

## § 25 BauV



Hannes Baumann

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

### § 25 Attikageschosse (Ziff. 6.4. Anhänge IVHB)

<sup>1</sup> Die Grundfläche eines Attikageschosses darf höchstens 60 % der Fläche eines Vollgeschosses betragen. Balkone zählen nicht zur Vollgeschossfläche.

<sup>1bis</sup> Das Attikageschoss muss so platziert werden, dass es auf einer Längs- oder Breitseite mindestens um das Mass seiner Höhe gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückversetzt ist. Soweit die Nachbargrundstücke nicht übermässig beeinträchtigt werden, ist im Übrigen die Anordnung der Grundfläche frei.

<sup>2</sup> Dachvorsprünge bis 60 cm sind ohne Anrechnung an die Grundfläche zulässig.

### 1. Vorbemerkungen

Attikageschosse sind – wie Dachgeschosse – insofern privilegiert, als sie nicht zu den Vollgeschossen zählen. Somit ist es beispielsweise in einer W2-Zone zulässig, ein drittes Geschoss in Form eines Attikageschosses zu bauen. Sofern keine einschränkende Nutzungsziffer entgegensteht, ist die Bauherrschaft deshalb häufig daran interessiert, das Attikageschoss möglichst gross zu bauen, um auf diese Weise ein weiteres Geschoss zu erhalten. Die Nachbarn, die möglicherweise noch in älteren, bloss zweistöckigen Einfamilienhäusern wohnen, schätzen die Attikageschosse meist weniger. Deshalb gibt es über die Dimensionierung und Situierung des Attikageschosses häufig Streit. Dem Gesetzgeber und damit auch der IVHB obliegt es deshalb, die Grösse genau zu definieren. In Bezug auf die Platzierung des Geschosses, kommt es demgegenüber auf die örtlichen Verhältnisse an, weshalb der Baubewilligungsbehörde in dieser Hinsicht ein relativ grosses Ermessen zusteht.

Die Ermittlung der zulässigen Attikageschossfläche hat nichts mit der häufig anzutreffenden Ausnutzungsziffer zu tun. Letztere ist ausschliesslich in § 32 BauV geregelt.

Anzumerken bleibt in diesem Zusammenhang, dass die BauV nicht ausdrücklich bestimmt, dass Attikageschosse zusätzlich zu den vom kommunalen Baugesetzgeber zugelassenen Geschossen gebaut werden dürfen. Die IVHB erwähnt immerhin, dass Attikageschosse zusätzliche Geschosse darstellen, jedoch ohne festzulegen, wovon beim "zusätzlich" ausgegangen werden muss. Die ABauV war in § 14 etwas klarer, indem sie anmerkte, dass Dachgeschosse, Attikageschosse und Untergeschosse nicht als Vollgeschosse gelten und dass Attikageschosse wie Dachgeschosse zu behandeln seien. Wenn dann, d.h. unter der Herrschaft der ABauV, die Gemeinden in den Zonenbestimmungen ihrer BNO die Anzahl der Vollgeschosse bestimmten, war/ist klar, dass die Attikageschosse zusätzlich zu den zugelassenen Vollgeschossen gebaut werden dürfen. Allerdings regelten und regeln die Gemeinden die Grundnutzungen meist in Tabellenform und bestimmen bloss die Anzahl der Geschosse, statt die Anzahl der Vollgeschosse (so beispielsweise § 6 BNO Baden, wobei zu erwähnen ist, dass bei der Berechnung des grossen Grenzabstandes bloss die Anzahl der Vollgeschosse heranzuziehen ist, was etwas widersprüchlich wirkt). Dennoch ist diese Frage – soweit ersichtlich – noch nie Gegenstand eines Streites geworden, was wohl darauf zurückzuführen ist, dass Attikageschosse die modernere Form von Dachgeschossen darstellen und dass Dachgeschosse naturgemäss schon immer zusätzlich zu den

erlaubten Geschossen gebaut werden durften (ob sie dann auch zur Wohnnutzung verwendet werden durften, war aber eine andere Frage).

## **2. IVHB**

Attikageschosse sind auf Flachdächer aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Sie müssen bei mindestens einer Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um ein festgelegtes Mass zurückversetzt werden (Ziff. 6.4 Anhang 1). Dieses Mass entspricht im Kanton Aargau der Höhe des Attikageschosses gegenüber dem darunterliegenden Gebäude.

## **3. Höhe des Attikageschosses**

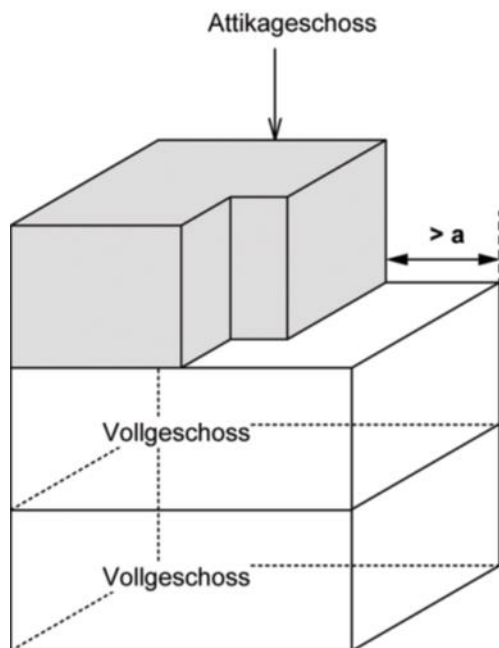
Die BauV regelt nicht ausdrücklich, wie die Höhe des Attikageschosses zu messen ist. Diese ist jedoch massgeblich für das Mass, um das zumindest eine Fassade des Attikageschoss vom darunterliegenden Geschoss zurückzusetzen ist. Es gibt zwei Möglichkeiten, die Höhe zu messen. Betrachtet man ausschliesslich die äussere Erscheinung, wäre von der Oberkante der fertigen Attikaterassenfläche, d.h. ab Terrassenbelag, bis zur Oberkante der Dachoberfläche (allenfalls bis Oberkante des Dachrandabschlusses) zu messen (so zumindest sinngemäss §§ 12 Abs. 1 ABauV). Angesichts von Ziffern 5.1 bis 5.3 Anhang 1 wäre eine derartige Berechnung abzulehnen, denn gemäss Anhang 1 sind für Höhenmessungen grundsätzlich – die lichte Höhe gemäss Ziff. 5.4 Anhang 1 selbstverständlich ausgenommen – nicht die Dachoberfläche und der fertige Boden massgeblich, sondern (unten) die Oberkante des massgeblichen Bodens im Rohbau (also ohne Bodenbeläge, Fussbodenheizung etc.) und (oben) die Oberkante der Dachkonstruktion, somit ohne Dämmung, Kiesbelag, Ziegel etc. (vgl. IVHB-Erläuterungen, S. 9). Nun bestimmt jedoch der Kanton Aargau in § 22 BauV, dass die Geschosshöhe von Oberkante bis Oberkante der fertigen Böden zu messen sei. Diese *lex specialis* muss somit auch für die Höhe des Attikageschosses massgeblich sein, weil Anhang 1 die Geschosshöhe nicht regelt (IVHB-Erläuterungen, S. 11) und die Kantone das Mass, um das das Attikageschoss zurückversetzt werden muss, ohnehin selber bestimmen können.

Überträgt man diese Messweise auf das Attikageschoss, so ist der untere Messpunkt die Oberkante des fertigen Attikageschossbodens / der fertigen Attikaterassenfläche. Falls eine Höhendifferenz zwischen dem fertigen Attikaterassenboden und dem Boden im Attikageschoss selber existieren sollte, wäre nach unserer Auffassung vom Niveau der fertigen Attikaterassenfläche auszugehen, da Nachbarn nur an der äusseren Erscheinung interessiert sein können. Der obere Messpunkt müsste gestützt auf die Definition in § 22 eigentlich Oberkante der fertigen Attikadachoberfläche (z.B. Kiesbelag auf Attikadach) sein. Da Attikageschosse meist mit einem Flachdach versehen werden, das von einem Dachrandabschluss umgeben ist, der einer kleinen Brüstung ähnelt, wird jedoch meist bis Oberkante des fertigen Dachrandabschlusses zu messen sein, da dieser für die äussere Erscheinung massgeblich ist. Dachrandabschlüsse sind somit wie Brüstungen (bei begehbaren Flachdächern) zu behandeln. Diese sind unabhängig von deren Konstruktion für die Höheberechnungen massgeblich, was zwar nicht aus dem Text, wohl aber aus Figur 5.2 der zur IVHB gehörenden Skizzen (Anhang 2) folgt (so auch IVHB-Erläuterungen, S. 10).

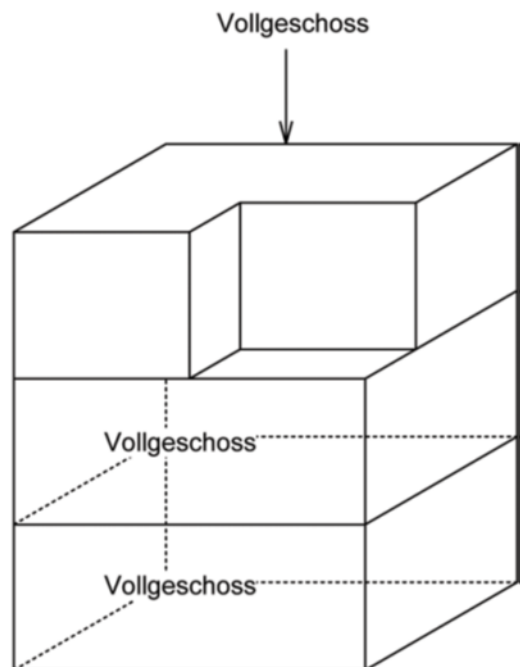
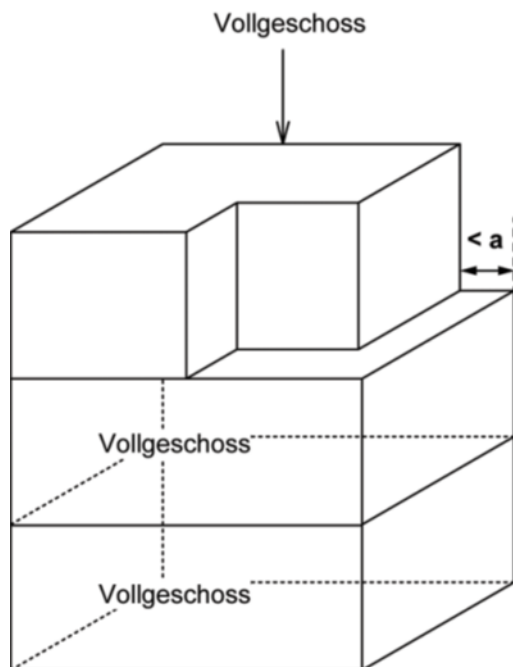
## **4. Rückversetzung vom darunter liegenden Geschoss**

Das Attikageschoss muss mindestens auf einer Längs- oder Breitseite um dessen soeben behandelte Höhe zurückversetzt werden. Mit in etwa dieser Formulierung setzt der Kanton Aargau Ziff. 6.4 Anhang 1 um. Zur IVHB gehören ferner deren Skizzen, dort Figur 6.4 in Anhang 2. Diese ist für den Kanton

Aargau nicht sehr passend, da das minimale Mass der Rückversetzung geringer als die Höhe des Attikageschosses ist. Immerhin zeigt auch diese Skizze, dass das Attika- zu einem Vollgeschoss mutiert, wenn das Mindestmass nicht eingehalten wird.



a Minimales Mass für die Zurückversetzung des Attikageschosses gegenüber der Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses:

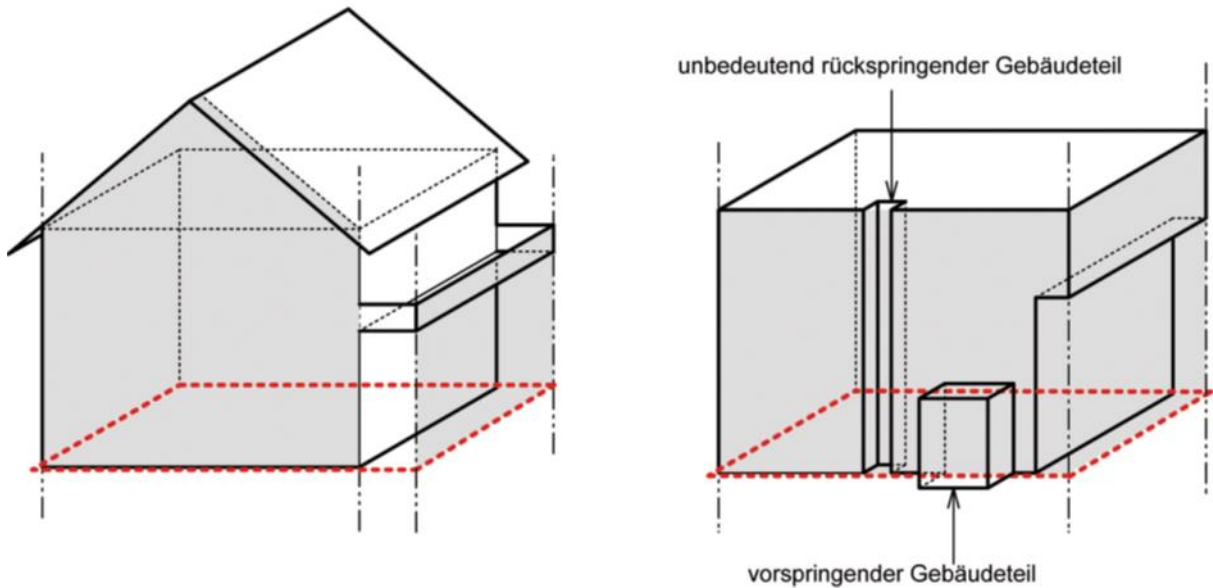


Figur 6.4 Attikageschosse

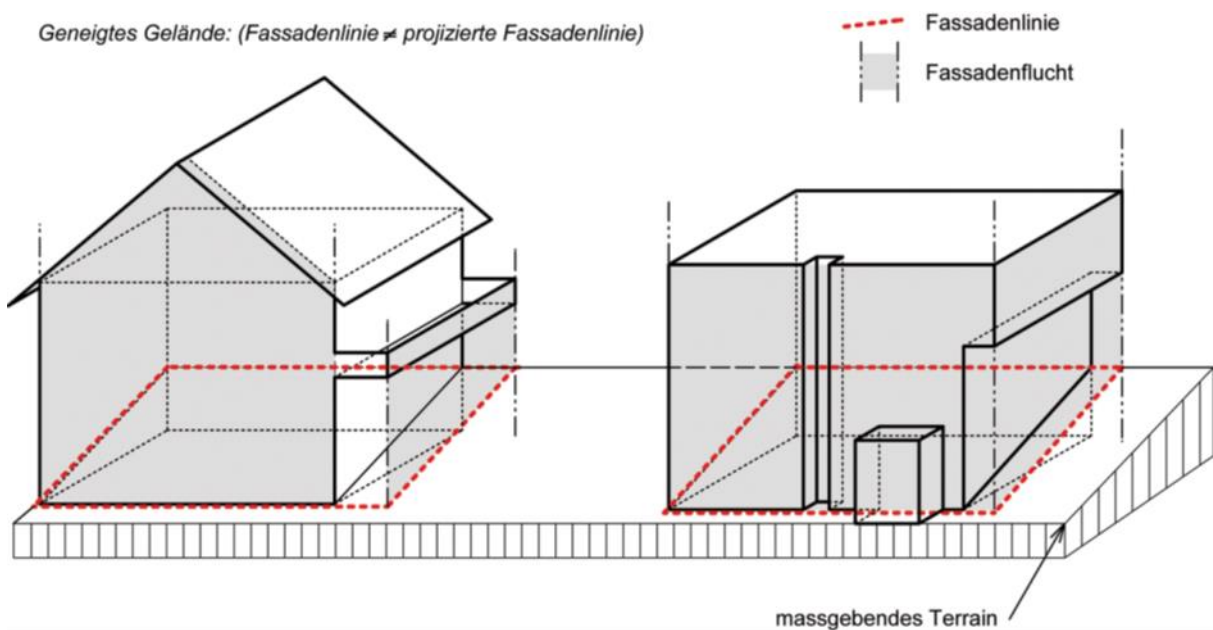
Ferner interessieren die Frage, wo und wie das Mindestmass ( $a$ ) zu messen ist. Gemäss IVHB-Erläuterungen ist die Mindestdistanz zwischen den beiden Fassadenfluchten zu messen (S. 5 und 14). Die Fassadenflucht ist in Ziff. 3.1 Anhang 1 geregelt. Sie wird durch die lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain gebildet. Die Schnittlinie mit diesem Terrain wird Fassadenlinie genannt. Auf der Ebene der amtlichen Vermessung heisst sie projizierte

Fassadenlinie. Nach unserer Auffassung ist die Distanz zwischen den beiden projizierten Fassadenlinien zu messen, wobei zu erwähnen ist, dass es für das Attikageschoss eigentlich keine eigene (projizierte) Fassadenlinie (und übrigens auch keine eigene Fassadenflucht) geben kann, da das Attikageschoss nie den äussersten Punkt eines Baukörpers bilden kann. Der Verweis von Anhang 1 auf die Fassadenflucht bedeutet ferner, dass zulässigerweise vorspringende gemäss Ziff. 3.4 Anhang 1 und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile nicht zu berücksichtigen sind. Dies stellt man sich am besten bildlich vor:

*Ebenes Gelände: (Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie)*



*Geneigtes Gelände: (Fassadenlinie  $\neq$  projizierte Fassadenlinie)*



Figur 3.2 und 3.3 Fassadenflucht und Fassadenlinie

In Bezug auf den äusseren Messpunkt, nämlich das darunterliegende Geschoss, gilt folgendes: Weist das darunterliegende Geschoss einen Balkon auf, der auf maximal einen Drittel der fraglichen Fassade

einnimmt, so ist von der effektiven Fassade zu messen. Überschreitet der Balkon aber das zulässige Mass von einem Drittel (vgl. § 21 BauV), so ist vom äussersten Teil des Balkons zu messen.

Beim inneren Messpunkt geht es um die Fassadenflucht des Attikageschosses. Es stellt sich deshalb die Frage, ob auch hier vorspringende Gebäudeteile erlaubt sind, wenn sie das grundsätzlich zulässige Mass nicht überschreiten. Nach unserer Auffassung ist dies zu verneinen. Gemäss Ziff. 6.4 Anhang 1 muss das Attikageschoss bei mindestens einer **ganzen** Fassade zurückversetzt sein. Diese Formulierung erlaubt keine vorspringenden Gebäudeteile im Attikageschoss. Leider wird dies in den IVHB-Erläuterungen nicht erwähnt.

## 5. Die Attikageschossfläche

Im Kanton Aargau wird die Attikageschossfläche nicht alleine durch die soeben erwähnte Zurückversetzung beschränkt. Vielmehr darf sie gemäss dem hier kommentierten Paragraphen bloss 60 % der Fläche eines Vollgeschosses betragen. Derartige weitergehende Beschränkungen sind gemäss IVHB-Erklärung zulässig (S. 14). Somit stellt sich die Frage, wie die Fläche eines Vollgeschosses zu ermitteln ist:

Zunächst stellt schon § 25 BauV klar, dass Balkone nie zu den Vollgeschossen zählen. Sie sind somit, auch dann, wenn sie für die Fassadenflucht massgeblich sein sollten, wegzudenken (ebenso CHRISTIAN HÄUPTLI, in: Baumann / van den Bergh / Gossweiler / Häuptli / Häuptli-Schwaller / Sommerhalder Forestier, Baurechtskommentar, N 29 zu § 49 BauG).

Die Vollgeschossfläche darf nach unserer Auffassung nicht mit der anrechenbaren Geschossfläche, die bei der Ausnutzungsziffer massgeblich ist, verwechselt werden. Beim Attikageschoss ist allein die äussere Erscheinung von Interesse.

Mit der Formulierung "... der Fläche eines Vollgeschosses" stellt der Gesetzgeber zudem klar, dass es nicht zwingend um die Fläche des unter dem Attikageschoss liegenden Vollgeschoss geht, was aber dennoch meistens der Fall sein wird. Es ist aber denkbar, dass das unter dem Attikageschoss liegende Vollgeschoss grösser ist als die übrigen Vollgeschosse. Diesfalls ist gemäss Baurechtskommentar die Fläche eines normalen Vollgeschosses massgeblich, wobei beim "normalen" Vollgeschoss auf den Durchschnitt aller Vollgeschosse abgestellt werden könne (CHRISTIAN HÄUPTLI, in: Baumann / van den Bergh / Gossweiler / Häuptli / Häuptli-Schwaller / Sommerhalder Forestier, Baurechtskommentar, N 27 und 28 zu § 49 BauG). Letzteres ist nach unserer Auffassung jedenfalls dann richtig, wenn es bloss 2 Vollgeschosse gibt. Befinden sich demgegenüber unter dem Attikageschoss beispielsweise 4 Vollgeschosse, von denen lediglich das oberste grösser ist als die andern, dürfte alleine die Fläche der drei unteren Vollgeschosse massgeblich sein.

## 6. Die Platzierung des Attikageschosses

Das Attikageschoss darf abgesehen davon, dass zumindest auf einer Seite um das Mass seiner Höhe vom unteren Geschoss zurückversetzt werden muss, grundsätzlich frei platziert werden. Vorbehalten bleibt jedoch eine übermässige Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke. Diese Formulierung zeigt zunächst, dass alle Nachbargrundstücke, somit auch diejenigen, deren Eigentümer keine Einwendungen gegen das Baugesuch erhoben haben, in die Betrachtung einzubeziehen sind. Ausserdem muss die Beeinträchtigung übermässig sein, weshalb nicht jeder Wunsch einzelner Nachbarn zu berücksichtigen ist. Im Übrigen handelt es sich beim Begriff "übermässig" um einen solchen, der den Baubewilligungsbehörden ein Ermessen einräumt. Bei dieser Ermessensausübung könnte beispielsweise ein

Schattenwurfdiagramm, das sich heute mit der handelsüblichen Planungssoftware relativ problemlos erstellen lässt, hilfreich sein.

## 7. Die Gestaltung der Attikaterassenfläche

Die Fläche, die nicht vom Attikageschoss selber eingenommen wird, wird hier als Attikaterassenfläche bezeichnet. Auf der Attikaterasse ist nicht alles erlaubt. Vielmehr soll diese grundsätzlich freigehalten werden. Ausdrücklich erlaubt sind gemäss § 25 Abs. 3 BauV Dachvorsprünge bis maximal 60 cm. Grössere Dachvorsprünge oder gar Vordächer zählen aber vollständig zur Attikageschossfläche. Wünscht ein Bauherr solche Vordächer zwecks Einrichtung eines gedeckten Sitzplatzes, bleibt ihm nichts anderes übrig, als den eigentlichen Attikakubus entsprechend zu verkleinern. In diesem Zusammenhang bleibt zu erwähnen, dass dann, wenn das zulässige Mass für Dachvorsprünge überschritten wird, der ganze Dachvorsprung zur Attikageschossfläche gehört, nicht bloss die Differenz zu den erlaubten 60 cm ([BVURA.11.924](#)).

Weil das Attikageschoss bloss 60 % der Fläche eines Vollgeschosses einnehmen darf, ist es nicht erlaubt, die Attikaterasse mit beliebigen Bauten zu überstellen. Dazu folgende Beispiele:

In [AGVE 2014, S. 181 ff.](#) entschied das Verwaltungsgericht, dass eine Sonnenschutzkonstruktion, bei der über eine fest montierte Metallrahmenkonstruktion eine Markise aus- und eingefahren werden könne, zur Attikageschossfläche zähle. Massgebliches Kriterium war dabei, ob das "Vordach" eine erweiterte Nutzung der Terrassenfläche erlaubte, weil die Terrassenfläche so auch bei schlechtem Wetter genutzt werden konnte und die dort platzierten Möbel schützte. Anders hätte es sich demgegenüber bei einem filigranen Rankgerüst für Weinreben oder Schlingpflanzen verhalten, da deren Blätterdach nur kurzzeitig vor Regen hätte schützen können. Dies Urteil basiert zwar auf § 16a ABauV, ist aber nach unserer Auffassung auch auf die BauV anwendbar, da sich die Interessenlage in dieser Hinsicht nicht verändert hat.

Insbesondere in grösseren Überbauungen mit zusammengebauten Attikageschossen könnte die Bauherrschaft wünschen, die Attikaterassen mit Sichtschutzwänden gegeneinander abzugrenzen. Für einige Nachbarn wären dann die Attikaterassen nicht mehr als solche erkennbar. Vielmehr würde optisch der Eindruck entstehen, als sei das Attikageschoss gar nicht zurückversetzt, sondern gleich gross wie die darunterliegenden Geschosse. Im soeben erwähnten Entscheid des Verwaltungsgerichtes wurde ausgeführt, dass die festmontierte Metallrahmenkonstruktion auch bei eingefahrener Markise ganzjährig sichtbar sei und das Aussehen des Attikageschosses, bei dem es auch auf den optischen Eindruck ankomme, verändere (Erwägung 2.4.2.). Zwar war diese Erwägung nicht entscheidungsrelevant. Dennoch ist daraus der Schluss zu ziehen, dass seitliche Trennmauern und -wände seitlich von Attikaterassen auch dann, wenn sie nicht überdacht sind, unzulässig sein dürften, denn sie wirken optisch wie eine Vergrösserung des Attikageschosses. Demgegenüber scheinen im Kanton Freiburg derartige Sichtschutzwände bewilligt worden zu sein, was aber im Entscheid des Verwaltungsgerichtshofs vom 8. Oktober 2018 (Dokument 602 2018 69) bloss beiläufig erwähnt wurde.