

§ 19 BauV



Hannes Baumann

Dr. iur. Rechtsanwalt, LL.M.,
Partner bei chkp. ag Rechts-
anwälte 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,
- c) Dachneigung: maximal 45°, wenn die Gemeinde nichts anderes festlegt.

² Wenn die Gemeinde nichts anderes festlegt, gilt für Klein- und Anbauten ein Grenzabstand von 2 m, welcher mit schriftlicher Zustimmung der betroffenen Nachbarschaft reduziert oder aufgehoben werden kann.

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

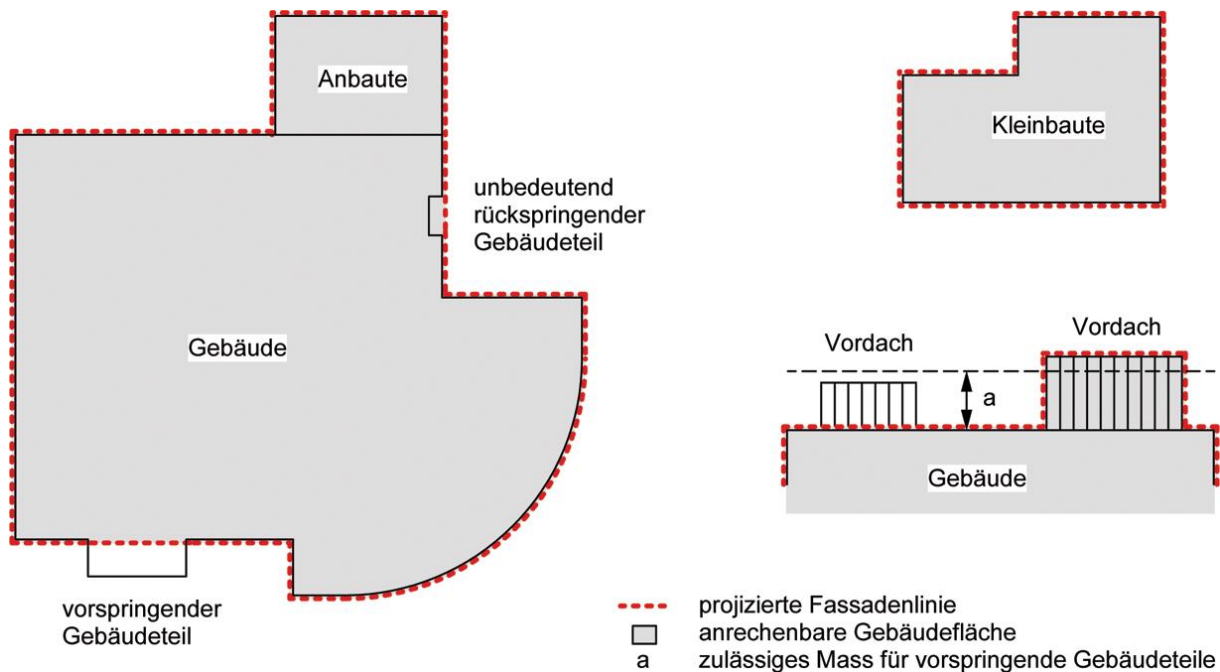
Dieser Begriff wird weder in der IVHB noch in der BauV definiert. Die [IVHB-Erläuterungen](#) verweisen auf die SIA Normen:

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.

3. Gebäudefläche

Diese wird ebenfalls in den Anhänge 1 und 2, dort jeweils (zu) Ziff. 8.4 definiert und skizziert. Dies ist zwar etwas inkonsequent, weil Ziff. 8.4 eine lediglich Nutzungsziffer, nämlich die Überbauungsziffer, definiert. Es ist deshalb nicht zwingend, dass alle nach 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:

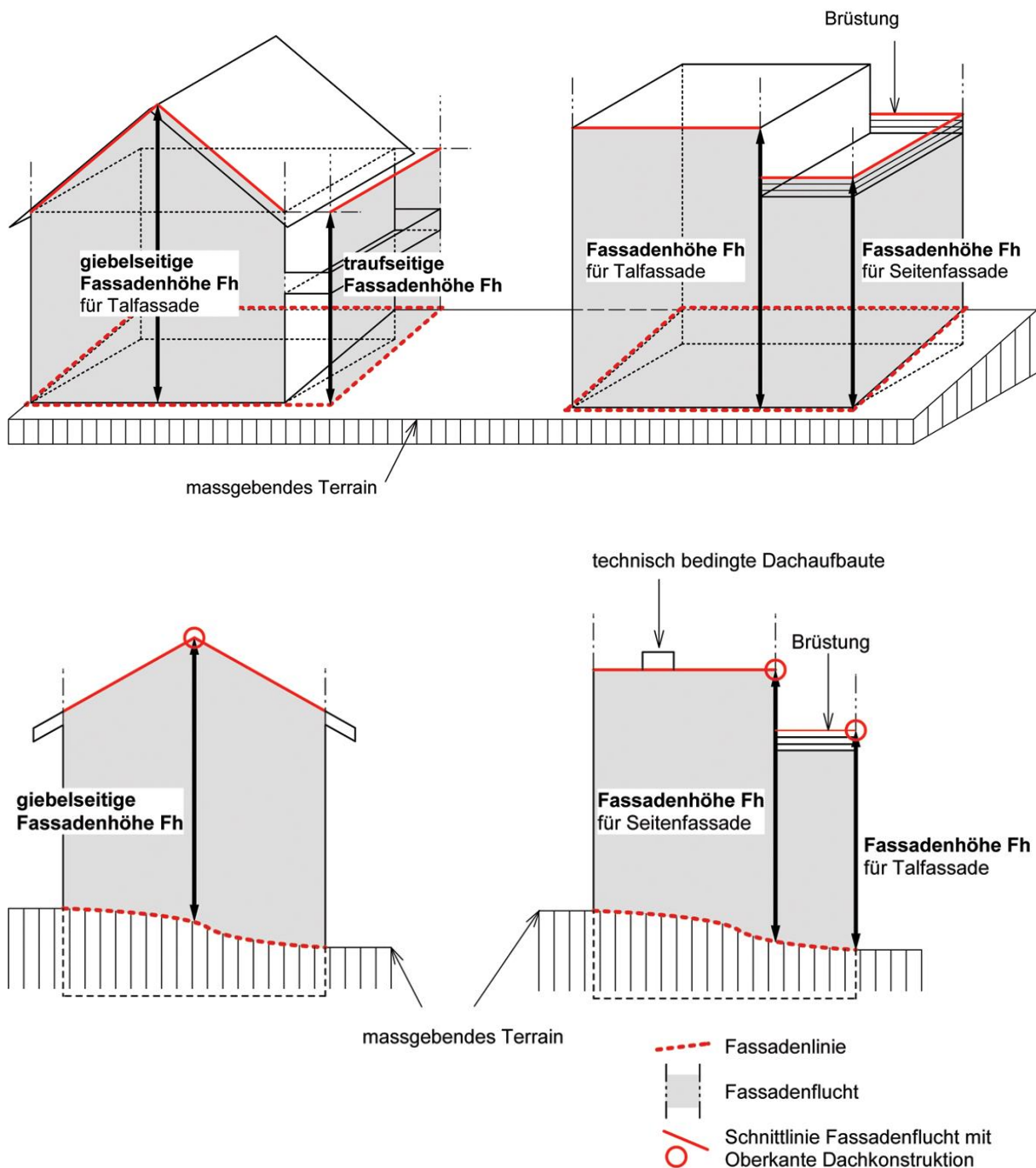
Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.



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:



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.

6. Absatz 2

Klein- und Anbauten kommen in den Genuss eines privilegierten Grenzabstands von 2 m. Die Gemeinden könnten diesen Grenzabstand weiter privilegieren oder aber erhöhen. Die meisten Gemeinden verzichten aber auf eine eigenständige Regelung für diese Grenzabstände. 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 blosse Nebennutzflächen, somit keine Wohn- oder Arbeitsräume.