

## § 16 BauV



**Hannes Baumann**

Dr. iur. Rechtsanwalt, LL.M.,  
Partner bei chkp. ag Rechts-  
anwälte Notariat

### § 16 IVBH

<sup>1</sup> Es gelten die Baubegriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) vom 22. September 2005. Sie sind als Anhang 1 (Begriffe und Messweisen) und Anhang 2 (Skizzen) dieser Verordnung aufgeführt. Ergänzungen des kantonalen Rechts zur IVHB sind in den nachfolgenden Bestimmungen dieses Titels enthalten.

### 1. Entstehungsgeschichte IVHB

Das Baurecht ist in der Schweiz kantonal sowie kommunal geregelt. Es gibt also 26 kantonale Baugesetze und noch viel mehr kommunale Bauordnungen. Diese haben zu regeln, ob und wie in den verschiedenen Bauzonen gebaut werden darf. Dies hat unter anderem zur Folge, dass jeder Kanton die Baubegriffe, die er in seinem Baugesetz verwenden will, selber definieren muss. Einige Kantone überlassen das Definieren der Baubegriffe gar teilweise den Gemeinden. Dies ist hauptsächlich aus zwei Gründen nicht sinnvoll: Erstens haben alle Kantone und Gemeinden einen grossen Definitionsaufwand; jeder muss das Rad neu erfinden. Zweitens gibt es deshalb die unterschiedlichsten Definitionen für ein und denselben Baubegriff. Ein Paradebeispiel dafür ist die "Gebäudehöhe".

Deshalb beschloss die Schweizerische Bau-, Planungs- und Umweltdirektorenkonferenz (BPUK) 2005, eine interkantonale Vereinbarung zu entwerfen und den Kantonen zum Beitritt vorzuschlagen, welche die Baubegriffe so weit wie möglich harmonisieren sollte. Inzwischen liegt die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vor. Es sind ihr bislang 18 Kantone beigetreten, nämlich Aargau, Appenzell-Innerrhoden, Bern, Basel-Landschaft, Freiburg, Graubünden, Jura, Luzern, Neuenburg, Nidwalden, Obwalden, Schaffhausen, Solothurn, Schwyz, Thurgau, Uri, Wallis und Zug. Der Kanton Zürich ist zwar der IVHB nicht beigetreten, hat aber einen Grossteil von deren Text in die Allgemeine Bauverordnung (Fassung vom 01.03.2017) übernommen. In der IVHB werden 30 Baubegriffe definiert. Die Definitionen werden teilweise durch Skizzen ergänzt. Daneben gibt es aber weiterhin Baubegriffe, die kantonal zu definieren sind. Beispielsweise findet man in der IVHB keine Definition der Ausnutzungsziffer. Vielmehr werden andere Nutzungsziffern definiert, die aber von den Kantonen nicht übernommen werden müssen.

### 2. Verhältnis IVHB zum kantonalen Baurecht

Die IVHB nimmt den Kantonen die Definitionsarbeit ab und leistet einen Beitrag zur Beseitigung des Begriffswirrwarrs. Selbstverständlich obliegt es weiterhin den Kantonen und den Gemeinden, die zulässigen Masse für Abstände, Höhen etc. festzulegen. Der Kanton hat ferner die Möglichkeit, eine bestimmte Materie abschliessend zu regeln oder einen Begriff, der in der IVHB nicht definiert ist (z.B. Mehrfamilienhaus), abschliessend zu definieren oder aber den Gemeinden Freiräume zu lassen. In der

BauV ist dies häufig so gelöst, dass der Kanton die Masse festlegt, den Gemeinden aber erlaubt davon abzuweichen (z. B. beträgt die maximale Dachneigung 45°, sofern die Gemeinden nichts anderes festlegen; vgl. § 24 BauV). Grundsätzlich verhält es sich also so, dass der Kanton das Recht setzt, dazu aber die harmonisierten Begriffe verwendet. In § 16 BauV wird dies allerdings etwas anders formuliert, indem gesagt wird, dass die BauV die IVHB ergänze.

In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, was gilt, wenn ein Kanton in seinem Baugesetz oder in seiner Bauverordnung einen Widerspruch zur IVHB schafft. Unseres Erachtens ist zu unterscheiden: Ist die kantonale Vorschrift eindeutig und enthält keinen Interpretationsspielraum, so geht sie der IVHB vor, denn der Kanton ist der Gesetzgeber und kann bei dieser Aufgabe die IVHB missachten. Ist die kantonale Vorschrift demgegenüber nicht derart eindeutig und lässt sie es zu, dass sie IVHB-konform ausgelegt werden kann, so ist sie auch so zu interpretieren, denn es ist grundsätzlich anzunehmen, dass der Kanton, der die interkantonale Vereinbarung unterzeichnet hatte, diese auch einhalten wollte.

### **3. Verhältnis Anhang 1 zu Anhang 2**

Die beiden Anhänge der IVHB entsprechen Anhang 1 und Anhang 2 der BauV. Anhang 1 enthält die Definitionen in Textform, Anhang 2 enthält Skizzen. Gemäss den IVHB-Erläuterungen 2013 haben beide Anhänge dieselbe Verbindlichkeit. Dies muss somit auch für den Kanton Aargau gelten.

### **4. Inkrafttreten**

Gemäss § 64 BauV müssen die Gemeinden ihre Zonenpläne und ihre BNO bis spätestens 10 Jahre nach Inkraftsetzung der BauV, somit bis 1. September 2021, an die neuen Baubegriffe und Messweisen der IVHB anpassen. Solange sie dies nicht getan haben, gelten für die Baubegriffe und Messweisen weiterhin ausgewählte Bestimmungen der ABauV. Diese sind im Anhang 3 zur neuen BauV abgedruckt.