

# Aushub auf der Wiese Sonnhalde

## RECHTSECKE

**Der Zeitdruck auf der Baustelle ist gross, die Deponie weit entfernt. Kurzerhand landet der Aushub auf der benachbarten Wiese – schliesslich ist das Material sauber. Zwei Wochen später folgt die Anzeige der Grundeigentümerin. Was als einfache Lösung gedacht war, entwickelt sich zu einem Fall mit bau-, verwaltungs- und zivilrechtlichen Konsequenzen.**

TEXT: Andrea Lenzin

Die Bauunternehmung Meier & Partner AG führt im Auftrag der Bauherrschaft Eheleute Brunner einen Umbau mit Aushubarbeiten auf dem Grundstück Parzelle Nr. 412 in der Gemeinde Eichberg durch. Im Zuge der Bauarbeiten fallen rund 180 m<sup>3</sup> unverschmutztes Aushubmaterial (Lehm, Kies, Erde) an.

Der zuständige Baupolier, Herr Stettler, steht unter Termindruck und stellt fest, dass der Abtransport zur nächsten Deponie zusätzliche Kosten und zwei Tage Zeitverzögerung verursachen würde. Da das angrenzende Grundstück Parzelle Nr. 413 – eine landwirtschaftlich genutzte Wiese im Eigentum von Frau Keller – unbaut und für ihn «offensichtlich ungenutzt» wirkt, ordnet er an, das Aushubmaterial auf einem rund 400 m<sup>2</sup> grossen Bereich dieser Wiese abzulagern und mit dem Bagger grob zu verteilen.

Herr Stettler geht davon aus, dass dies unproblematisch sei, da das Material sauber und inert sei und somit keine Umweltgefährdung darstelle. Eine Kontaktaufnahme mit der Bauherrschaft, der Grundeigentümerin Frau Keller oder der Gemeinde erachtet Herr Stettler als nicht notwendig.

Die Ablagerung führt zu einer Erhöhung des Terrains um bis zu 60 cm auf der betroffenen Fläche. Der bisherige, humusreiche Wiesenboden wird grossflächig mit dem Aushubmaterial überdeckt, teils vermischt. Eine Bodenverbesserung im Sinne einer fachgerechten Rekultivierung (Trennung der Bodenschichten, Wiederherstellung der ursprünglichen Bodenfruchtbarkeit) findet nicht statt – das Material wird lediglich grob plan gezogen.

Frau Keller bemerkt die Veränderung zwei Wochen später bei einem Spaziergang, als die Grasnarbe auf der betroffenen Fläche bereits abgestorben ist. Sie erstattet Anzeige bei der Gemeinde und wendet sich zudem zivilrechtlich an die Bauunternehmung.

### Was sagt das Gesetz?

#### ► 1. Zur Bewilligungspflicht

Auch unverschmutztes Aushubmaterial unterliegt bei Ablagerung im Gelände der Baubewilligungspflicht (Terrainveränderung). Die Tatsache, dass das Material inert ist, befreit nicht von dieser Pflicht – massgeblich ist die Veränderung der Erscheinung und Nutzung des Bodens, nicht die stoffliche Unbedenklichkeit. Die Fläche liegt zudem in der Landwirtschaftszone, wo Terrainveränderungen besonders restriktiv gehandhabt werden, da Kulturland geschützt werden soll. Eine Bewilligung wurde nicht eingeholt – die Ablagerung war formell rechtswidrig.

#### ► 2. Zivilrechtliche Haftung

Die Meier & Partner AG hat ohne jegliche Berechtigung in das Eigentum von Frau Keller eingegriffen (Besitzesstörung, Eigentumsverletzung). Es liegt eine unerlaubte Handlung vor. Die Bauunternehmung haftet unmittelbar und selbständig – unabhängig davon, ob die Bauherrschaft Brunner von der Aktion wusste oder daran beteiligt war, da der Baupolier als Organ bzw. Erfüllungsgehilfe der AG gehandelt hat. Frau Keller kann Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands (fachgerechte Rekultivierung, Wiederherstellung der Bodenfruchtbarkeit) sowie Schadenersatz für den entstandenen Ernteausfall und die Wertminderung verlangen.

#### ► 3. Verwaltungsrechtliche Folgen

Die Gemeinde bzw. das kantonale Amt für Raumentwicklung kann eine nachträgliche Baubewilligung verweigern und eine Wiederherstellungsverfügung erlassen, mit der die Bauunternehmung verpflichtet wird, das Material zu entfernen und den ursprünglichen Bodenaufbau wiederherzustellen – auf eigene Kosten. Zusätzlich droht ein Bussverfahren wegen unbewilligter Bauausführung. Die Behörde wird zudem prüfen, ob die Verwertung des Materials hätte gemeldet werden müssen (Meldepflicht bei Bodenverschiebungen in der Landwirtschaftszone, kantonal unterschiedlich geregelt).

#### ► 4. Auch «sauberes» Aushubmaterial ist nicht unbedenklich!

Die fehlende stoffliche Umweltgefährdung wirkt sich allenfalls mildernd auf das Ausmass der Sanktionen aus, ändert aber nichts an der grundsätzlichen Rechtswidrigkeit. Der Irrtum von Herrn Stettler – «sauberes Material braucht keine Bewilligung» – ist ein klassischer Subsumtionsirrtum: Er verwechselt die abfallrechtliche Einstufung (inert, nicht gefährlich) mit der raumplanungsrechtlichen Bewilligungspflicht (Terrainveränderung). Diese beiden Rechtsbereiche sind unabhängig voneinander zu prüfen.

### Fazit

Der Fall illustriert ein häufiges Missverständnis in der Baupraxis: Die stoffliche Unbedenklichkeit von Aushubmaterial sagt nichts über die Zulässigkeit seiner Ablagerung aus. Massgeblich sind raumplanungsrechtliche (Bewilligungspflicht für Terrainveränderungen), boden- und landwirtschaftsrechtliche (Schutz von Kulturland) sowie zivilrechtliche (Eigentumsschutz) Vorschriften – unabhängig davon, ob eine «Umweltgefährdung» im engeren Sinn vorliegt.



Andrea Lenzin ist einer von vier Vertrauensanwälten, die für Baukader Schweiz tätig sind.

DU HAST EINE FRAGE  
RECHTLICHER NATUR?

[rechtsdienst@baukader.ch](mailto:rechtsdienst@baukader.ch)

