

Recht informiert.

Der Newsletter von Pfisterer Fretz Munz Rechtsanwälte, November 2022

Mindestanforderungen an Raummasse, Fenstergrössen und Nebenräume

Per 1. November 2021 ist der neue § 36a BauV in Kraft getreten. Damit definiert der Regierungsrat Mindestmasse für Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume von Neubauten und bestimmt, welche Nebenräume neue Mehrfamilienhäuser aufweisen müssen. Wir zeigen die Hintergründe der Verordnungsänderung und die Auswirkungen auf die Praxis auf.



Vor dem 1. November 2021 bestimmte jede Aargauer Gemeinde die Anforderungen an die Raum- und Fenstermasse bei Neubauten autonom. Ob ein Mehrfamilienhaus eine Mindestanzahl Nebenräume haben musste und ob diese eine Mindestfläche aufweisen mussten, stand in der Bau- und Nutzungsordnung der betreffenden Gemeinde.

Mit der Teilrevision der Bauverordnung (BauV, SAR 713.121) per 1. November 2021 änderte sich dies. Seither bestimmt der Regierungsrat mit § 36a Abs. 1 BauV die Mindestmasse für die lichte Höhe und die Befensterung von Wohn-, Schlaf- Arbeitsräumen in Neubauten. § 36a Abs.2 BauV legt zudem neu kantonal einheitlich die Mindestgrösse und die Lage von Nebenräumen in neuen Mehrfamilienhäusern fest.

Den Gemeinden steht es jedoch nach wie vor frei, über § 36a Abs. 2 BauV hinausgehende Anforderungen an die lichte Höhe und die Befensterung von Wohn-, Schlaf- Arbeitsräumen sowie an die Ausstattung von Mehrfamilienhäusern mit Nebenräumen zu stellen. Kommunale Vorschriften, die weniger weit gehen als die Mindestanforderungen von § 36a BauV, haben für nach dem 1. November 2021 eingereichte Baugesuche ihre Bedeutung verloren. Solche Baugesuche haben neu den Mindestanforderungen von § 36a BauV zu genügen. Nur Baugesuche, die vor dem 1. November 2021 eingereicht wurden, sind nach dem zuvor geltenden Recht zu beurteilen (§ 63 Abs. 1 BauV).

Die Ergänzung der BauV mit § 36a BauV sollte eine kantonale Vereinheitlichung bringen und die kommunalen Bau- und Nutzungsordnungen entlasten. In den Erläuterungen zu den Änderungen der BauV (vom 25. August 2021) werden diese neuen Vorschriften mit der Wohnhygiene begründet und § 52 Abs. 3 BauG als gesetzliche Grundlage dafür angeführt (§ 52 Abs. 3 BauV: «Der Regierungsrat kann Bestimmungen über die Wohnhygiene und technische Bauvorschriften [...] erlassen.»).

Die seit dem 1. November 2021 geltenden Mindestmasse für Wohn- Schlaf- und Arbeitsräume von Neubauten gemäss § 36a Abs. 1 BauV haben in der Praxis zu keinen grossen Fragen geführt, zumal die meisten Gemeinden in ihren Bau- und Nutzungsordnungen bereits ähnlich lautende Bestimmungen kannten. Auch ist der Regierungsrat gestützt auf § 52 Abs. 3 BauG zweifellos befugt zum Erlass von § 36a Abs. 1 BauV. Dieser lautet wie folgt:

«In Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen von Neubauten gelten folgende Mindestmasse für die lichte Höhe und die Befensterung:

- a) lichte Höhe für Vollgeschosse: 2,40 m,*
- b) lichte Höhe für Dachgeschosse: 2,40 m auf einer Fläche von mindestens 5 m²,*
- c) Fensterfläche: 1/10 der Bodenfläche; die Fenster müssen direkt ins Freie führen. Bei Dachflächenfenstern kann die Fensterfläche (Lüftungsöffnung) bis auf 1/15 der nutzbaren Bodenfläche (siehe § 32 Abs. 2 lit. a Ziff. 6) reduziert werden.»*

Zu Verwirrung führte demgegenüber § 36a Abs. 2 BauV:

«Neue Mehrfamilienhäuser müssen Nebenräume mit folgenden Mindestgrössen aufweisen:

- a) im Estrich oder auf gleichem Geschoss wie die Wohnung: 4 m² pro Wohnung und*
- b) im Keller: 4 m² für eine 1-Zimmer-Wohnung, 1 m² zusätzlich für jedes weitere Zimmer.»*

Zum einen wurden zahlreiche Bauwillige von der unerwarteten und vorgängig nicht breit kommunizierten Änderung der BauV überrascht. Baugesuche, die auf Basis der Anforderungen an Nebenräumen in Mehrfamilienhäusern gemäss anwendbarer BNO geplant wurden, waren nach dem 1. November 2021 plötzlich nicht mehr bewilligungsfähig.

Zum anderen stellten sich viele Gemeinden die berechtigte Frage, ob der Umfang und die Lage von Nebenräumen in Mehrfamilienhäusern eine Frage der Wohnhygiene ist und ob somit § 52 Abs. 3 BauG eine genügende gesetzliche Grundlage für § 36a Abs. 2 BauV darstellt. Aus unserer Sicht ist die Anzahl an Nebenräumen in Mehrfamilienhäusern keine Frage der Raumhöhe und -grösse, Belichtung, Besonnung, Belüftung oder Ausrichtung von Gebäuden und lässt sich daher mit der Wohnhygiene nur unzureichend begründen.

Sieht man davon ab, sind die in § 36a Abs. 2 BauV verwendeten Begriffe konkretisierungsbedürftig und werfen Fragen auf:

- Was ist ein «neues» Mehrfamilienhaus? Die Antwort scheint auf der Hand zu liegen: Ein neu erstelltes Mehrfamilienhaus, also ein Neubau. Aus unserer Sicht ist aber auch ein bestehendes Gebäude, das zum Mehrfamilienhaus umgenutzt und als solches umgebaut wird, ein neues Mehrfamilienhaus. Auch eine Liegenschaft mit drei Wohnungen, deren Dachgeschoss zu einer weiteren Wohnung ausgebaut wird, ist unseres Erachtens ein «neues» Mehrfamilienhaus.
- Was gilt für Flachdachbauten mit Attikageschoss? Flachdachbauten haben in der Regel keinen «Estrich» (kein Dachboden). Die Anordnung des pro Wohnung notwendigen Nebenraums von 4 m² in einem Attikageschoss scheint uns jedoch denkbar.

- Was gilt, wenn die Anordnung des pro Wohnung notwendigen Nebenraums von 4 m² im Estrich nicht möglich ist? Nach dem Wortlaut von § 36a Abs. 2 lit. a BauV muss der pro Wohnung notwendige Nebenraum von 4 m² diesfalls auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung (aber nicht zwingend innerhalb der Wohnung) angeordnet werden.
 - Kann der notwendige Nebenraum von 4 m² pro Wohnung auch im Keller angeordnet werden? Zumindest nach dem Wortlaut von § 36a Abs. 2 lit. a BauV geht das nicht. Weshalb jedoch Nebenräume im Estrich, nicht aber in einem Kellergeschoss angeordnet werden dürfen, ist schwer nachvollziehbar.
 - Muss der notwendige Nebenraum von 4 m² pro Wohnung ein mit einer Türe schliessbarer Raum sein oder reicht auch ein grosser Schrank oder eine Kombination von Raum und Schrank? Das ist unklar. Die Verwendung des Worts «Raum» lässt vermuten, dass dem Verordnungsgeber ein von einer Abgrenzung umschlossener Bereich wie z.B. ein Reduit vorschwebte. Ob auch ein grosser Wandschrank oder ein kleines Reduit in Kombination mit einem Schrank den Anforderungen an § 36a Abs. 2 lit. a BauV genügt, wird die Praxis zeigen.
 - Stellt der notwendige Nebenraum pro Wohnung gemäss § 36a Abs. 2 lit. a BauV anrechenbare Geschossfläche im Sinne von § 32 Abs. 2 BauV dar? In natürlich belichteten Vollgeschossen im Sinne von § 32 Abs. 2 lit. a Ziff. 1 BauV stellt auch ein Nebenraum anrechenbare Geschossfläche dar.
 - Was gilt in Gebäuden ohne Keller? Aus unserer Sicht spricht kein öffentliches Interesse für eine Anordnung der Nebenräume in einem Untergeschoss (im Rechtssinn). Eine Anordnung der Nebenräume in einem anderen Geschoss als den «Keller» ist nach unserem Dafürhalten mit § 36a Abs. 2 lit. b BauV vereinbar.
 - Gelten die Anforderungen von § 36a Abs. 2 lit. a BauV (Nebenraum von 4 m² pro Wohnung) und § 36a Abs. 2 lit. b BauV (Nebenräume im Keller) kumulativ: Ja.
-