

LEXPRESS

Liebe Leserschaft

Ende Oktober hat unser Rechtspraktikant, Herr lic.iur. Alessandro Raselli, sein Praktikum bei uns abgeschlossen. Er absolviert nun beim Bezirksgericht Baden ein weiteres Praktikum, um sich danach auf die Anwaltsprüfungen vorzubereiten. Wir wünschen ihm schon jetzt viel Erfolg!

Neu bei VOSER RECHTSANWÄLTE: MLaw Andrea Schifferle

Es freut uns, dass unser Anwaltsteam seit 1. November 2011 durch Andrea Schifferle, Rechtsanwältin, verstärkt wird. Sie ist 29-jährig und

wohnt in Koblenz. Aufgewachsen ist Andrea Schifferle in Rekingen. Sie besuchte die Kantonsschule in Baden, welche sie mit der Wirtschaftsmatur abschloss. Anschliessend studierte sie an der Universität Basel Rechtswissenschaften und schloss das Studium 2008 mit dem Grad eines Masters of Law ab. Als Vorbereitung für die Anwaltsprüfungen absolvierte sie Praktika in Anwaltskanzleien in den Kantonen Aargau und Zürich sowie am Bezirksgericht Zurzach. 2011 erwarb sie das aargauische Anwaltspatent.

Andrea Schifferle wird bei VOSER RECHTSANWÄLTE neben ihrer Tätigkeit als Anwältin ein Notariatspraktikum absolvieren

mit dem Ziel, das aargauische Notariatspatent zu erwerben. Vor ihrem Eintritt in unserer Kanzlei war sie Praktikantin auf dem Grundbuchamt Baden.

Zu den bevorzugten Tätigkeitsgebieten von Andrea Schifferle gehören das Ehe- und Erbrecht, das Sachenrecht sowie das Gesellschafts- und Vertragsrecht.

Ihre Freizeit verbringt Andrea Schifferle gerne bei sportlichen Aktivitäten in der Natur (Joggen, Schwimmen, Inlineskaten). Ein weiteres Hobby ist ihr Wohnmobil, welches sie regelmässig in die Ferien, auf Kurztrips oder an Open Airs begleitet. Im Weiteren steht Andrea Schifferle gerne für kulinarische Höhenflüge in der Küche oder lässt sich von anderen mit Speis und Trank verwöhnen.

Wir heissen Andrea Schifferle herzlich willkommen und wünschen ihr viel Erfolg und Befriedigung bei ihrer Arbeit.



Neue Bauverordnung

Seit dem 1. September 2011 gilt die neue Bauverordnung (BauV). Sie löst die bisherige Allgemeine Verordnung zum Baugesetz (ABauV) ab.



«Angeklagter, nun erzählen Sie mal, wie es zu dem Uhrendiebstahl kam.» «Also, wie ich da so ging, sah ich eine Uhr, die ging auch. Und da habe ich mir gedacht, wir könnten ja zusammen gehen!»

Dr. iur. Peter Voser
Fürsprecher, Notar

Dr. iur. Jan Kocher
Rechtsanwalt, Notar,
LL. M.

Dr. iur. Philip Funk
Rechtsanwalt, Notar
eidg. dipl. Steuerexperte

Dr. iur. Peter Heer
Rechtsanwalt

lic. iur. Dieter Egloff
Rechtsanwalt
eidg. dipl. Steuerexperte

lic. iur. Patrick Bühlmann
Rechtsanwalt,
Fachanwalt SAV Arbeitsrecht

lic. iur. Antonia Stutz
Rechtsanwältin, Notarin

Dr. iur. Ivo Zellweger
Rechtsanwalt,
Fachanwalt SAV Haftpflicht-
und Versicherungsrecht

Dr. iur. Markus Fiechter
Rechtsanwalt, LL. M.

lic. iur. Barbara Sramek
Rechtsanwältin
eidg. dipl. Steuerexpertin

Dr. iur. Lukas Pfisterer
Rechtsanwalt

lic. iur. Rudolf Weber
Rechtsanwalt, Notar

lic. iur. Lukas Breunig
Rechtsanwalt

lic. iur. Fernando Garcia
Rechtsanwalt, Notar

lic. iur. Christian Munz
Rechtsanwalt

MLaw Andrea Schifferle
Rechtsanwältin

Konsulent:
Prof. Dr. iur. Thomas Pfisterer
Rechtsanwalt, LL. M.

Stadtturmstrasse 19
AZ Hochhaus
CH-5401 Baden
Telefon 056 203 10 20
Telefax 056 222 29 58
CHE-107.125.726 MWST
info@vosser-law.ch
www.vosser-law.ch

Die neue Bauverordnung (BauV) basiert auf der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB). Sie enthält ab sofort geltende Bestimmungen über die kommunale Nutzungsplanung, die Ausnützungsziffer, das hindernisfreie Bauen, das Verfahren usw. Dabei lehnt sie sich an die bisherige ABauV an. Neu definiert sie hingegen die Baubegriffe und Messweisen in Ausführung der IVHB. Diese Baubegriffe und Messweisen sind jedoch noch nicht anwendbar; jede Gemeinde muss sie zuerst in ihre Nutzungsplanung aufnehmen. Dafür besteht eine Frist von 10 Jahren; maximal solange gelten die Baubegriffe und Messweisen der ABauV weiter.

Die Baubegriffe und Messweisen der BauV, die von den Gemeinden übernommen werden müssen, unterscheiden sich teilweise deutlich von jenen der ABauV. Anstelle der bisherigen *Tiefbauten* werden neu *Unterniveau- und unterirdische Bauten* sowie *Parkierungs- und Verkehrsflächen* verwendet (§ 20 BauV). Das *Attikageschoss* wird entscheidend anders definiert: Die Fläche darf nun höchstens 60% der Fläche eines Vollgeschosses betragen, d.h. die Fläche ist in Prozenten der Vollgeschossfläche angegeben. Damit ist die Höhe des Attikageschosses für die Berechnung der zulässigen Grundfläche nicht mehr entscheidend.

Bereits seit dem 1. September 2011 wird die Ausnützungsziffer (AZ) neu berechnet: Bisher sind zu Wohnungen gehörende Keller-, Estrich-, Wasch- und Trockenräume in der Regel nicht als Bruttogeschossflächen (BGF) angerechnet worden. Neu werden sie in Attika-, ausgebauten Dach- und natür-

lich belichteten Vollgeschossen mitgerechnet. Dies bedeutet, dass beispielsweise in Mehrfamilienhäusern die Etagenwaschräume mitgerechnet werden. Um die zulässige Ausnützung nicht zu überschreiten, werden diese Räume wohl künftig eher im Keller eingerichtet und nicht mehr direkt in der Wohnung.

Bei der Baubewilligungspflicht sind ebenfalls Neuerungen entstanden. Wahlplakate dürfen bis 100m ausserorts ohne Bewilligung aufgestellt werden. Neu ist der Begriff der (baubewilligungsfreien) Kleinstbauten mit einer Grundfläche bis 5m² und einer Gesamthöhe bis 2,50 m. Darunter fallen z.B. Gerätehäuschen und Fahrradunterstände. Solaranlagen bis 10m² waren bisher baubewilligungsfrei. Neu gilt für Solaranlagen bis 200m² das vereinfachte Baubewilligungsverfahren.

Im Einwendungsverfahren müssen Einwendungen (früher Einsprache) ab sofort einen Antrag und eine Begründung enthalten. Ohne dies und ohne Verbesserung innert Nachfrist wird darauf nicht eingetreten. Eine spätere Ergänzung beispielsweise im Beschwerdeverfahren ist zudem neu nicht mehr zulässig.

Zusammengefasst ist festzuhalten, dass die BauV einiges aus der ABauV übernommen hat, einiges aber neu regelt. Sie ist anwendbar auf Baugesuche, die nach dem 1. September 2011 eingereicht wurden. Davor eingereichte Gesuche werden weiterhin nach der ABauV beurteilt, es sei denn, die BauV sei milder. In Bezug auf die Begriffe und Messweisen der BauV müssen die Gemeinden zuerst noch tätig werden.