

§ 19 BauV



Hannes Baumann

Dr. iur. Rechtsanwalt, LL.M.,
Rechtsanwalt bei chkp. ag
Rechtsanwälte Notariat

§ 19 Klein- und Anbauten (Ziff. 2.2 und 2.3 Anhänge IVHB)

¹ Für Klein- und Anbauten gelten folgende Höchstmasse:

- a) Gebäudefläche: 40 m²,
- b)* traufseitige Fassadenhöhe: 3 m; ist das massgebende Terrain geneigt, vergrössert sich die zulässige Höhe um die Hälfte der Höhendifferenz innerhalb des Grundrisses. Bei Pultdächern gilt die Höhenbegrenzung für alle Fassadenseiten,
- c)* Dachneigung: maximal 45°.

² Für Klein- und Anbauten, einschliesslich Kleinstbauten (§ 49 Abs. 2 lit. d), gilt ein Grenzabstand von 2 m, der mit schriftlicher Zustimmung der betroffenen Nachbarschaft reduziert oder aufgehoben werden kann.*

³ Kabelverteilkästen und ähnliche Bauten im öffentlichen Interesse dürfen unter angemessener Rücksichtnahme auf die Interessen der Betroffenen an die Parzellengrenze gestellt werden.

Stand Kommentierung: März 2023

1. Definitionen gemäss IVHB

Klein- und Anbauten sind freistehende oder mit einem anderen Gebäude zusammengebaute Gebäude, die bloss Nebennutzflächen enthalten (Ziff. 2.2 und 2.3 Anhang 1). In der BauV finden sich die dazugehörigen Masse.

2. Nebennutzflächen

Dieser Begriff wird weder in der IVHB noch in der BauV definiert. Die IVHB-Erläuterungen verweisen auf die SIA Normen:

Nebennutzflächen sind in der SIA Norm 416 (2003) (SN 504 416) definiert. Es handelt sich um Waschküchen, Schutzräume, Abstellräume, Fahrzeugeinstellräume, usw. Die Definition in der SIA Norm hat nichts mit der Umschreibung jener Flächen zu tun, die in verschiedenen Kantonen nicht an die Ausnützungsziffer angerechnet werden. Ein freistehendes kleines Gebäude, das nicht nur Nebennutzflächen umfasst, ist definitionsgemäss keine Kleinbaute im Sinne des Konkordates und kann von den dafür vorgesehenen Privilegien wie reduzierten Abständen und dergleichen nicht profitieren.

In den IVHB-Erläuterungen zu den Anbauten wird ferner präzisiert, dass Hobbyräume und Wintergärten nicht zu den privilegierten Nebennutzflächen gehören können.

3. Gebäudefläche

Diese wird ebenfalls in den Anhängen 1 und 2, dort in Ziff. 8.4 resp. Fig. 8.4 definiert und skizziert. Dies ist zwar etwas inkonsequent, weil es in den genannten Stellen um Nutzungsziffern geht. Es ist deshalb nicht zwingend, dass alle nach der BauV und deren Anhängen 1 und 2 massgeblichen Gebäudeflächen nach dieser Definition zu berechnen sind. Nach unserer Auffassung ist aber im Interesse an einer möglichst weitgehenden Harmonisierung trotzdem auf diese Definition abzustellen. Sie lautet wie folgt:

Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.

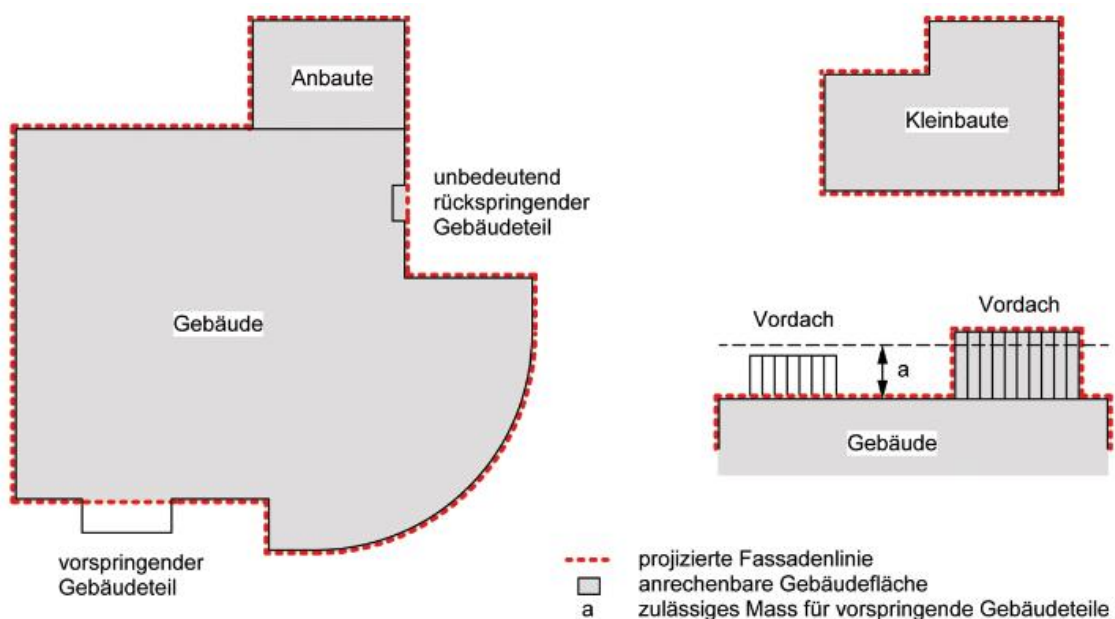


Abbildung 1: Figur 8.4 Anrechenbare Gebäudefläche (Anhang 2 BauV)

Wie ersichtlich, geschieht dies unter Verwendung des Begriffs "projizierte Fassadenlinie". Darunter versteht man die auf die Ebene der amtlichen Vermessung projizierte Fassadenlinie (Ziff. 3.3 Anhang 1). Diese komplizierte Formulierung bedeutet lediglich, dass die Gebäudefläche aus der amtlichen Vermessung herausgelesen werden muss und nicht etwa im Gelände, was bei einem geneigten Terrain eine Rolle spielt.

4. Traufseitige Fassadenhöhe

Unter Fassadenhöhe versteht die IVHB den grössten Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie (Ziff. 5.2 Anhang 1). Mit der Oberkante der Dachkonstruktion ist nicht die Dachoberfläche (z. B. Ziegel) gemeint, sondern das sogenannte Traggerüst (z. B. Dachstuhl). Unter der Fassadenflucht versteht man die senkrechte Mantelfläche, die den Baukörper umgibt, wobei vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile nicht berücksichtigt werden. Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und dem massgebenden Terrain (Ziff. 3.2 Anhang 1). Dies stellt man sich am besten bildlich vor:

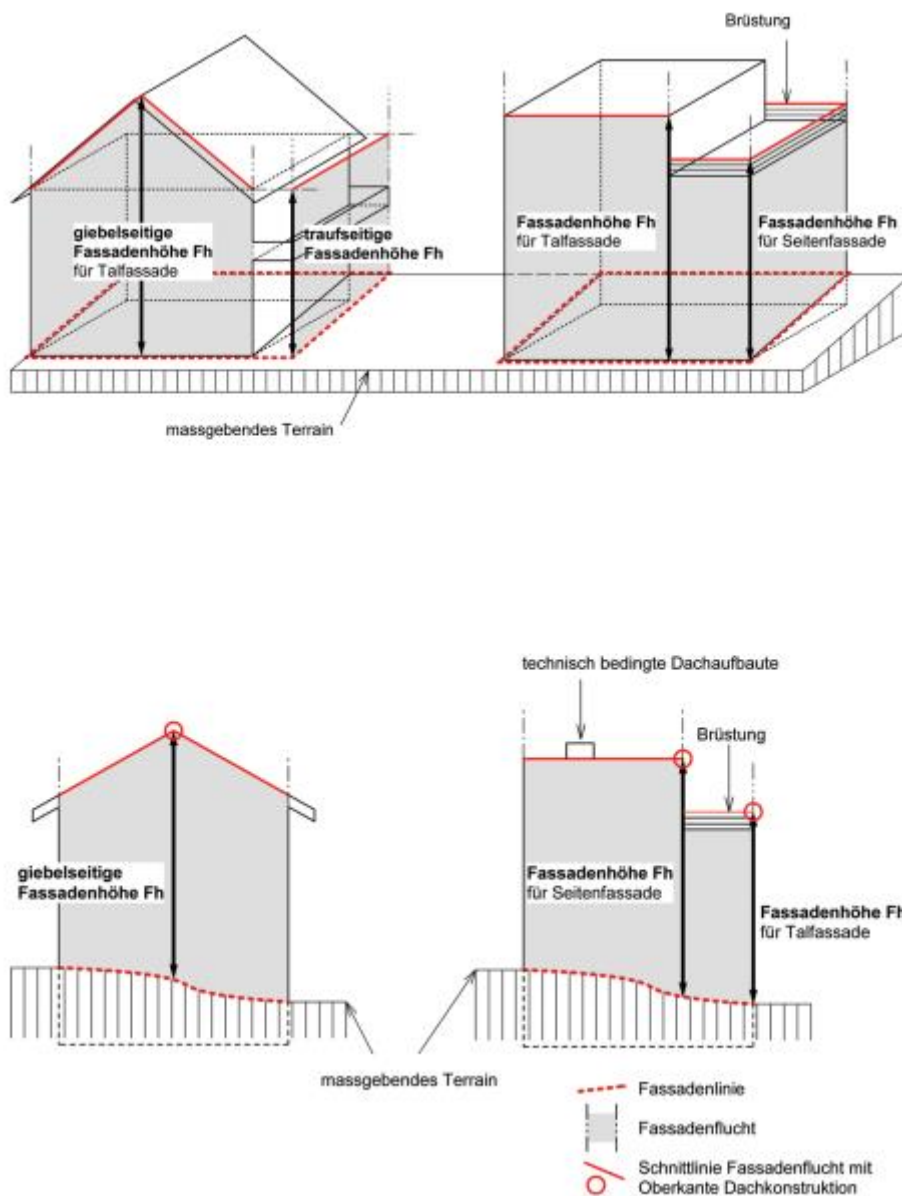


Abbildung 2: Figur 5.2 Fassadenhöhe (Anhang 2 BauV)

5. Geneigtes Terrain

Das "geneigte Terrain" wird weder in der BauV noch im Anhang 1 definiert. Die Neigung braucht nicht derart stark zu sein, dass man von einer Hangneigung (ab 10 %) sprechen muss. Dies folgt zumindest sinngemäss aus der Überschrift zu Figur 3.3 von Anhang 2: Dort wird zwar von geneigtem "Gelände" gesprochen, was wohl als Synonym zu "Terrain" zu sehen ist. Geneigt ist danach ein Terrain oder ein Gelände, sobald die Fassadenlinie nicht der projizierten Fassadenlinie entspricht, was auch bei Neigungen unter 10 % zutreffen kann.

6. Dachneigung und Pultdächer

Mit der Revision der BauV 2021 wurde die Dachneigung von An- und Kleinbauten auf max. 45° beschränkt. Neu daran ist jedoch nur, dass die Gemeinden davon nicht mehr abweichen dürfen. Gemäss den Erl. BauV-Rev. 2021 sei diese Kompetenz von den Gemeinden kaum je genützt worden, weshalb die aktuelle Regelung der Harmonisierung und Verschlankung der Rechtssetzung diene. Immerhin hat die Revision zur Folge, dass in Gemeinden, die früher zulässigerweise eine grössere Dachneigung zugelassen haben, diese nun gegen höherrangiges Recht verstösst und deshalb rechtswidrig geworden ist.

Mit der BauV-Revision 2021 wurde lit. b von § 19 Abs. 1 BauV mit dem Satz ergänzt, dass bei Pultdächern die Höhenbegrenzung von 3 m für alle Fassadenseiten gelten soll. Gemäss den Erl. BauV-Rev. 2021 soll es sich dabei um eine Gesetzeslücke gehandelt haben, die Pultdächer privilegiert habe. Die neue Regelung mag bei Kleinbauten richtig sein. In den aargauischen Kleinstädten können aber Anbauten in Hinterhöfen, die dieses Mass an der Fassade zum Hauptgebäude überschreiten, zum Quartierbild gehören. Ob die neue Regelung auch dort angemessen ist, bleibe dahingestellt.

7. Absatz 2

Klein- und Anbauten kommen in den Genuss eines privilegierten Grenzabstands von 2 m. Vor der BauV-Revision 2021 konnten die Gemeinden diesen Grenzabstand weiter privilegieren oder aber erhöhen. Diese Kompetenz, von der die meisten Gemeinden keinen Gebrauch machten, ist nun weggefallen. Gemäss den Erl. BauV-Rev. 2021 sollen die Gemeinden nur noch in Gestaltungsplänen diesen Grenzabstand unterschreiten können. Unseres Erachtens sind zumindest diese Erläuterungen unzutreffend. In Gestaltungsplänen kann lediglich von der allgemeinen Nutzungsplanung abgewichen werden (§ 21 Abs. 2 BauG; § 8 Abs. 2 BauV). Diese allgemeinen Nutzungspläne sind jedoch von den Gemeinden zu erlassen (§ 15 BauG). Somit können Gestaltungspläne nur vom kommunalen Baurecht, nicht aber vom kantonalen Baurecht und damit nicht vom BauG oder von der BauV abweichen. Ob dies bei der Revision der BauV 2021 bedacht wurde, ist unklar.

Zudem kann mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn der Grenzabstand reduziert oder aufgehoben werden. Dies ist eine weitere Privilegierung von Klein- und Anbauten. Soll nämlich der "normale" Grenzabstand im Einvernehmen mit dem Nachbarn reduziert werden, so braucht es einen öffentlich beurkundeten Dienstbarkeitsvertrag mit einem Grundbucheintrag (§ 47 BauG). Grund für die Privilegierung: Klein- und Anbauten enthalten definitionsgemäss bloss Nebennutzflächen, somit keine Wohn- oder Arbeitsräume.

Mit der BauV-Revision 2021 wurde eingefügt, dass der Grenzabstand von 2 m auch für Kleinstbauten gelten soll. Diese Regelung entspricht der ständigen Praxis des Verwaltungsgerichtes und ist insofern nicht neu, sondern dient lediglich der "Rechtsklarheit" (so die Erl. BauV-Rev. 2021).

8. Exkurs: Grenzabstand von Swimming-Pools, Biotopen etc.

In Gemeinden, die ihre BNO an die IVHB angepasst haben, gibt es keine Tiefbauten im Sinne von § 18a ABauV mehr, weshalb der dort vorgesehene Grenzabstand nicht mehr angewendet werden kann. Swimming-Pools, Biotope und ähnlich Anlagen sind keine Gebäude, da sie keine feste Überdachung haben müssen. Eine solche Überdachung gehört aber gemäss Ziff. 2.1 bis 2.5 von Anhang 1 zur Definition des Gebäudes. Aus diesem Grunde können Swimming-Pools und ähnliche Anlagen weder

als Kleinbauten noch als unterirdische oder Unterniveaubauten betrachtet werden. Somit existieren für Swimming-Pools etc. auf kantonaler Ebene keine Grenzabstände mehr, auch keine subsidiären. Nach unserer Auffassung erlaubt es dies den Gemeinden, selber Grenzabstände vorzusehen, wie dies beispielsweise die Gemeinde Widen in § 38 Abs. 2 BNO getan hat. Wie zu entscheiden ist, wenn eine Gemeinde diesen Grenzabstand nicht geregelt hat, ist derzeit noch offen.