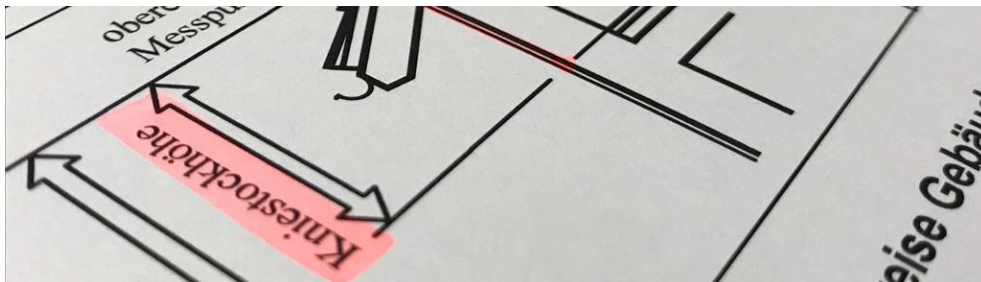


Recht informiert.

Der Newsletter von Pfisterer Fretz Rechtsanwälte,
Juni 2018

Die Kniestockhöhe bei Gebäuden am Hang

Die Kniestockhöhe ist die Distanz zwischen dem Boden des Dachgeschosses und dem Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberfläche. In Gemeinden, die ihre Bauordnung noch nicht an die IVHB angepasst haben, wird sie vom kantonalen Recht auf das Mass von 1.20 m begrenzt. Ist sie höher, handelt es sich nicht mehr um ein Dach-, sondern ein Vollgeschoss. Bei Gebäuden am Hang hat das Verwaltungsgericht die Praxis, wonach die Kniestockhöhe nur talseitig, nicht aber bergseitig eingehalten werden muss, für unzulässig erklärt.



Die Höhe von Gebäuden wird in vielen Gemeinden (auch) durch die Anzahl der zulässigen Geschosse begrenzt. Massgebend ist die Anzahl der Vollgeschosse. Damit sind alle Geschosse ausser Dach-, Attika- und Untergeschoss gemeint. Die Fläche unter dem Schrägdach zählt nicht als Voll- sondern als Dachgeschoss (und damit nicht zur Anzahl der zulässigen Geschosse), wenn das Mass des sogenannten "Kniestocks" eingehalten ist. In Gemeinden, in denen die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) noch nicht an die Baubegriffe und Messweisen der IVHB (Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe) angepasst worden ist, gelten weiterhin die Bestimmungen der ABauV, wie sie in Anhang 3 zur Bauverordnung (BauV) wiedergegeben werden. Die Kniestockhöhe ist nach § 16 Abs. 1^{bis} ABauV, Anhang 3 zur BauV, auf das Mass von 1.20 m begrenzt. D.h. die

Distanz zwischen dem fertigen Dachgeschossboden bis zum Schnittpunkt von Fassade mit Dachoberfläche darf nicht grösser sein als 1.20 m. Die Kniestockhöhe ist folglich relevant für alle Bauzonen, in denen die Anzahl Geschosse in der BNO begrenzt wird.

In einem Verfahren vor Verwaltungsgericht war umstritten, ob bei Gebäuden am Hang die Kniestockhöhe nur talseitig oder auch bergseitig eingehalten werden muss. Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU) als Vorinstanz hatte argumentiert, die Überschreitung der zulässigen Kniestockhöhe sei bergseitig irrelevant, da am Hang nebst der Gebäudehöhe und der Firsthöhe auch die *Geschosszahl* talseitig gemessen werde (§ 12 Abs. 3 ABauV, Anhang 3 zur BauV). Das Verwaltungsgericht stellte sich jedoch gegen die Auffassung des BVU und führte aus, § 12 Abs. 3 Satz 1 ABauV habe nicht zur Folge, dass bei Dachgeschossen die Kniestockhöhe nur talseitig einzuhalten sei. Sinngemäss diene diese Vorschrift lediglich der Zählung der Geschosse (Urteil des Verwaltungsgerichts VGE III 30 vom 7. März 2018, E. 3.5). Die Kniestockhöhe muss folglich an allen Seiten des Dachgeschosses eingehalten werden.

Der Entscheid mag im Ergebnis richtig sein. Doch er lässt offen, worin der Anwendungsbereich von § 12 Abs. 3 ABauV, Anhang 3 zur BauV, wonach die Geschosszahl talseitig gemessen wird, denn eigentlich liegt. Klar ist nur, was die Verordnungsbestimmung nicht aussagt. Offenbar ist damit nicht die Irrelevanz der bergseitigen Kniestockhöhe gemeint. Es hätte der Klärung der Rechtslage sehr gedient, wenn sich das Verwaltungsgericht im Rahmen der Auslegung der Bestimmung nicht nur dazu geäussert hätte, was mit § 12 Abs. 3 ABauV, Anhang 3 zur BauV, *nicht* gemeint ist, sondern welcher Anwendungsbereich von ihr abdeckt wird, insbesondere was unter der talseitigen Messung der Geschosszahl genau zu verstehen ist.

Die fragliche Bestimmung ist auch bei der Qualifikation eines Geschosses als Untergeschoss relevant. Abgrabungen sind bei Untergeschossen grundsätzlich auf einen Drittel der Fassadenlänge begrenzt (vgl. § 15 Abs. 1 ABauV, Anhang 3 zur BauV). Da es auch hier um die Frage der Geschossigkeit geht, ist bei Untergeschossen von Gebäuden am Hang ebenfalls davon auszugehen, dass die Drittelsregel für Abgrabungen nicht nur talseitig, sondern an allen Fassaden einzuhalten ist (anders sieht es das Departement BVU im Entscheid BVURA.16.839 vom 19. April 2018, E. 10.1).

Für Gemeinden, in denen die Anpassung an die IHVB bereits erfolgt ist, kommt im Übrigen für die Definition des Dachgeschosses § 24 BauV zur Anwendung. Neu gibt es nebst der (kleinen) Kniestockhöhe von 1.20 m eine «grosse Kniestockhöhe», die nicht mehr als 3.50 m betragen darf (vorausgesetzt die Gemeinde bestimmt nichts anderes). Das Maximalmass von 1.20 m ist daher nur noch bei einer Seite des Gebäudes einzuhalten. Die Frage, ob am Hang die Kniestockhöhe nur talseitig oder auch bergseitig einzuhalten ist, drängt sich nach neuer Bauverordnung also nicht mehr auf.
