

# **IVHB für Praktiker – die wichtigsten Begriffe**

Kurzreferat von Dr. Peter Heer, Rechtsanwalt,  
Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht

VOSER RECHTSANWÄLTE, Baden

Weiterbildungstage des Schweizerischen Anwaltsverbandes im  
Stade de Suisse in Bern vom 12.–13. September 2014

# Einleitung

- **Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)**
- **In der Hälfte der Kantone in Kraft (AG, BE, BL, FR, GR, LU, NE, OW, SH, SO, SZ, TG, UR)**
- **Kognition des Bundesgerichts**

# Einleitung

**Für die Rechtsanwendung wichtig:**

- **Anhang 1: Begriffe und Messweisen**
- **Anhang 2: Skizzen**

**Anhänge 1 und 2 sind gleichwertig.**

# Einleitung

- Website der BPUK mit allen relevanten Dokumenten / IVHB Erläuterungen vom 24. September 2013 von Ruedi Muggli und Léo Biétry  
<http://www.bpuk.ch/konkordate/ivhb.aspx>
- Website des Kantons Aargau zur IVHB  
[https://www.ag.ch/de/bvu/bauen/baurecht/ivhb/Baubegriffe\\_-\\_IVHB\\_1.jsp](https://www.ag.ch/de/bvu/bauen/baurecht/ivhb/Baubegriffe_-_IVHB_1.jsp)
- Website von VOSER RECHTSANWÄLTE mit allen relevanten Dokumenten, Begriffserklärungen und aktueller Rechtsprechung (im Aufbau)  
<http://www.ivhb.ch>
- Anwaltsrevue 2013 S. 440; IVHB – EIN WERKSTATTBERICHT AUS DEM KANTON AARGAU von Dr. Peter Heer und Christian Munz, beide VOSER RECHTSANWÄLTE, Baden

# Einleitung

## Vier ausgewählte Begriffe:

- 1. Natürlich gewachsener Geländeverlauf**
- 2. Gesamthöhe**
- 3. Fassadenhöhe**
- 4. Unterniveaubauten und unterirdische Bauten**

# **1. Natürlich gewachsener Geländeverlauf**

## **Regelung über massgebendes Terrain für**

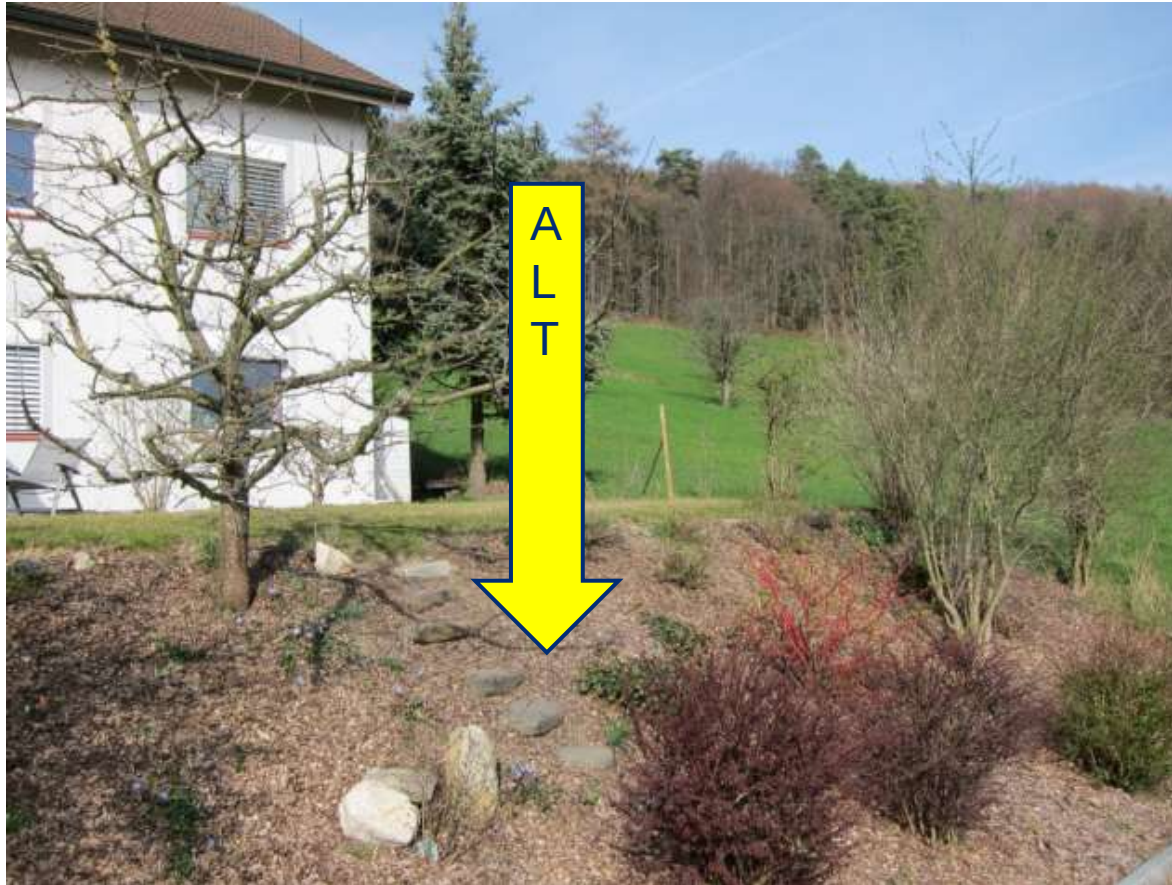
- **die Berechnung von Gebäudehöhe, Firsthöhe, Gesamthöhe, Fassadenhöhe**
- **Begriffe wie Untergeschoss, Tiefbaute, unterirdische Baute, Unterniveaubaute**
- **Terrainveränderungen**
- **etc.**

# 1. Natürlich gewachsener Geländeeverlauf

## Ohne IVHB

- **Der bei Einreichung des Baugesuchs bestehende Verlauf des Bodens (§ 5 ABV ZH, § 13 ABauV AG, Art. 97 BauV BE)**

# 1. Natürlich gewachsener Geländeeverlauf



# 1. Natürlich gewachsener Geländeeverlauf

## Abgrabung



# **1. Natürlich gewachsener Geländeverlauf**

**Nachteil der bisherigen Regelung: Es wird auf das gestaltetes Terrain abgestellt.**

**Korrektur z.B. im Kanton Zürich (§ 5 ABV):**

**Auf frühere Verhältnisse ist zurückzugreifen, wenn der Boden**

- a) innert eines Zeitraums von 10 Jahren vor der Baueingabe in einem im Zeitpunkt der Ausführung der Bewilligungspflicht unterliegenden Ausmass aufgeschüttet (...) worden ist.**

# **1. Natürlich gewachsener Geländeeverlauf**

**NEU: Ziff. 1.1 Anhang 1 zur IVHB**

**Satz 1: «Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeeverlauf.»**

# 1. Natürlich gewachsener Geländeverlauf

**Was ist der «natürlich gewachsene Geländeverlauf»?**

**IVHB-Erläuterungen zu Ziff. 1.1:**

**«(...) dass auf den seit langem bestehenden, weitgehend durch natürliche Prozesse entstandenen Geländeverlauf abgestellt wird und nicht auf einen Geländeverlauf, der auf menschliche Eingriffe wie frühere Abgrabungen und Aufschüttungen zurückgeht.»**

# 1. Natürlich gewachsener Geländeverlauf

**Der «natürlich gewachsene Geländeverlauf»**

**=**

**Geländeverlauf, der ohne menschliches Zutun entstanden ist.**

# 1. Natürlich gewachsener Geländeeverlauf



# 1. Natürlich gewachsener Geländeeverlauf



# 1. Natürlich gewachsener Geländeverlauf



# 1. Natürlich gewachsener Geländeverlauf



# **1. Natürlich gewachsener Geländeverlauf**

**Wie wird der «natürlich gewachsene Geländeverlauf» ermittelt?**

- **Auf dem Baugrundstück.**
- **Falls das Baugrundstück unüberbaut ist und keine Anzeichen für eine Abgrabung oder Aufschüttung bestehen: unproblematisch.**

# **1. Natürlich gewachsener Geländeverlauf**

## **Ermittlung auf dem überbauten Baugrundstück:**

- **Geländeveränderungen wegdenken.**
- **Baugesuchtsarchiv: dokumentierte Zustände (kritisch) übernehmen.**
- **Alte Gebäude (Kirchen, alte Bauernhäuser), Wegmarken wie auch alte Bäume geben Anhaltspunkte.**

# 1. Natürlich gewachsener Geländeverlauf



# 1. Natürlich gewachsener Geländeverlauf

## Abgrabung



# 1. Natürlich gewachsener Geländeverlauf

## Aufschüttung



# 1. Natürlich gewachsener Geländeverlauf

## Ermittlung auf dem überbauten Baugrundstück:

- **historische Karten: Nein**
- **Geometer: Nein (nützt nichts mehr!)**
- **Geologisches Gutachten: im Normalfall nein**

# 1. Natürlich gewachsener Geländeverlauf

**Wie wird der «natürlich gewachsene Geländeverlauf» ermittelt, falls er sich auf dem Baugrundstück nicht feststellen lässt?**

**Satz 2: «Kann dieser [der natürlich gewachsene Terrainverlauf] infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf in der Umgebung auszugehen.»**

# 1. Natürlich gewachsener Geländeverlauf



# 1. Natürlich gewachsener Geländeverlauf

## Aufschüttung



# 1. Natürlich gewachsener Geländeverlauf



# 1. Natürlich gewachsener Geländeverlauf

## Konsequenzen:

- Es kann nicht mehr auf das Sichtbare, Vorhandene abgestellt werden.
- Aufwand zur Ermittlung des massgebenden Terrains wird grösser.
- Der Terrainverlauf ist unsicherer, unklarer: Toleranzen, Streitigkeiten.
- Schwäche der bisherigen Regelung entfällt.

# 1. Natürlich gewachsener Geländeverlauf

## **Ziff. 1.1 Satz 3 Anhang 1:**

**«Aus planerischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.»**

# **1. Natürlich gewachsener Geländeverlauf**

## **Ziff. 1.1 Anhang 1**

**«Planerische Gründe» könnten sein:**

- **Grundwasser- und Hochwasserschutz**
- **Erschliessung (mit dem Anschluss der angrenzenden Bauten und Anlagen)**
- **Lärmschutz**
- **Ortsbildschutz**

# 1. Natürlich gewachsener Geländeverlauf

**Exkurs:**

**Bedeutung der Änderung des massgebenden  
Terrains für bestehende Bauten?**

**Beispiel:**

**Neuer Anbau an ein bestehendes Gebäude.**

# 1. Natürlich gewachsener Geländeeverlauf

## Lösungsansätze:

1. **Abweichende Festlegung aus „planerischen Gründen“ (Satz 3 Ziff. 1.1 Anhang 1 zur IVHB)**
2. **Ausnahmebewilligung**
3. **Besitzstandsgarantie**

# **1. Natürlich gewachsener Geländeverlauf**

## **1. Abweichende Festlegung (Satz 3 Ziff. 1.1. Anhang 1 zur IVHB)**

**«Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.»**

# **1. Natürlich gewachsener Geländeverlauf**

## **2. Ausnahmegewilligung**

- **Abweichung vom „natürlich gewachsenen Geländeverlauf“ im Einzelfall**
- **«a.o. Verhältnisse», «Härtefall», «vom Gesetzgeber nicht vorgesehen», «Einzelfall»**

# **1. Natürlich gewachsener Geländeverlauf**

## **3. Besitzstandsgarantie gemäss BV**

- **Teilgehalt der Eigentumsgarantie Art. 26 BV.**
- **Entzug oder Beschränkung nur unter den Voraussetzungen von Art. 36 BV.**
- **Erlaubt: Unterhaltsarbeiten, Renovationen.**
- **Kein Recht auf Umbauten, Erweiterungen und Nutzungsänderungen.**
- **Kein Recht auf Wiederaufbau abgebrochener und zerstörter Bauwerke.**

# 1. Natürlich gewachsener Geländeverlauf

## 3. Kantonalrechtliche Besitzstandsgarantie (z.B. § 68 BauG AG)

«Rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den geltenden Plänen oder Vorschriften widersprechen, dürfen (...)

b) **angemessen erweitert, umgebaut oder in ihrem Zweck geändert** werden, wenn dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht wesentlich verstärkt wird und keine besonderen Nutzungsvorschriften entgegenstehen.»

## 2. Gesamthöhe

### Neuer Begriff: Die Gesamthöhe

#### Bisherige Regelungen:

- **AG: Gebäudehöhe (§ 12 ABauV)**
- **ZH: Gebäudehöhe (§§ 58, 278-281 PGB)**
- **BE: Gebäudehöhe (Art. 19 Dekret über das Normalbaureglement [NBRD])**

## 2. Gesamthöhe

### **Ziff. 5.1 Anhang 1:**

**«Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.»**

## 2. Gesamthöhe

**Oberer Messpunkt:**

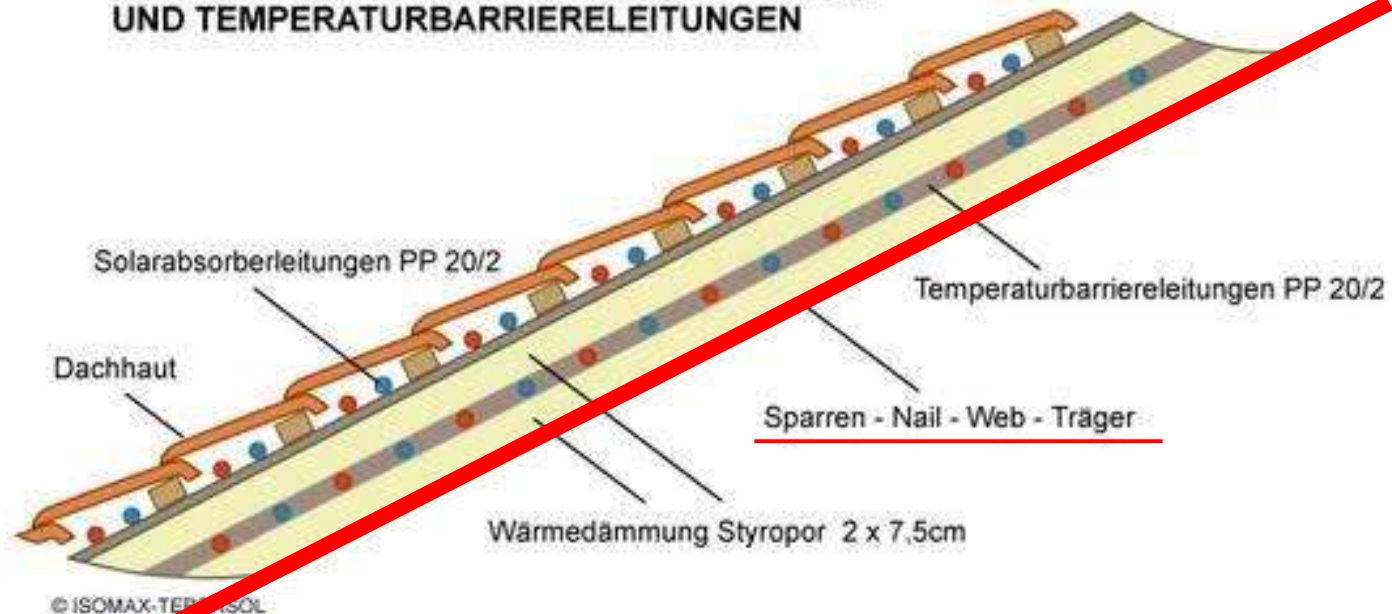
**«Höchster Punkt der Dachkonstruktion»**

## 2. Gesamthöhe

®ISOMAX-TERRASOL

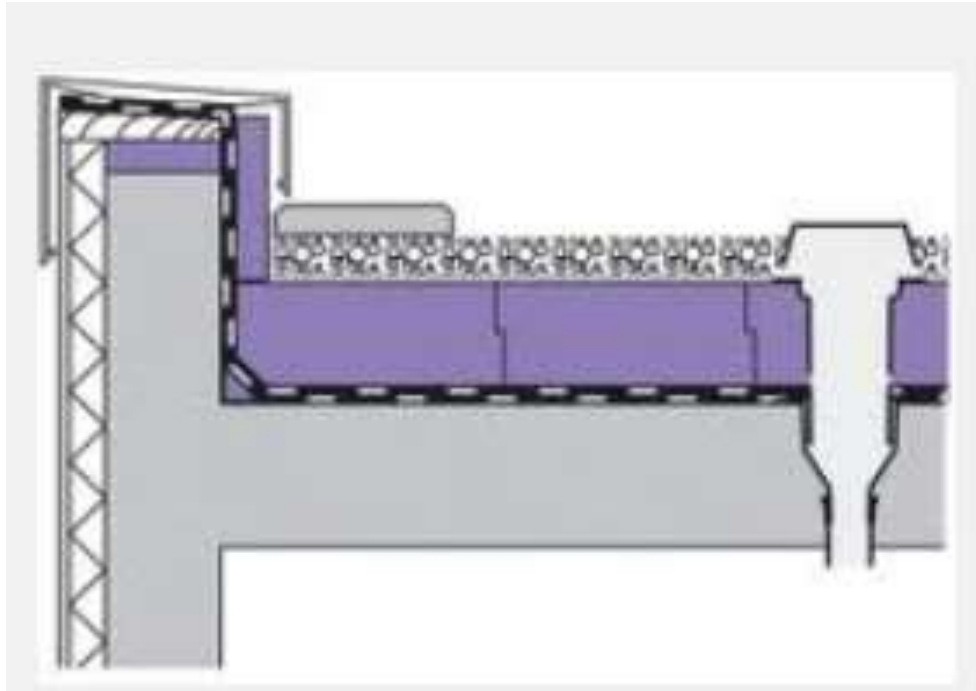
Passivhaus/Nullenergie-Gebäudetechnologie

DACHKONSTRUKTION MIT SOLARABSORBER-  
UND TEMPERATURBARRIERELEITUNGEN



## 2. Gesamthöhe

**Beim Flachdach:**



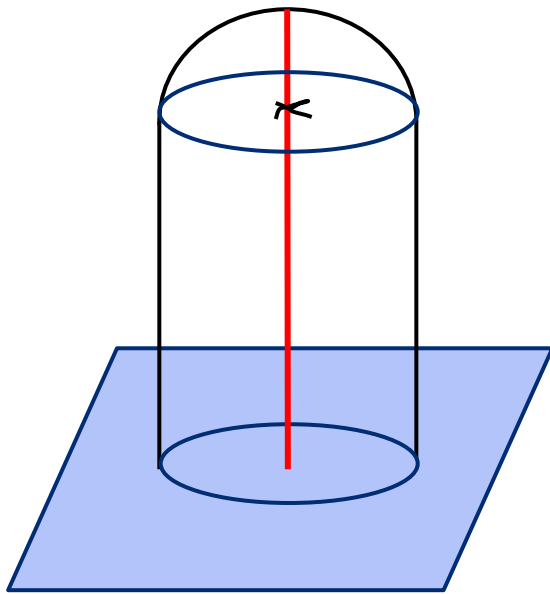
## 2. Gesamthöhe

**Unterer Messpunkt:**

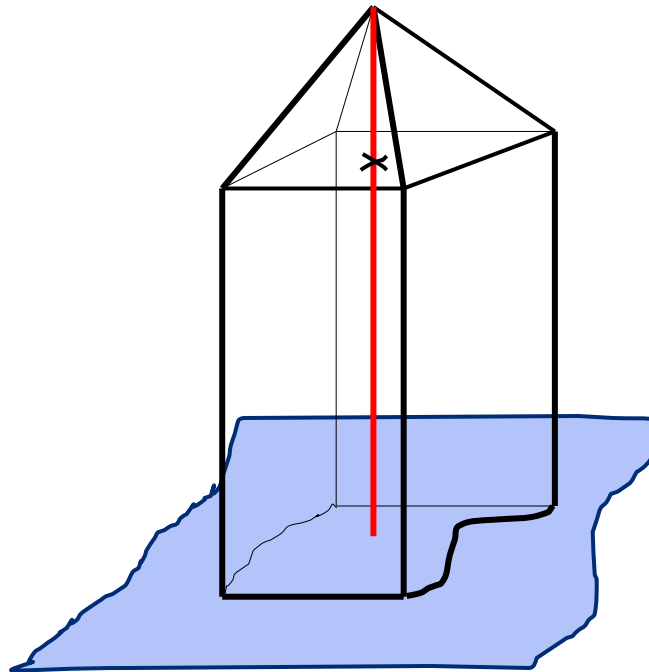
**«Lotrecht unter dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion liegende Punkte auf dem massgebenden Terrain» (in der Regel ist das der natürlich gewachsene Geländeeverlauf).**

## 2. Gesamthöhe

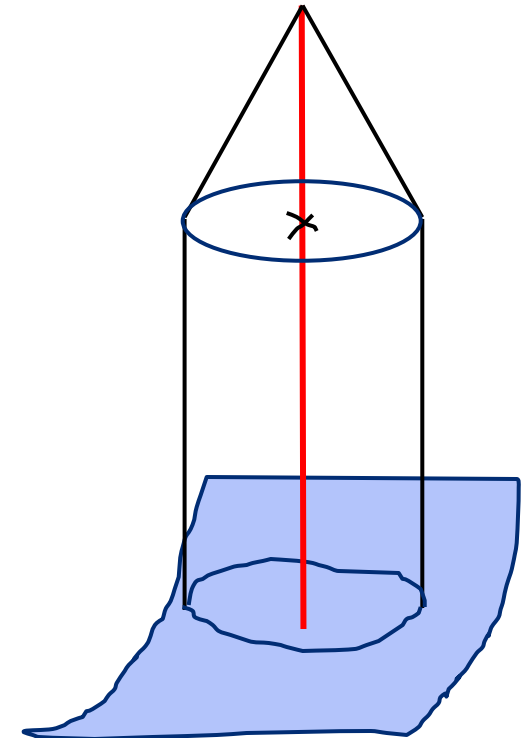
**Dachformen mit einem einzigen höchsten Punkt:**



Kuppeldach



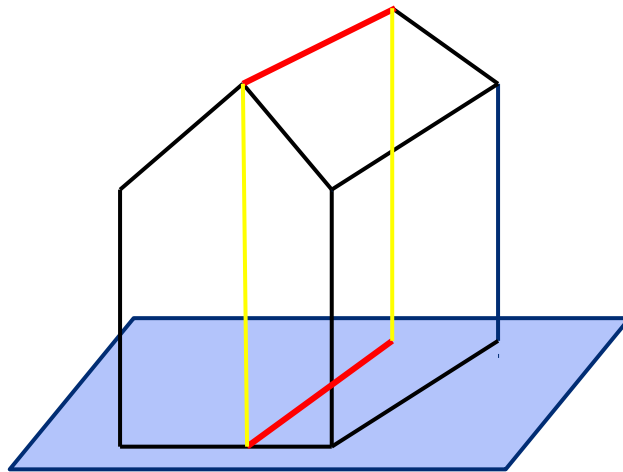
Zeltdach



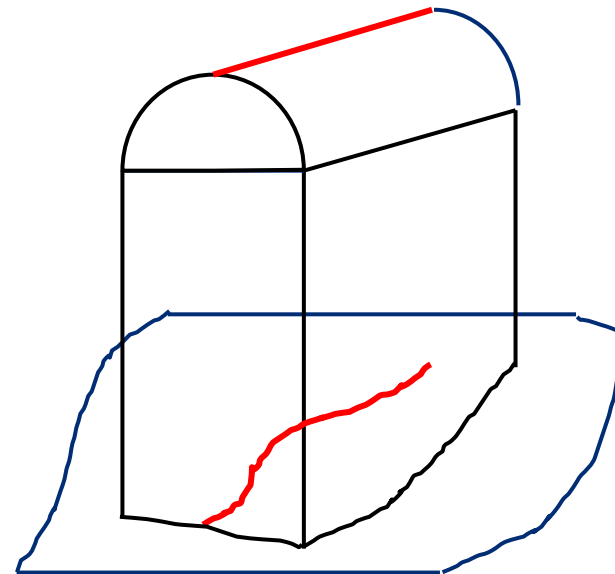
Kegeldach

## 2. Gesamthöhe

**Dachformen mit einer Linie der höchsten Punkte:**



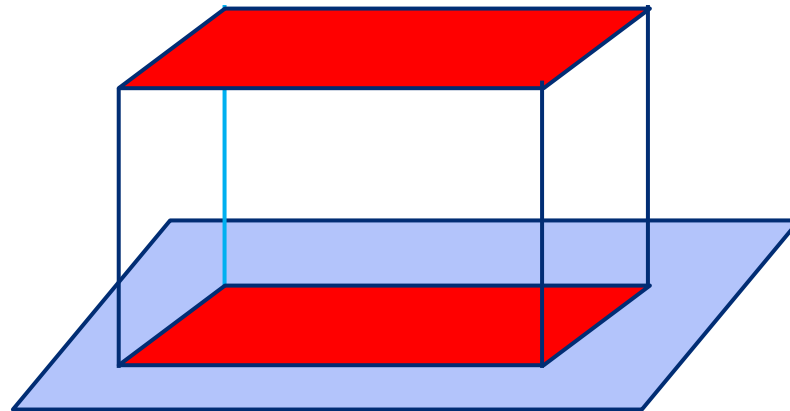
Satteldach



Tonnendach

## 2. Gesamthöhe

**Dachformen mit einer Fläche der höchsten Punkte:**



## 2. Gesamthöhe



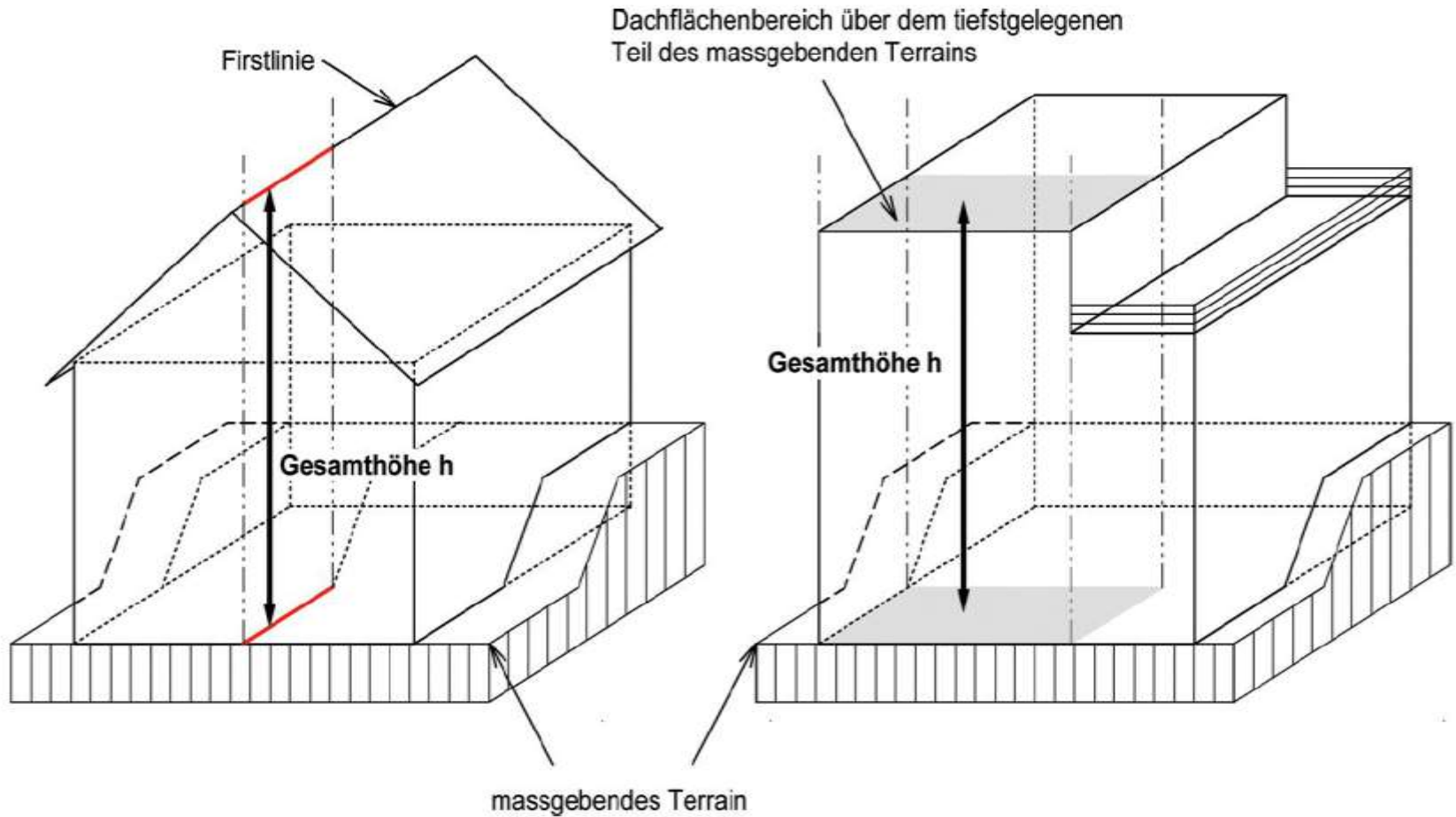
## 2. Gesamthöhe



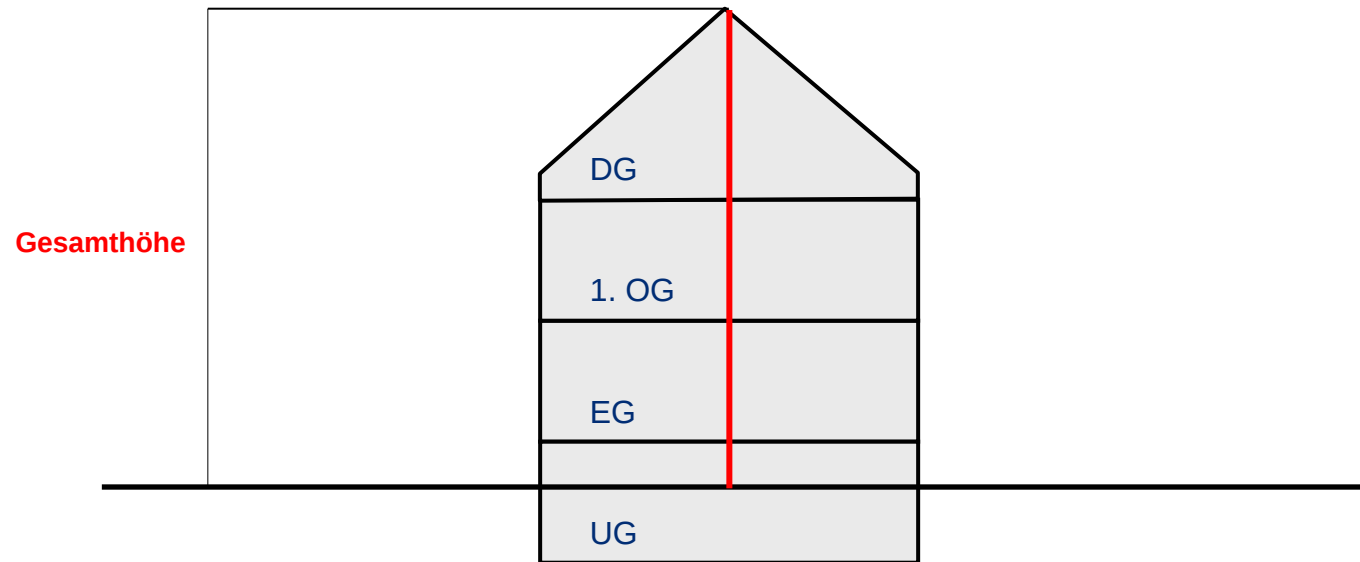
## 2. Gesamthöhe



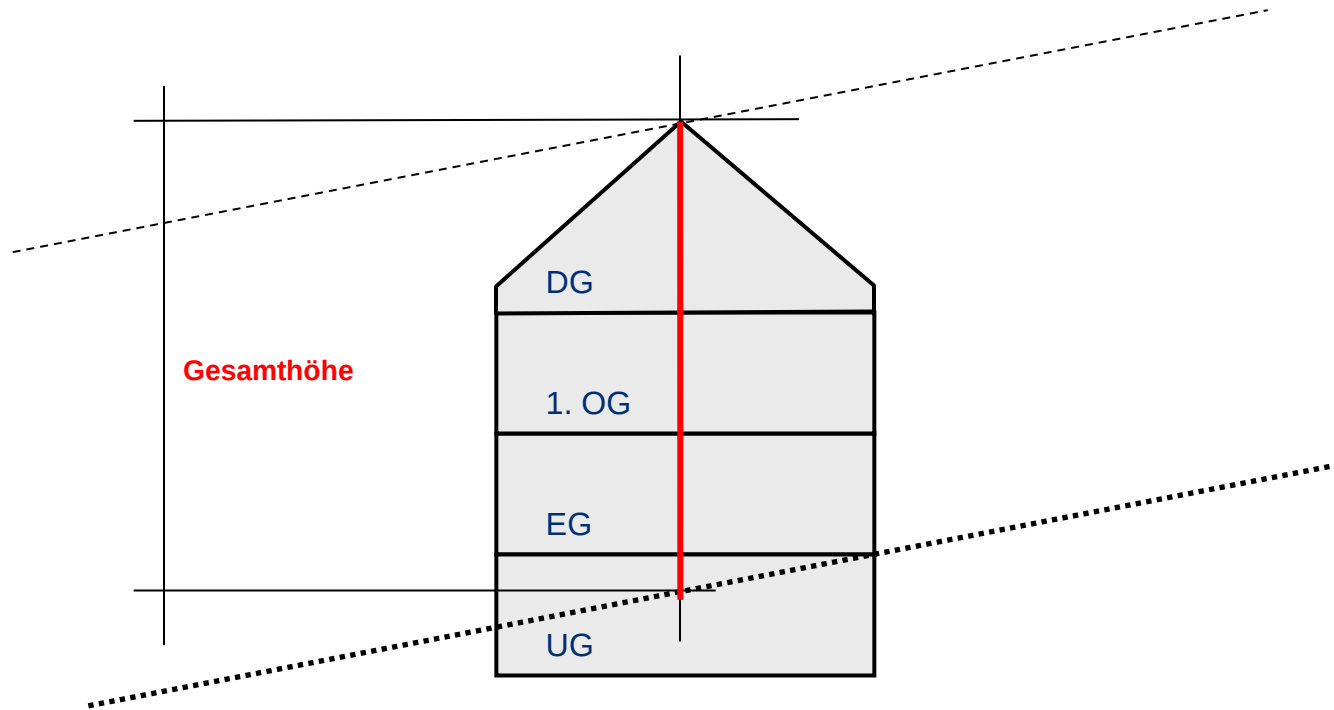
## 2. Gesamthöhe



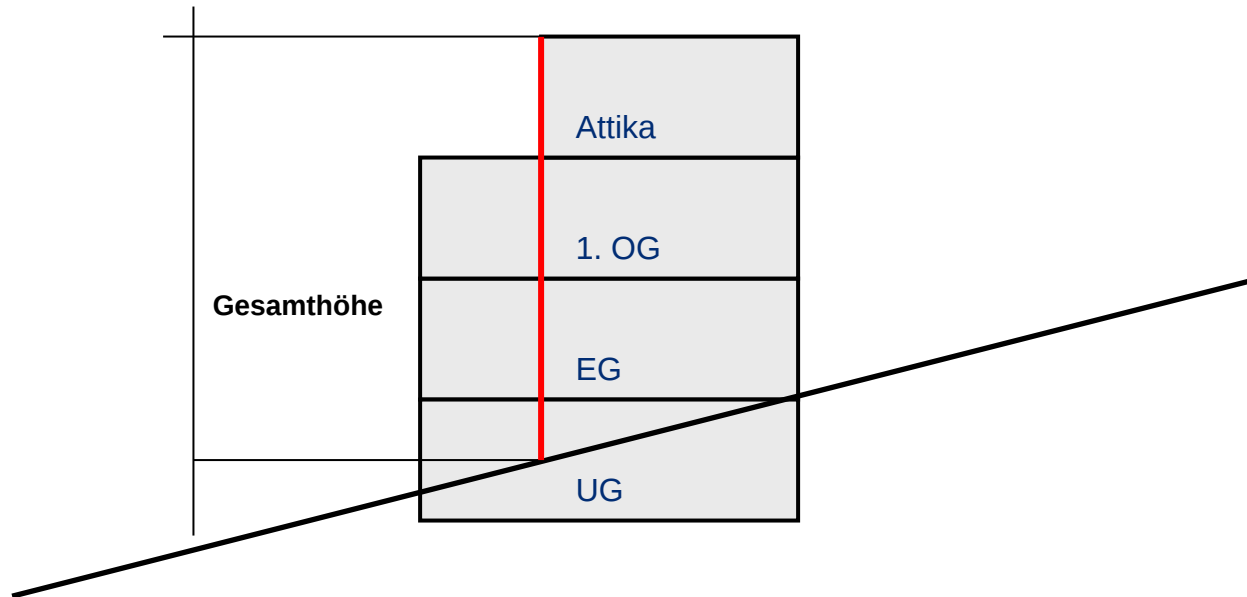
## 2. Gesamthöhe



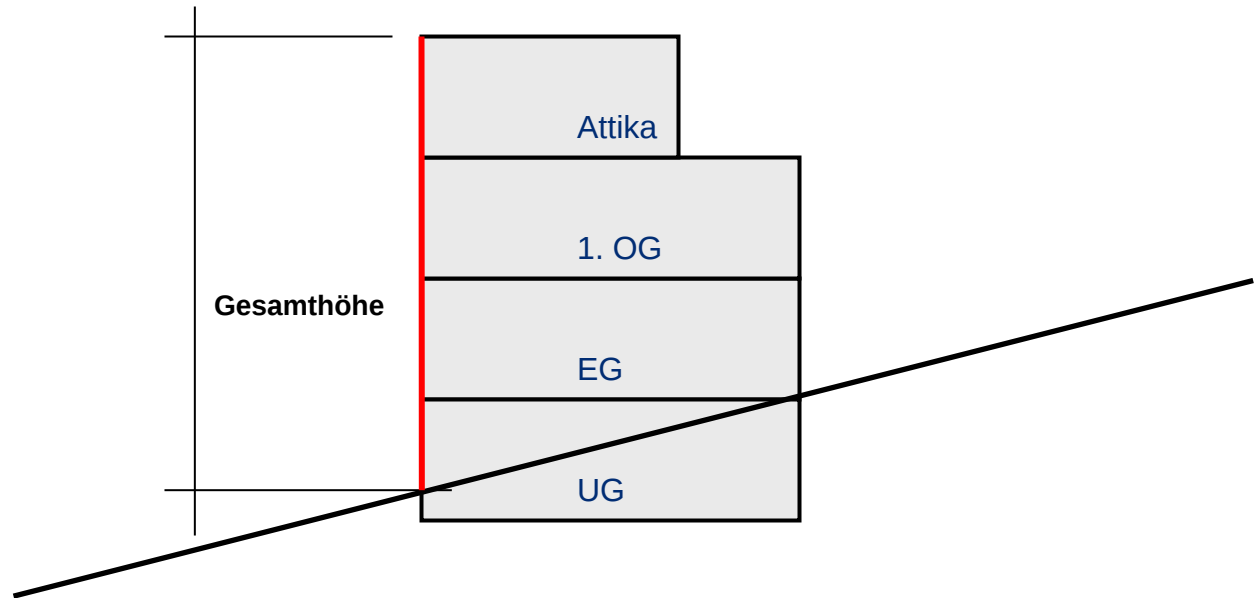
## 2. Gesamthöhe: am Hang (Ziff. 5.1 Anhang 1)



## 2. Gesamthöhe: Flachdach mit Attika (am Hang)



## 2. Gesamthöhe: Flachdach mit Attika (am Hang)



### 3. Fassadenhöhe

#### Ziff. 5.2 Anhang 1

**«Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.»**

### 3. Fassadenhöhe

**Oberer Messpunkt:**

**«Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion»**

### **3. Fassadenhöhe**

**Unterer Messpunkt:**

**«Fassadenlinie»**

### 3. Fassadenhöhe

**«Fassadenlinie» (Ziff. 3.2 Anhang 1):**

**«Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.»**

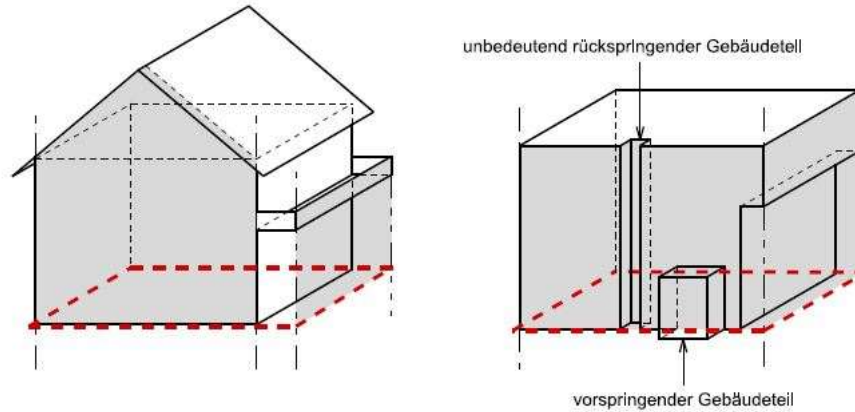
### 3. Fassadenhöhe

**«Fassadenflucht» (Ziff. 3.1 Anhang 1):**

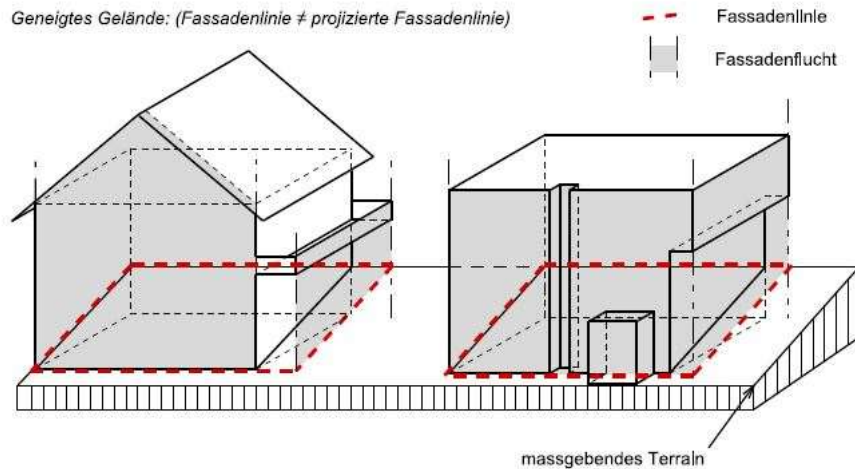
**«Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain. (.....).»**

# 3. Fassadenhöhe

Ebenes Gelände: (Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie)

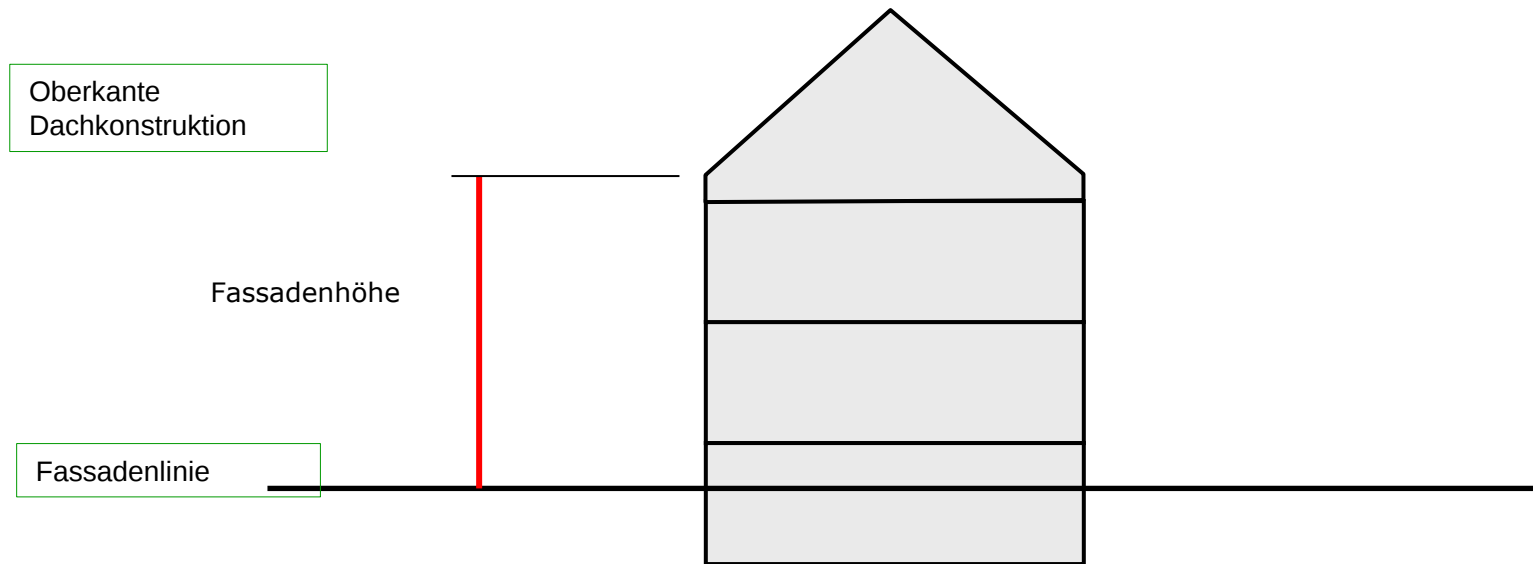


Geneigtes Gelände: (Fassadenlinie  $\neq$  projizierte Fassadenlinie)

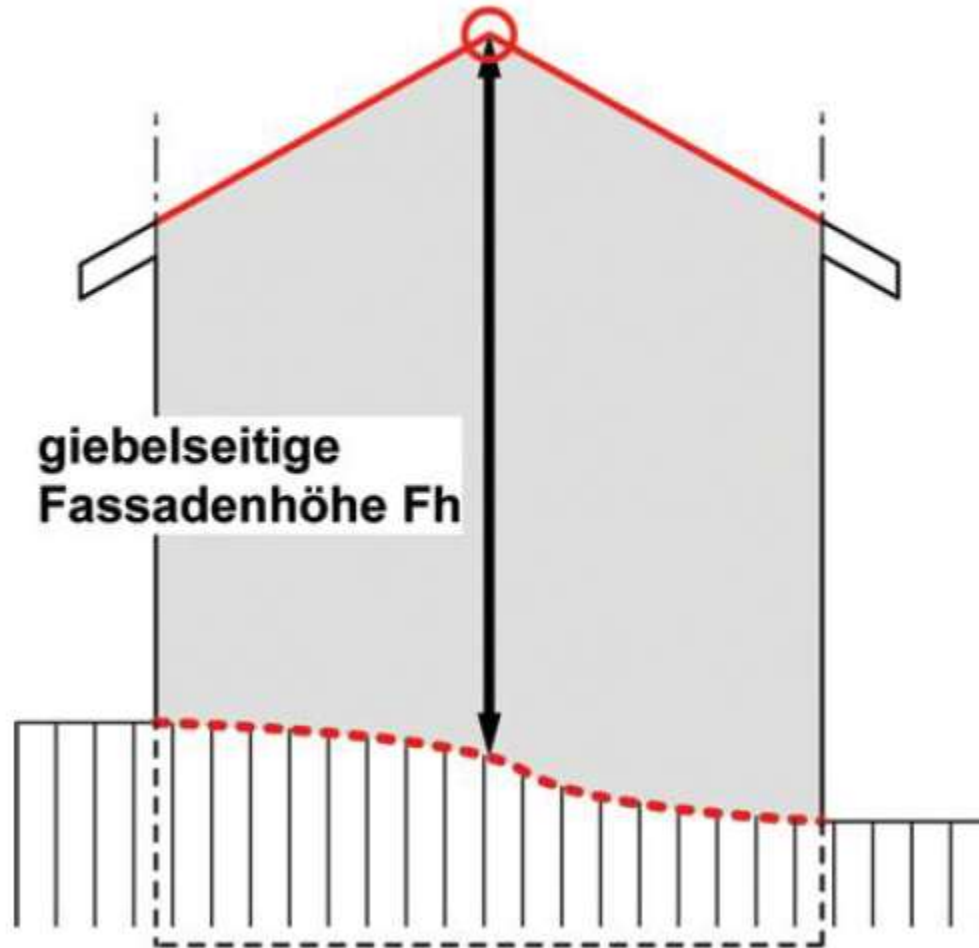


Figur 3.1 bis 3.3 Fassadenflucht und Fassadenlinie

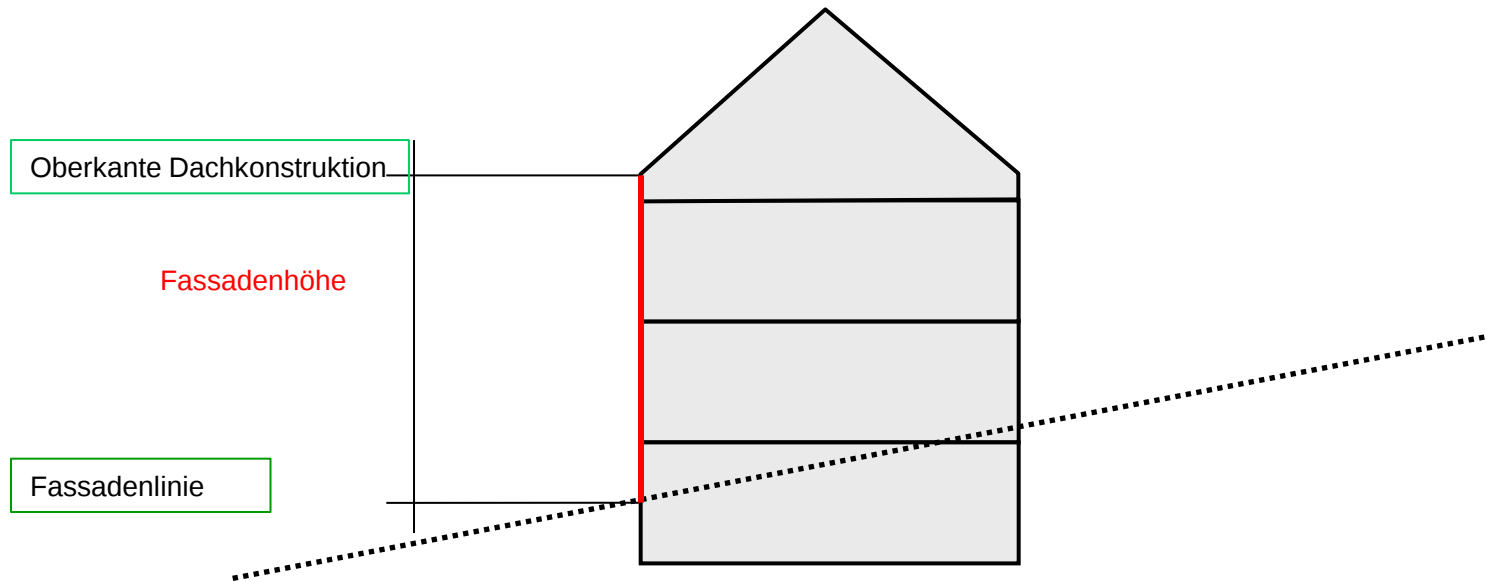
# 3. Fassadenhöhe



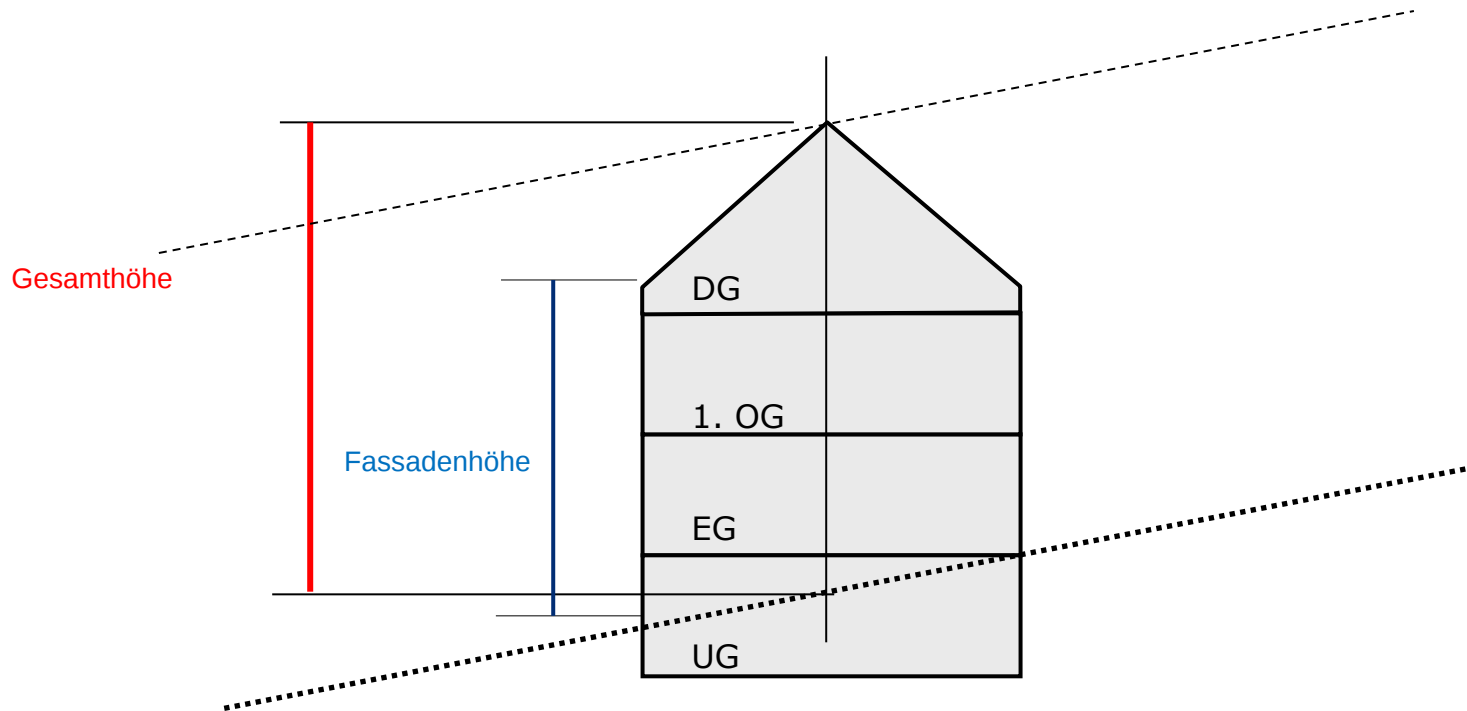
### 3. Fassadenhöhe



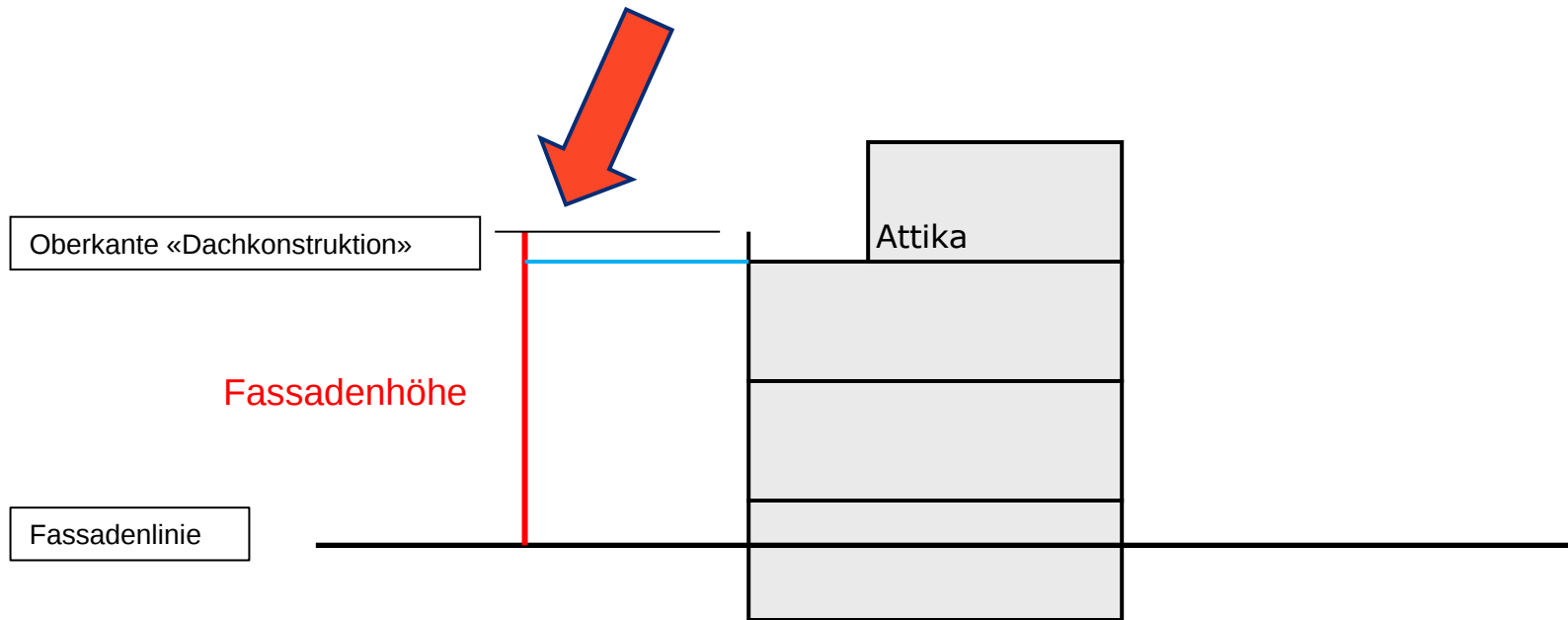
### 3. Fassadenhöhe: am Hang



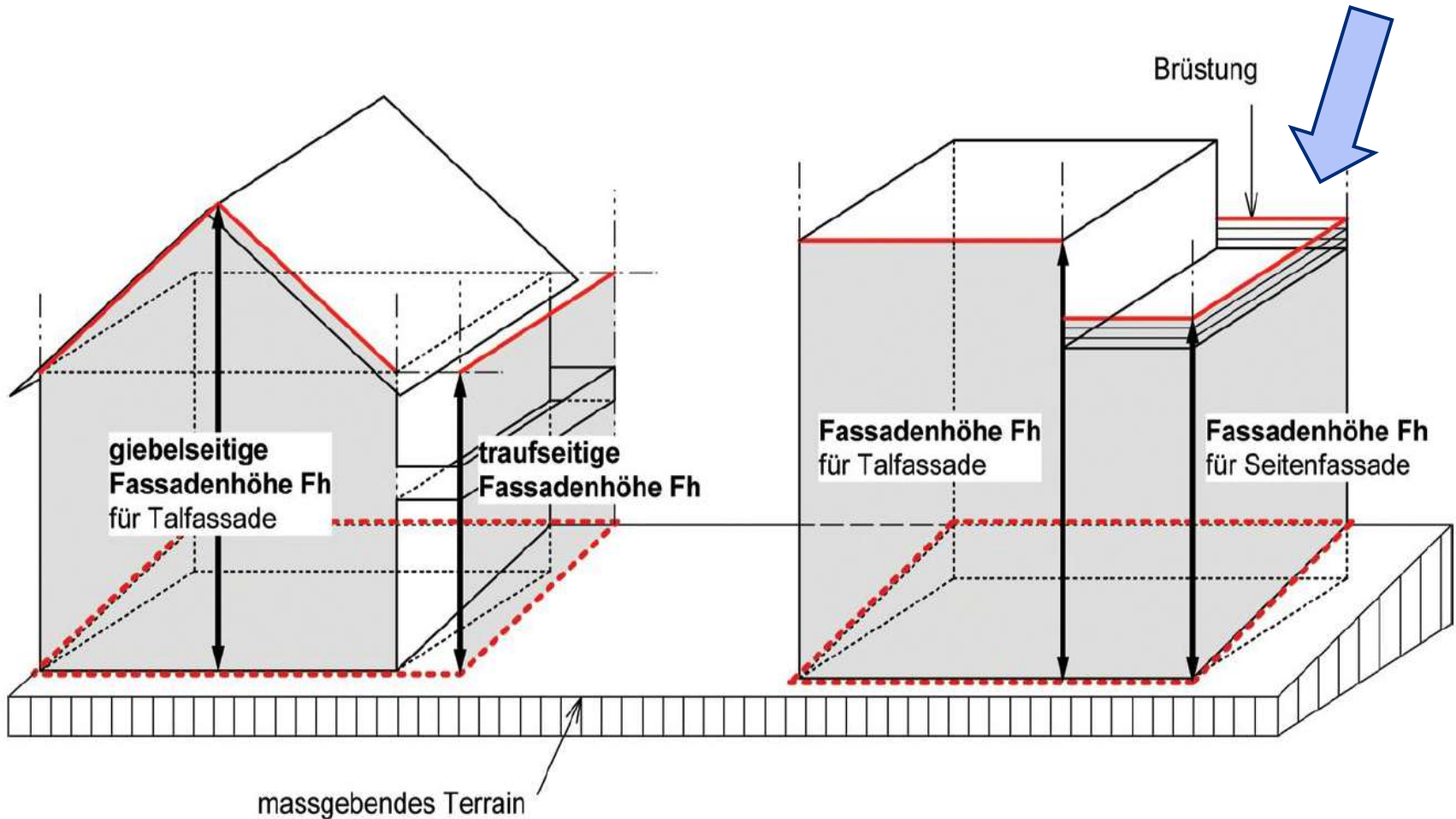
### 3. Fassadenhöhe und Gesamthöhe (am Hang)



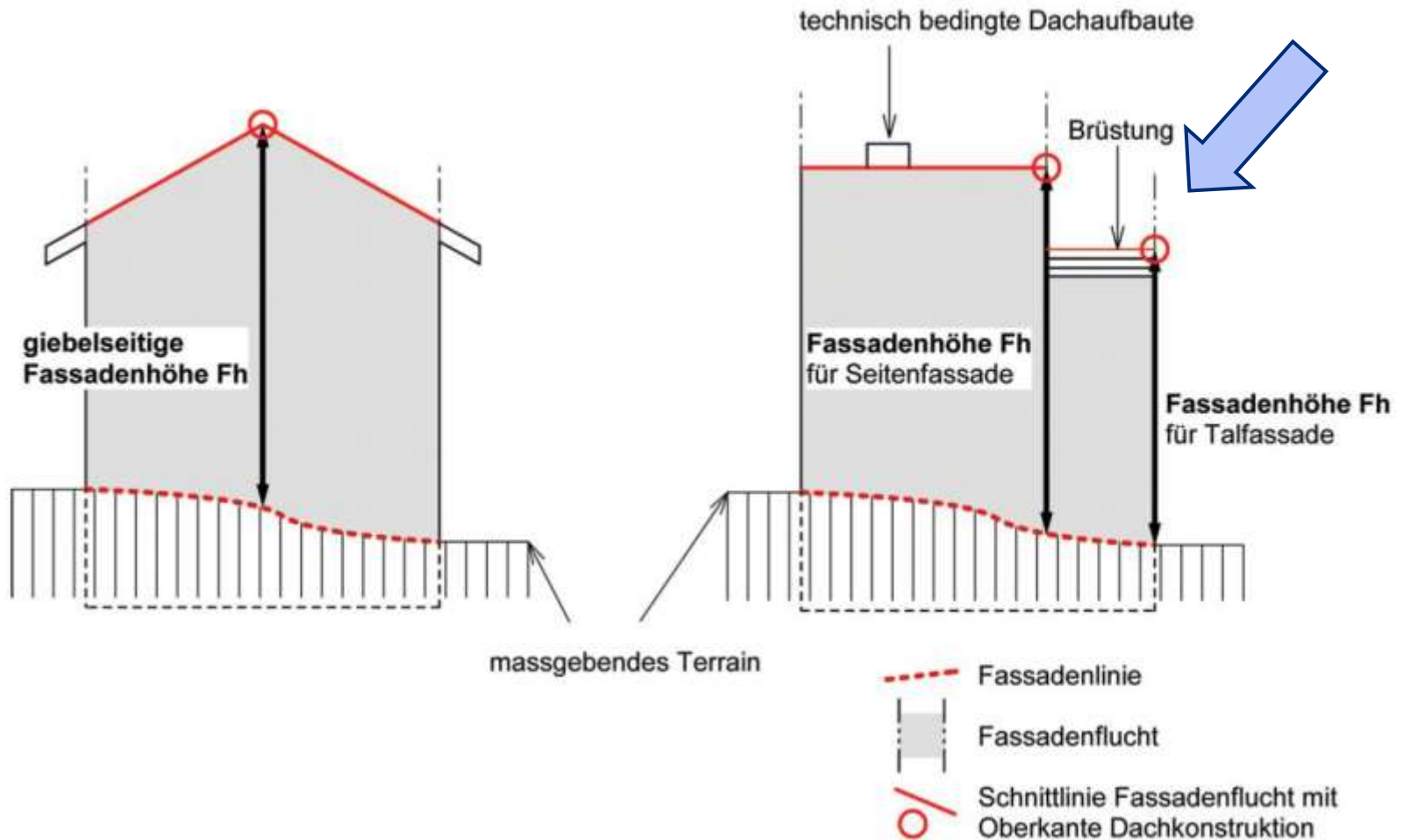
### 3. Fassadenhöhe: bei Flachdach mit Attika (Umgang mit Brüstung?)



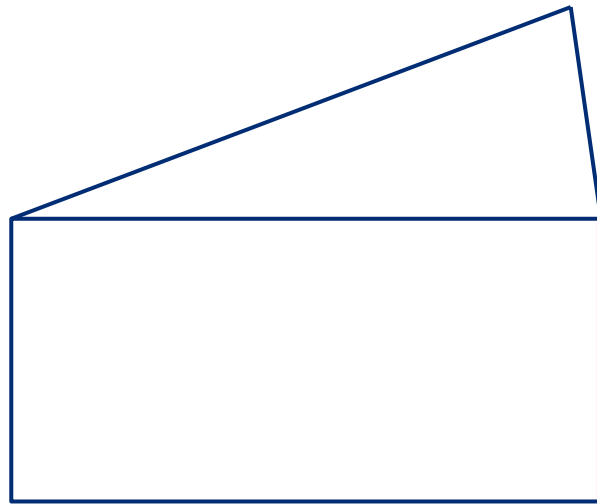
### 3. Fassadenhöhe: Brüstung



### 3. Fassadenhöhe: Umgang mit Brüstung



### 3. Fassadenhöhe: asymmetrisches Giebeldach

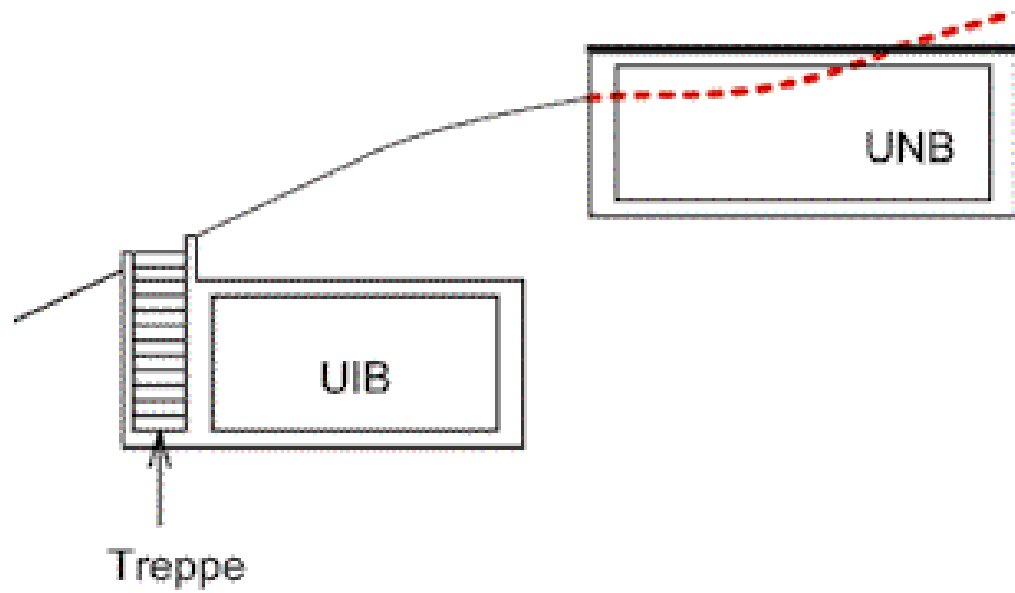


Fassadenhöhe

### 3. Fassadenhöhe: rückversetztes Attika



## 4. Unterirdische Bauten / Unterniveaubauten

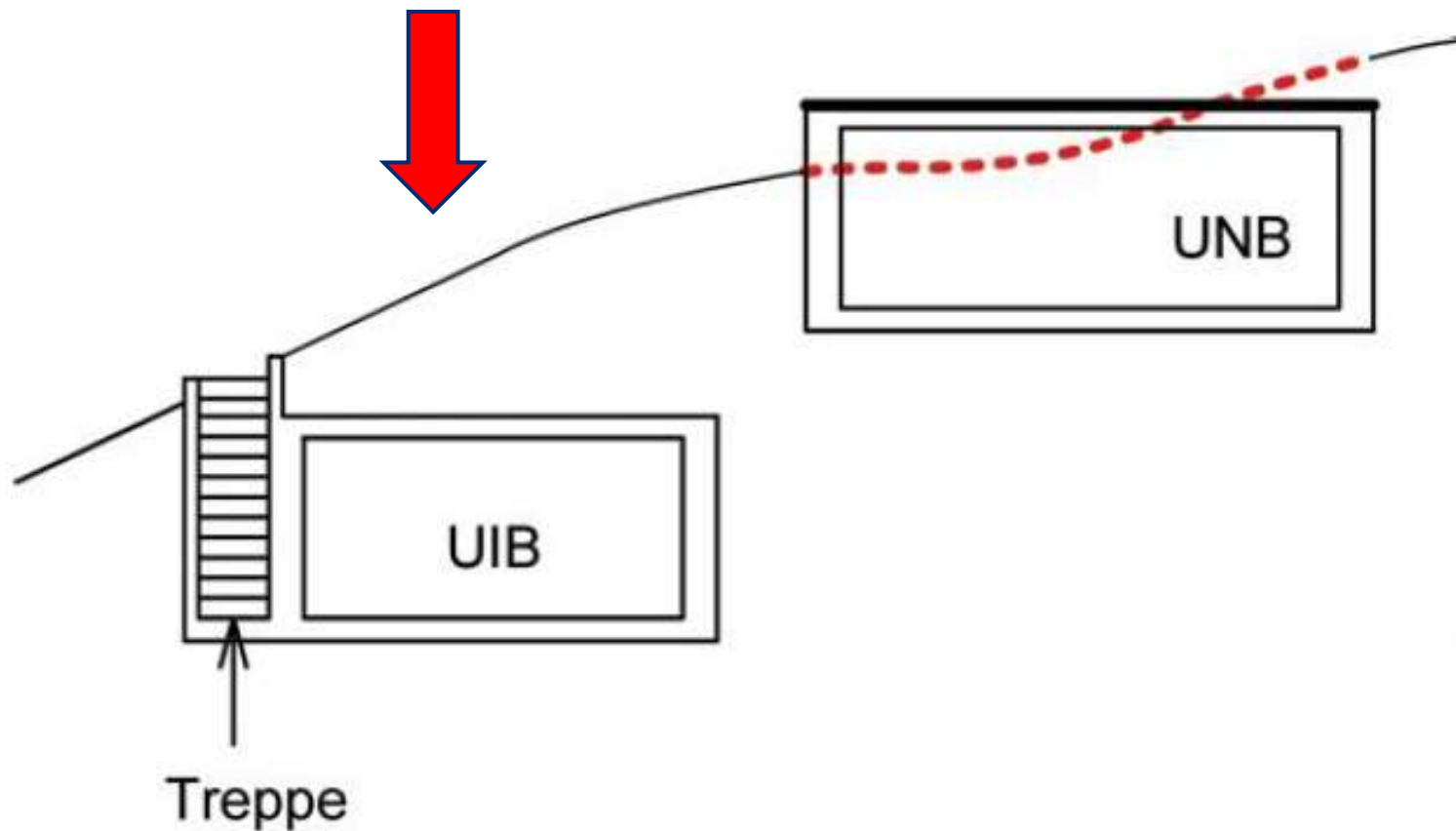


## 4. Unterirdische Bauten / Unterniveaubauten

### **Ziff. 2.4 Anhang 1:**

**«Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden, respektive unter dem tiefer gelegten Terrain liegen.»**

## 4. Unterirdische Bauten / Unterniveaubauten

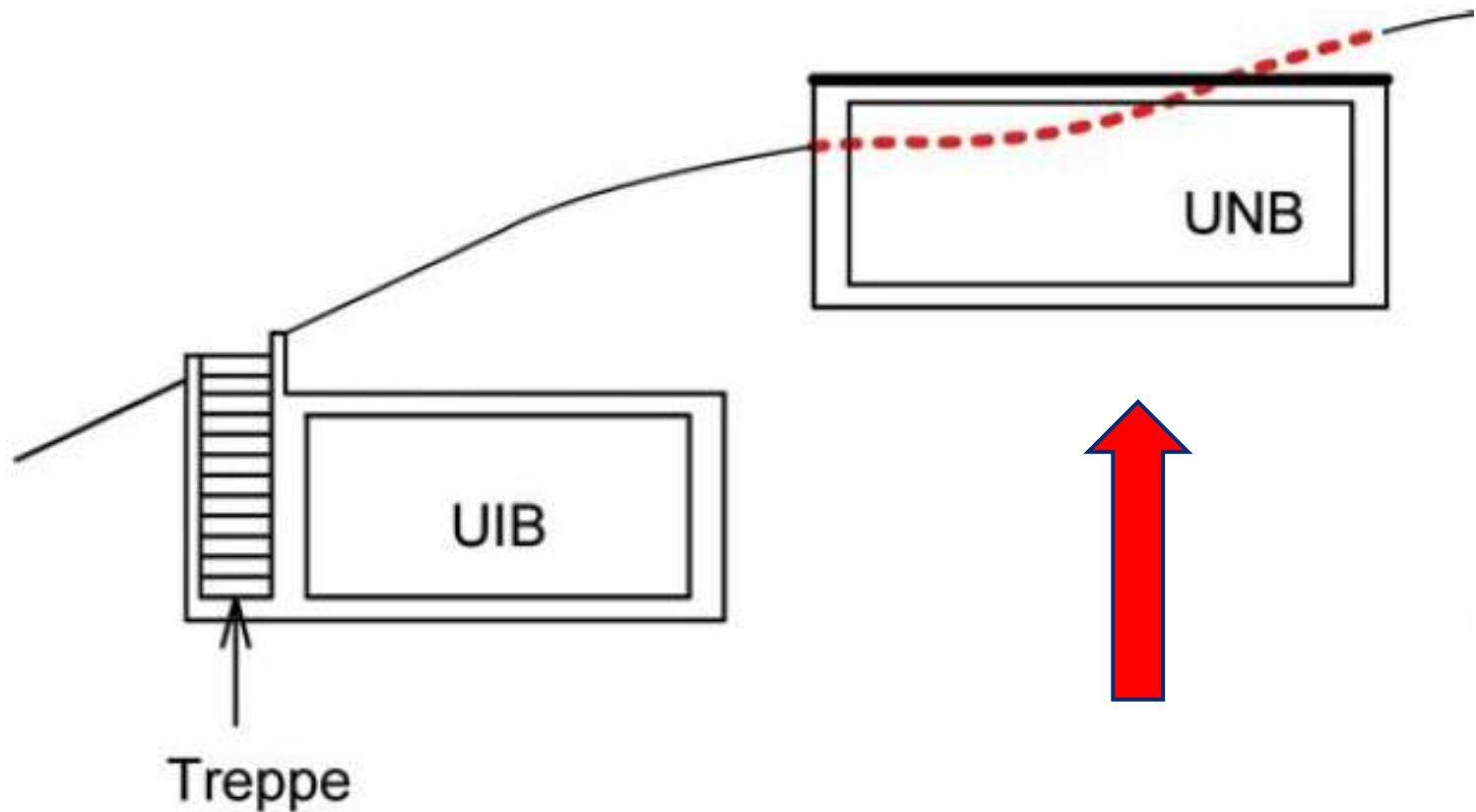


## **4. Unterirdische Bauten / Unterniveaubauten**

### **Ziff. 2.5 Anhang 1:**

**«Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende, respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen.»**

## 4. Unterirdische Bauten / Unterniveaubauten



## **4. Unterirdische Bauten / Unterniveaubauten**

**Grund für die Unterscheidung zwischen unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten:**

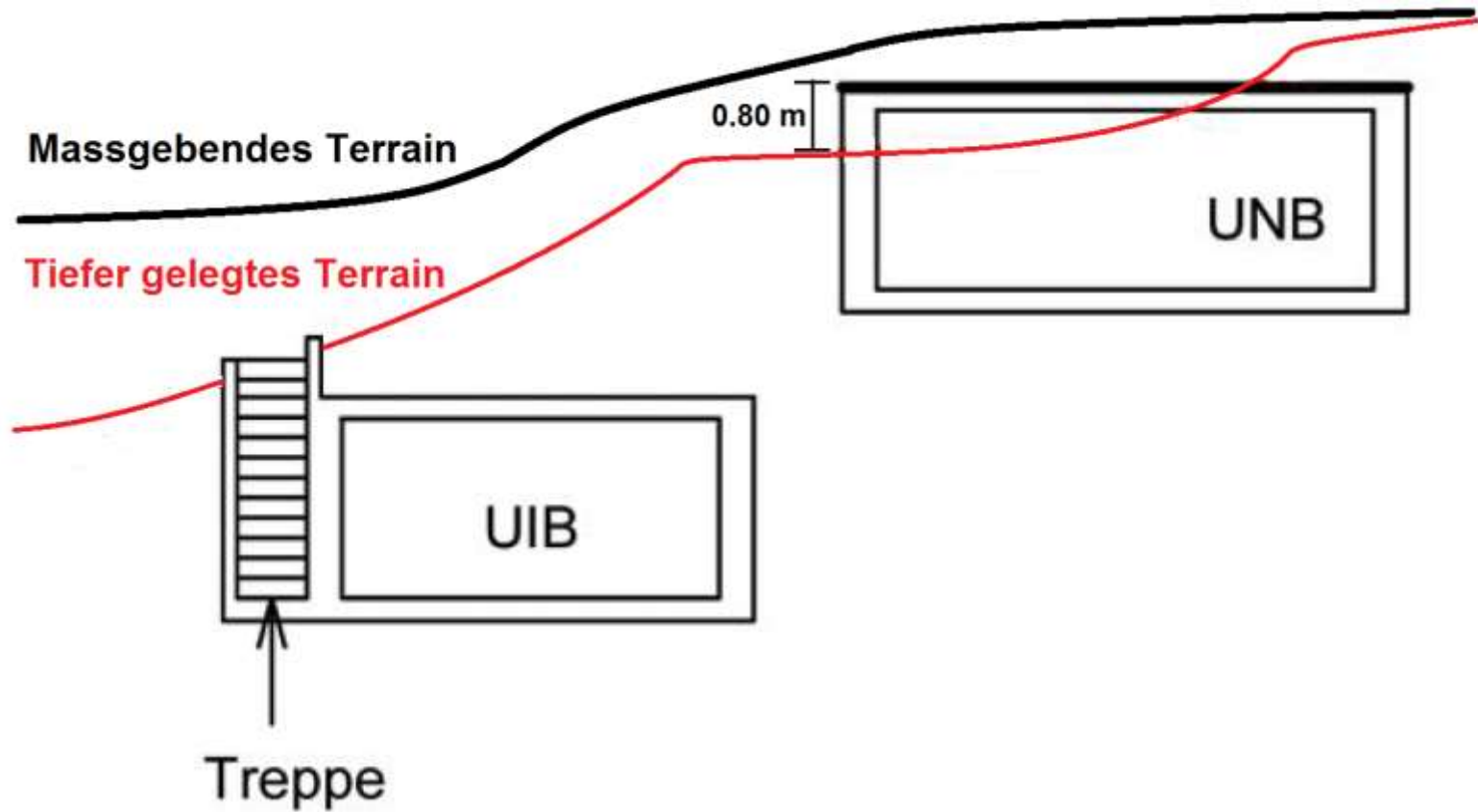
**Es können unterschiedliche Grenzabstände festgelegt werden.**

## **4. Unterirdische Bauten / Unterniveaubauten**

### **Ziff. 2.4 und 2.5: «Tiefer gelegtes Terrain»**

- **Keine Definition in der IVHB selbst.**
- **Gemeint ist: Nach Fertigstellung des Bauvorhabens vorhandenes Terrain, das tiefer liegt als das massgebende Terrain (IVHB-Erläuterungen).**

## 4. Unterirdische Bauten / Unterniveaubauten



## 4. Unterirdische Bauten / Unterniveaubauten

**Gebäude (Ziff. 2.1 Anhang 1):**

**«Gebäude sind ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen.»**

**➔ Parkierungs- und Verkehrsflächen sowie weitere Anlagen sind keine Gebäude.**

## 4. Unterirdische Bauten / Unterniveaubauten

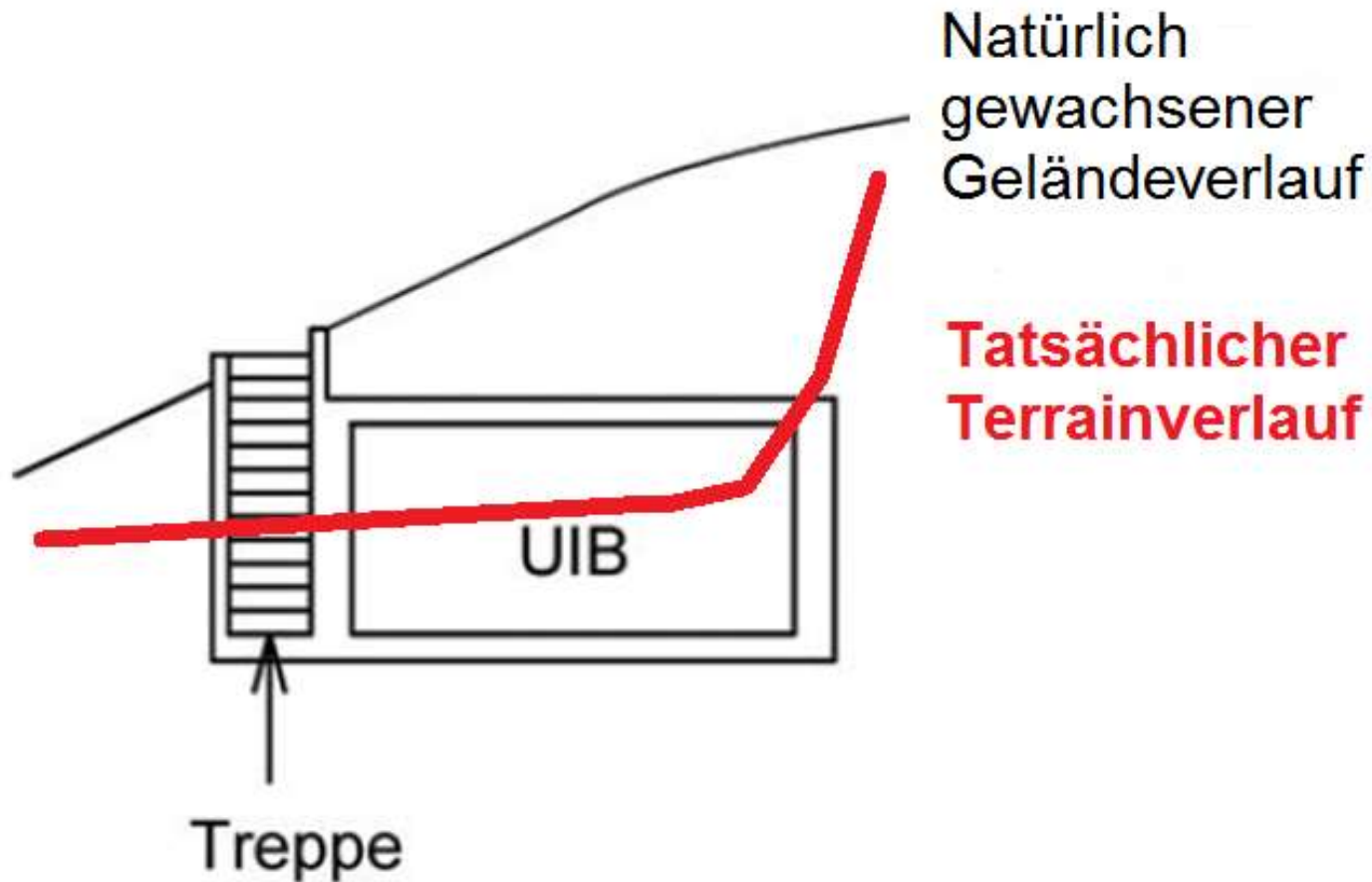


## **4. Unterirdische Bauten / Unterniveaubauten**

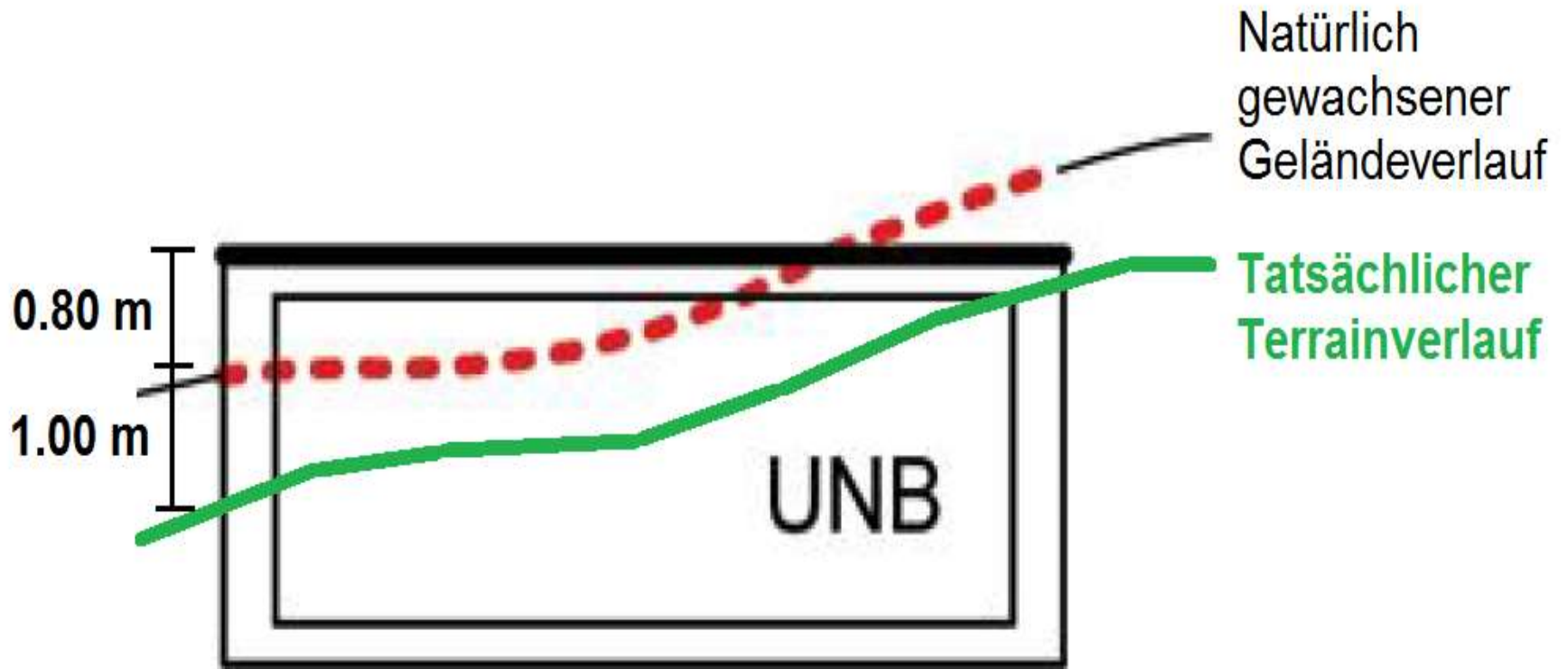
### **Von IVHB nicht erfasste Tiefbauten:**

- **Mauern, Lager- und Abstellplätze, Terrassen, Schwimmbassins, Gruben, Terrainveränderungen, Böschungen, Aufschüttungen, Untergrund-Container (Entsorgungsstellen), Kinderspielplätze, Schächte, Treppen, Gartenwege, Sitzplätze etc.**

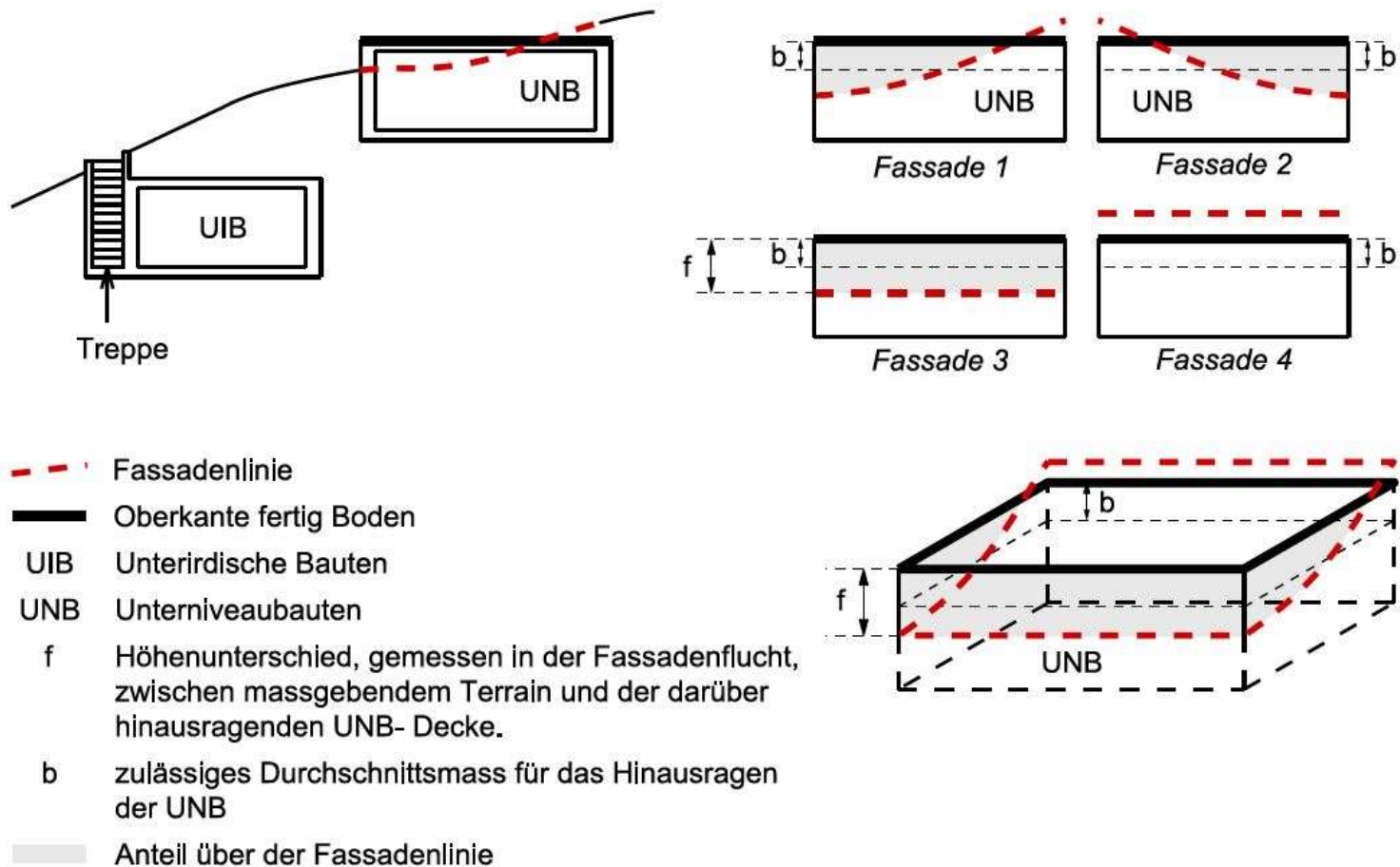
## 4. Unterirdische Bauten / Unterniveaubauten



## 4. Unterirdische Bauten / Unterniveaubauten



# 4. Unterirdische Bauten / Unterniveaubauten



**Figur 2.4 und 2.5 Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten**

Besten Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit

