch» vermeiden – wie geht das?

Vom eigenen Haus träumt sich meist unbeschwert und locker. Die Umsetzung kann jedoch unter Umständen lange und beschwerlich sein. Wurde erst das richtige Bauland oder die interessante Altbauliegenschaft gefunden und die Finanzierung geklärt, steht sowohl bei einem Neu- wie auch Umbau bald die Frage der Baubewilligung an.

Das Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz; RPG) besagt in Artikel 22, dass Bauten grundsätzlich nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden dürfen. Grundvoraussetzung für eine Bewilligung ist, dass die Baute dem Zweck der Nutzungszone entspricht und das Land erschlossen ist. Beides ist mit Vorteil bereits vor dem Kauf eines Grundstücks zu klären, da durch das Fehlen einer oder beider dieser Voraussetzungen das Hausprojekt schnell scheitern kann. So scheint es auf den ersten Blick sehr verlockend, ein altes Bauernhaus mit Umschwung zu kaufen, um sich daraus das eigene Traumhaus zu bauen. Landwirtschaftlich genutzte (Wohn-)Gebäude stehen jedoch oft ausserhalb der Bauzone (z.B. in der Landwirtschaftszone), womit vielfach ein Neu- bzw. Umbau zu Wohnzwecken nicht zulässig oder stark eingeschränkt ist, insbesondere, wenn die neue Eigentümerschaft beruflich nicht in der Landwirtschaft tätig ist (vgl. zum ganzen Artikel 24 ff. RPG).

In Artikel 22 Abs. 3 RPG werden die übrigen Voraussetzungen des Bundesrechts und des kantonalen Rechts für die Ausstellung der Baubewilligung und weiterer Bewilligungen vorbehalten. Für viele Fragen im Zusammenhang mit einer Baubewilligung ist das kantonale und kommunale Recht zu berücksichtigen. Was in einem Kanton oder in einer Gemeinde erlaubt ist, kann in einem anderen Kanton oder einer anderen Gemeinde verboten sein. Klassischerweise regeln die kommunalen Bestimmungen die meisten Detailfragen, so beispielsweise die verschiedenen Nutzungszonen (inkl. Ortsbildschutzzonen) in der Bauzone, die jeweiligen Baumasse, Grenzabstände sowie Abstände zu Wald und Gewässer.

### Vorabklärungen ersparen böse Überraschungen

Hat die zukünftige Eigentümerschaft bereits vor dem Kauf des Grundstücks eine ganz konkrete Vorstellung, wie das persönliche Traumhaus aussehen sollte, so ist es hilfreich, bereits vor dem Kauf ein (rudimentäres) (Vor-)Projekt auszuarbeiten und dessen Umsetzbarkeit auf besagtem Grundstück zu prüfen. Entsprechende Auskünfte im Rahmen von Vorabklärungen geben die örtlich zuständigen Baubewilligungsbehörden.

Zudem sollten parallel oder vorab auch allfällige privatrechtliche Hindernisse geklärt werden. Solche können beispielsweise Dienstbarkeiten sein, die von der Eigentümerschaft zugunsten eines anderen Grundstücks oder einer anderen Person eingehalten werden müssen. Es ist nicht unüblich, dass sich die Nachbarschaft in der Vergangenheit gewisse Rechte zulasten eines Grundstücks gesichert hat, beispielsweise die Verpflichtung zur Einhaltung einer gewissen Gebäudehöhe, damit die nachbarschaftliche Aussicht nicht verbaut werden kann. Auskünfte zu Dienstbarkeiten können bei der Verkäuferschaft, beim involvierten Notariat oder beim zuständigen Grundbuchamt eingeholt werden. Sind auch diese Rückmeldungen grundsätzlich positiv (und im Idealfall schriftlich) ausgefallen, so sollte dem Kauf des Grundstücks und der detaillierten Ausarbeitung eines Neubau- oder Umbauprojektes eigentlich nichts mehr im Wege stehen.

Bei der Ausarbeitung eines detaillierten Bauprojektes sind viele Einzelfragen zu klären. Wer nicht selbst vom Fach ist, sollte spätestens jetzt (wenn nicht bereits vor dem Kauf des Grundstücks) eine Fachperson beiziehen, die sich mit den kantonalen und kommunalen Gepflogenheiten auskennt. Die Fachperson kann helfen, dass die erforderlichen Unterlagen vollständig und fehlerfrei über die vorgesehenen Kanäle eingereicht und allfällige Ausnahmesuche korrekt begründet sind.

### Nachbarschaft frühzeitig informieren

Um Einsprachen zu vermeiden, empfiehlt es sich zudem, die (unmittelbare) Nachbarschaft vor der Einreichung des Baugesuchs über das Projekt zu informieren. In diesem Stadium können nämlich deren Einwände und Ängste, soweit diese vorhanden und berechtigt sind, noch meist ohne grossen Zusatzaufwand im Projekt beachtet und umgesetzt werden. Im Idealfall erteilt die Nachbarschaft sogar vor Einreichung des Baugesuchs ihre schriftliche Zustimmung,

womit die Gefahr von Einsprachen stark reduziert wird. Wird die Nachbarschaft mit der Publikation oder Mitteilung eines Baugesuchs hingegen direkt vor vollendete Tatsachen gestellt, ist das Risiko gross, dass sie auch gegen ein an sich baubewilligungsfähiges Projekt Einsprache erhebt. Unter Umständen wird damit die Erteilung einer Bewilligung über Wochen oder Monate hinausgezögert.

Sind schlussendlich alle Hürden gemeistert und die Baubewilligung wird zugestellt, so darf erst gebaut werden, wenn diese rechtskräftig ist. Eine Baubewilligung ist nur für einen beschränkten Zeitraum gültig, in den meisten Kantonen zwei bis drei Jahre. Wer ohne behördliche Genehmigung zu früh oder zu spät mit der Bautätigkeit beginnt, riskiert eine baupolizeiliche Anzeige, die vielfach strafrechtlich und/oder mit einer Busse geahndet wird und allenfalls mit einem Rückbau der Baute endet.

### Zusammengefasst: Vor dem Kauf prüfen

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die grobe Prüfung der Umsetzung der individuellen Traumhausvorstellungen in öffentlich-rechtlicher und privatrechtlicher Hinsicht vorzugsweise bereits vor dem Kauf eines entsprechenden Grundstücks geschieht. Bei speziellen und/oder grösseren Projekten empfiehlt es sich, bereits in diesem Stadium eine Fachperson beizuziehen. Spätestens nach dem Kauf und bei der Ausarbeitung des Detailprojekts sowie der Vorbereitung des Baugesuchs ist es zu empfehlen, dass sich baufachliche Laien den entsprechenden Beistand holen. So kann vermieden werden, dass das Baugesuch mehrmals nachgebessert und fehlende Unterlagen nachgereicht werden müssen, was zu erheblichen Verzögerungen führen kann. Um Einsprachen und weitere Rechtsmittel zu vermeiden, empfiehlt es sich insbesondere, die (direkte) Nachbarschaft möglichst früh zu informieren und deren Bedenken ernst zu nehmen. Nach Ausstellung der Baubewilligung sind die entsprechenden Fristen zu beachten. <<

Es ist hilfreich,  
bereits vor dem Kauf  
ein rudimentäres  
Vorprojekt  
auszuarbeiten und  
dessen Umsetzbarkeit  
auf dem Grundstück  
zu prüfen.

Niklaus Hutzli, Rechtsanwalt und Notar



Ich will mein Haus gestalten ...

... wie mein Leben. Frei.



### Frei geplante Architektenhäuser.

Für Menschen, die bei der Erfüllung ihrer Träume keine Kompromisse machen wollen. Vor allem wenn es um ihr Zuhause geht. [weberhaus.ch](http://weberhaus.ch)

**WeberHaus**  
Die Zukunft leben

Ausgabe 6-2023 traumhaus 19



**Niklaus Hutzli**  
MLaw, Rechtsanwalt  
und Notar, Partner  
Bratschi AG und Bratschi  
Notariat Bern AG  
[bratschi.ch](http://bratschi.ch)



**Melanie Bellwald**  
MLaw