



Ein heimeliges Nest in luftiger Höhe: das Baumhaus von Andreas Bütler in Steinausen ZG.

Öffentliche Bauten

«Seine Pflichten vorab abklären»

In der Zuger Gemeinde Steinhausen löst ein Baumhaus einen Streitfall aus: Der Bauherr musste nachträglich ein Baugesuch für seine Holzhütte einreichen. Ob er diese rükbauen muss, ist noch offen. Der Anwalt Oliver Bucher beleuchtet die aktuelle Rechtslage rund um diesen Ausnahmefall.

Interview: Claudia Porchet

Lena, Jenny und Luis spielen hoch über Zuger Boden in einem von Blättern und Ästen umrankten Nest. Über das Baumhaus in einem Garten in Steinhausen sind die Kinder überglücklich. Doch die Idylle trägt, denn die Holzhütte ist zum Streitfall geworden. Im schlimmsten Fall droht ihr der Rückbau: 2011 stattete der Familienvater Andreas Bütler die Robinie in seinem Garten mit einem Baumhaus aus. Dann passierte drei Jahre lang nichts, bis ihn die Gemeinde diesen Sommer überraschend aufforderte, ein nachträgliches Baugesuch einzureichen. Andreas Bütler erkundigte sich nach dem Grund des Schreibens. «Eine grundsätzliche Überprüfung der Baumhütten auf ihre Rechtmässigkeit ist nicht vorge-

sehen», teilt Patrik Inglin von der Abteilung Bau und Umwelt auf Anfrage mit. «Im konkreten Fall wurden wir auf diese Baute aufmerksam gemacht», präzisiert der Sachbearbeiter der Gemeinde Steinhausen. Zu Deutsch: Ein Nachbar hatte Meldung erstattet, worauf die Gemeinde bei Andreas Bütler vorstellig wurde. Dieser jedenfalls reichte die Baubewilligung fristgerecht ein. Nun ist eine Einsprache eingegangen.

Derzeit wartet Andreas Bütler auf den Entscheid der Gemeinde, ob diese die Hütte nachträglich bewilligen kann oder nicht. Die Rechtslage ist laut Oliver Bucher offen. Für den Rechtsanwalt hat die Gemeinde einen gewissen Handlungsspielraum, was den Abbruch des

Baumhauses anbelangt. Gleichzeitig empfiehlt der Experte für öffentliches Baurecht, daran zu denken, jeweils vor dem Erstellen eines Baumhauses eine Baubewilligung einzuholen. Denn wer Bewilligungspflichten und -fähigkeiten vorab abklärt, ist auf der sicheren Seite, wie er im Interview erklärt.

Herr Bucher, welche Bauten sind in der Schweiz baubewilligungspflichtig?

Das eidgenössische Raumplanungsrecht sieht vor, dass Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden dürfen. Der Bewilligungspflicht unterstehen künstlich geschaffene und auf Dauer angelegte Einrichtungen

gen, die in bestimmter, fester Beziehung zum Erdboden stehen und welche die Nutzungsordnung zu beeinflussen vermögen, weil sie entweder den Raum äusserlich erheblich verändern, die Erschliessung oder die Umwelt belasten.

Inwiefern betrifft dies das Erstellen von Baumhäusern?

Sind Baumhäuser von der Bewilligungspflicht nicht ausdrücklich ausgenommen, so kann deren Erstellung – auch wenn dieser Standpunkt angesichts der Auswirkungen des Baumhauses auf die Nutzungsordnung und die nachbarlichen Interessen eher formalistisch erscheint – als baubewilligungspflichtig eingestuft werden. Im Zweifel ist einem Bauherrn daher zu raten, vor Erstellung eines Baumhauses bei der Baubewilligungsbehörde eine allfällige Bewilligungspflicht und Bewilligungsfähigkeit abzuklären.

Für jedes noch so kleine Häuschen eine Baubewilligung einzuholen – ist das nicht übertrieben?

Nach dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit kann es nicht Sinn der Baubewilligungspflicht sein, jedes noch so kleine oder geringfügige bauliche Vorhaben von einer Bewilligung abhängig zu machen. Folglich erlaubt das Bundesrecht den Kantonen, Bauten und Anlagen von der Baubewilligungspflicht zu befreien, falls diese Bauten und Anlagen keinen erheblichen Einfluss auf die Nutzungsordnung haben und darum weder die Öffentlichkeit noch die Nachbarschaft ein Interesse an einer vorgängigen Kontrolle des Bauvorhabens haben.

Für Kleinbauten beispielsweise gelten weniger strenge Regeln?

Aufgrund der Auswirkungen von Kleinbauten auf die Nachbarschaft und die öffentliche Ordnung gelten für diese in der Regel Vereinfachungen im Baubewilligungsverfahren und Privilegien hinsichtlich Grenz- und Gebäudeabständen.

Kommen wir auf einen aktuellen Fall zu sprechen: Andreas Bütler hat in seinem Garten in der Zuger Gemeinde Steinhausen ein Baumhaus mit einer kleinen Grundfläche gebaut. Gilt dieses nicht als Kleinbaute?

Das zugerische Recht definiert die Wesensmerkmale einer Kleinbaute. Nur wenn sämtliche der gesetzlich verankerten Kriterien erfüllt sind, profitiert eine Baute von den für Kleinbauten geltenden Privilegien. Es darf indessen nicht allein auf die tatsächliche Grundfläche abgestellt werden.

Sondern?

Das strittige Baumhaus ist als eingeschossige Baute anzusehen, welche nicht Wohn- oder Gewerbe zwecken dient und sowohl bezüglich der

zulässigen Grundfläche als auch der Firsthöhe die metrischen Vorgaben einhält. Kritisch ist, ob die für die Qualifikation als Kleinbaute zulässige Gebäudehöhe eingehalten wird, denn das eigentliche Baumhaus mit einer Höhe von 1,50 Metern wurde rund 2,80 Meter über dem bestehenden Terrain erstellt.

Der Grenzabstand zum benachbarten Grundstück ist ebenfalls sehr knapp.

Kommen die Behörden zum Schluss, dass es sich um eine Kleinbaute handelt und der massgebliche Grenzabstand unterschritten ist, steht ihr bei der Beurteilung, ob das Baumhaus tatsächlich zu beseitigen ist, ein erheblicher Entscheidungsspielraum zu. Sollte das Baumhaus jedoch nicht als Kleinbaute anzusehen sein, müssten die für Hauptbauten geltenden ordentlichen Grenz- und Gebäudeabstände eingehalten werden.

Welche rechtlichen Mittel hat die Gemeinde in der Hand?

Wer eine bewilligungspflichtige Baute ohne Baubewilligung baut, riskiert nicht nur, dass die Gemeinde nachträglich die Einreichung eines Baugesuches verlangt, wie dies hier geschehen ist. Die Gemeinde kann bei gegebenen Voraussetzungen zudem die Beseitigung und die Wiederherstellung des vorherigen Zustandes anordnen – auf Kosten des Bauherrn.

Wie geht sie dabei vor?

Der Gemeinderat prüft dabei die Schwere der Verletzung der Baugesetzgebung sowie auch die

Interessen des betroffenen Nachbarn 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. Vor diesem Hintergrund besteht die Gefahr, dass Herr Bütler das Baumhaus beseitigen muss. Es sei denn, dass die strittige Baute ausnahmsweise von der Einhaltung des massgebenden Grenzabstandes dispensiert wird.

Wozu würden Sie Herrn Bütler raten?

Es besteht allenfalls die Möglichkeit, mit nachträglichen, baulichen Massnahmen die Einsehbarkeit in das benachbarte Grundstück zu reduzieren. Mit solchen Massnahmen könnte eine

« Bei der Prüfung einer allfälligen Befreiung von Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften ist den Interessen betroffener Nachbarn besondere Aufmerksamkeit zu schenken. »

Oliver Bucher,
Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht

gütliche Einigung mit dem Nachbarn gesucht werden. Nach meinem Dafürhalten sollte sich Herr Bütler mit einem allfälligen negativen Entscheid der Baubewilligungsbehörde nicht abfinden und eine Überprüfung des gemeinderätlichen Beseitigungsbefehls durch den Regierungsrat beziehungsweise das Verwaltungsgericht überlegen. →

ZUR PERSON

Oliver Bucher ist Rechtsanwalt und Partner bei Baur Hürlimann AG, Baden/Zürich, Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht sowie Lehrbeauftragter für öffentliches Baurecht an der ETH Zürich. Nach seinem Studium an der Universität Zürich und nach mehrjähriger Tätigkeit im Rechtsdienst des Regierungsrats des Kantons Aargau, während der er zeitgleich an seiner Doktorarbeit arbeitete, absolvierte er ein Nachdiplomstudium (LL.M.) an der Universität Sydney, Australien, mit Schwerpunkt Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht. Seit 2008 ist Oliver Bucher Rechtsanwalt bei der auf Bau- und Immobilienrecht spezialisierten Kanzlei Baur Hürlimann AG. Seine Ausbildung ergänzte er 2013 mit dem Erwerb des Fachanwalts SAV im Bereich des Bau- und Immobilienrechts.



Sind solche Streitigkeiten eher die Regel oder die Ausnahme?

Aus meiner Sicht stellen solche Streitigkeiten eher die Ausnahme und nicht die Regel dar. Häufig geht es dabei denn auch nicht in erster Linie um das Streitobjekt als solches. Dieses ist vielmehr der bekannte Tropfen, der das Fass nachbarlichen Unfriedens zum Überlaufen bringt.

Wird dieses Problem beispielsweise durch die Winterthurer Schopf-Initiative, die Gartenhäuser, Veloschuppen und Spielhütten von Baubewilligungen befreien will, nicht noch zusätzlich verschärft?

Es ist nicht auszuschliessen, dass die Befreiung von sogenannten Kleinstbauten von der Baubewilligungspflicht Nachbarschaftskonflikte fördert. Indessen führen auch Baubewilligungsverfahren nicht dazu, dass zwischen einem Bauherrn und seinem Nachbarn stets eitel Sonnenschein herrscht. Entscheidend für die Akzeptanz einer solchen Befreiung ist, dass auch bei der Regelung von Kleinstbauten stets die Interessen des Bauherrn und des betroffenen Nachbarn berücksichtigt werden.

Sie plädieren für eine eingeschränkte Befreiung der Baubewilligungspflicht?

Es sollten nur solche Kleinstbauten von der Baubewilligungspflicht befreit werden, die keine Immissionen wie etwa Geruch oder Lärm verursachen, die für die Öffentlichkeit oder die Nachbarschaft bedeutend sind und bestimmte Maximalmasse nicht überschreiten. Aus diesen Gründen ist auch bei der Prüfung einer allfälligen Befreiung von Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften den Interessen betroffener Nachbarn besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

Welche Kleinstbauten sind denn real von einer Bewilligungspflicht befreit?

Analog zu den gängigen kantonalen baugesetzlichen Definitionen von Klein- beziehungsweise Anbauten sind sogenannte Kleinstbauten von der Baubewilligungspflicht befreit, wenn sie bestimmte Ausmasse, etwa eine Grundfläche von bis zu 5 Quadratmetern oder eine Gesamthöhe von 2,50 Metern, nicht überschreiten. Zur Veranschaulichung können jene Kleinstbauten, die der Gesetzgeber bei Erlass der Vorschrift vor

Augen hatte, etwa Gerätehäuschen oder Velo-unterstände, ebenfalls erwähnt werden. Dies erleichtert die Rechtsauslegung bei späteren Streitfällen.

Wie müsste eine optimale Regelung aussehen?

Der Gesetzgeber müsste weiter bestimmen, ob solche Kleinstbauten einen Grenz- beziehungsweise Gebäudeabstand einzuhalten haben. Mangels einer konkreten Regelung besteht ansonsten die Gefahr, dass Kleinstbauten die für Klein- beziehungsweise Anbauten geltenden oder gar die ordentlichen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten haben. Ein Ergebnis, das angesichts der auf dem Spiel stehenden öffentlichen und nachbarlichen Interessen kaum gerechtfertigt wäre, da Kleinstbauten per definitionem kleiner als Kleinbauten sind und die dadurch verursachten Auswirkungen auf die Nachbarschaft, etwa Beeinträchtigung der Belichtung, Besonnung oder Aussicht, und öffentliche Interessen wie Wohnhygiene oder Feuerpolizei einer Privilegierung nicht entgegen stehen. ■

Extravagante Fantasiegebilde in luftigen Höhen

Baumhäuser bilden einen abenteuerlichen Rückzugsort mitten in der Natur und eröffnen neue Perspektiven auf eine gewohnte Umgebung. Begibt man sich auf die Suche nach Schweizer Hütten in luftigen Höhen, so stösst man immer wieder auf extravagante Exemplare: etwa auf eine grosse, unbedeckte Plattform, vier Meter über dem Boden. Die grüne Lounge im zürcherischen

Erlenbach ist über eine schmale, steile Holztreppe zu erklettern, die sich um drei gekappte Bäume windet. Auffällig ist auch eine Konstruktion in einem Oftringer Garten im Kanton Aargau: Der Architekt Markus Born hat einen Hochsitz auf vier Stützen konzipiert. Das hölzerne, mit farbigen Türen und Fenstern versehene Baumhaus ist nach dem «Modulor», einem Proportionssystem

von Le Corbusier, gebaut. Einen ausgefallenen Bubenraum hat sich ebenfalls Urs Amrein in Hildisrieden LU erfüllt: Sein Bauwerk ruht auf einer 25 Meter hohen, 70 Jahre alten Eiche. Das Haus hat einen sechseckigen Grundriss, rote Wände, viele Fenster und eine Grundfläche von 117 Quadratmetern. Es ist das erste Schweizer Baumhaus in der Landwirtschaftszone und kann vermietet werden: 30 Gäste finden darin Platz.

Was diese Baumhäuser gemeinsam haben ist ihre Grösse und ungewöhnliche Bauweise. Trotz ihres auffälligen Erscheinungsbildes hat sich niemand daran gestört. Die Bauherren haben ein Baugesuch eingereicht, dieses wurde gutgeheissen, seitdem thronen die Kinderträume in privaten Gärten und, im Fall von Urs Amrein, sogar in der Landwirtschaftszone.

Fragt man bei anderen Kantonen und Gemeinden, ob sie je einen Streitfall wegen eines Baumhauses gehabt hätten, erhält man immer die gleiche Antwort: «Ein solcher Fall ist uns nicht bekannt.» Einzig der Kanton Basel-Stadt erwähnt einen Fall aus dem 2010: Die Mieterin einer Liegenschaft hatte 2008 ein Baumhaus erstellt, ein Nachbar intervenierte, worauf das Bauinspektorat die Hütte besichtigte und keine Einwände hatte. Das Gesuch des Nachbarn um die Eröffnung eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens wurde abgelehnt. (cet)



Das Baumhaus von Hildisrieden LU ist das erste Schweizer Baumhaus in der Landwirtschaftszone.