

Anbauten; Nebennutzfläche; Aussennutzfläche – Ziff. 2.3 Anhang BauG.

Es rechtfertigt sich, die Kriterien für die Abgrenzung zwischen Haupt- und Nebennutzflächen sinngemäss heranzuziehen, um zu beurteilen, ob eine Baute nur Nebennutzflächen im Sinne von Ziff. 2.3 Anhang BauG enthält (E. 4.2.1).

OGE 60/2018/5 vom 17. September 2019

Keine Veröffentlichung im Amtsbericht

Aus den Erwägungen

4. Zwischen den Parteien ist strittig, ob es sich bei der geplanten Terrasse um einen Teil des Hauptbaus oder um eine Anbaute handelt.

4.1. Für Bauten und Anlagen gelten die Baubegriffe und Messweisen gemäss Anhang zum Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen vom 1. Dezember 1997 (Baugesetz, BauG, SHR 700.100) (Art. 27 BauG). Wie dessen Systematik und die verwendete Formulierung "mit einem *anderen* Gebäude zusammengebaut" (Hervorhebung hinzugefügt) zeigen, handelt es sich bei Anbauten im Sinne von Ziff. 2.3 – wie bei den Kleinbauten (Ziff. 2.2), den unterirdischen Bauten (Ziff. 2.4) und den Unterniveaubauten (Ziff. 2.5) – um Gebäude (Ziff. 2). Daran ändert auch der Umstand nichts, dass die Begriffsdefinition von Anbauten die Wendung "sind Gebäude" – im Gegensatz zu den Kleinbauten, unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten –, wohl aus sprachlichen Gründen, nicht enthält. Gebäude sind ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine *feste Überdachung* und *in der Regel weitere Abschlüsse* aufweisen (Ziff. 2.1). [...]

4.2. Anbauten sind gemäss Ziff. 2.3 Anhang BauG mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse gemäss Ziff. 2.2 Anhang BauG nicht und enthalten nur Nebennutzflächen. Abgesehen von der Frage, ob es sich überhaupt um ein Gebäude handelt (vgl. dazu vorangehende E. 4.1), erfüllt das streitgegenständliche Projekt die beiden ersten Voraussetzungen unbestrittenermassen (vgl. dazu auch den [...] Plan "Grundriss, Schnitt, Ansichten" [...], Massstab 1:100). Zu prüfen ist, ob die projektierte Terrasse lediglich als Nebennutzfläche im Sinne der genannten Ziff. 2.2 zu qualifizieren ist.

4.2.1. Der Anhang zum Baugesetz, der im Wesentlichen dem Anhang 1 der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 22. September 2005 (IVHB, SHR 700.110) entspricht, unterscheidet bei den Nutzungsziffern in Ziff. 8.2 zur Geschossflächenziffer Hauptnutzflächen, Nebennutzflächen,

Verkehrsflächen, Konstruktionsflächen und Funktionsflächen, ohne dass namentlich die Begriffe Haupt- und Nebennutzfläche näher definiert würden. Eine entsprechende Definition findet sich auch in der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Büttenhardt vom 14. Mai 2013 (BNO) nicht, deren Anhang 1 – mit Ausnahme der (fehlenden) Nutzungsziffern (Ziff. 8 ff.) – im Übrigen ebenfalls weitgehend mit dem Anhang 1 der IVHB übereinstimmt. Es ist daher auf die allgemein gebräuchlichen und anerkannten Begriffsumschreibungen abzustellen, insbesondere auf die SIA-Normen 416:2003 und 416/1:2007, auf die im Übrigen auch der Beschwerdeführer verweist. Demnach sind Hauptnutzflächen diejenigen Nutzflächen, die der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes, bei Wohnhäusern und Wohnungen mithin der Wohnnutzung, im engeren Sinn dienen (vgl. SIA-Norm 416 Ziff. 2.1.1.1 S. 9, SIA-Norm 416/1 Ziff. 1.1.1 S. 7; BGer 1C_349/2014 vom 17. Dezember 2014 E. 2.1). Die Nebennutzfläche ergänzt die Hauptnutzfläche. Sie ist je nach Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes zu definieren. Zu den Nebennutzflächen gehören beispielsweise im Wohnungsbau Waschküchen, Estrich- und Kellerräume, Abstellräume, Fahrzeugeinstellräume, Schutzräume und Kehrichträume (vgl. SIA-Norm 416 Ziff. 2.1.1.2 S. 10, SIA-Norm 416/1 Ziff. 1.1.1 S. 7; BGer 2C_902/2017 vom 6. Februar 2019 E. 2.3 und 1C_68/2014 vom 15. August 2014 E. 3.4, nicht publ. in: BGE 140 II 378).

Die Aussen-Nutzfläche ist Teil der Aussen-Nettogeschossfläche, die sich wie die Nettogeschossfläche in (Aussen-)Nutzfläche, (Aussen-)Verkehrsfläche und (Aussen-)Funktionsfläche gliedert. Die Verwendung des Begriffs *Aussen-Fläche* legt nahe, dass die entsprechende Fläche akzessorisch zu einer Baute mit "Innen"-Fläche, namentlich Haupt- und/oder Nebennutzfläche gehört bzw. gehören muss (vgl. auch SIA-Norm 416 Anhang Figur 6 S. 51). Dies spricht dafür, sie als Teil der Hauptbaute zu betrachten.

Im Gegensatz zur Nutzfläche (als Teil der Nettogeschossfläche) wird bei der Aussen-Nutzfläche nicht unterschieden zwischen (Aussen-)Haupt- und Nebennutzfläche (vgl. SIA-Norm 416 Ziff. 3.1 S. 11). Eine solche Unterscheidung drängte sich aber zumindest dann auf, wenn eine Aussen-Nutzfläche als selbständige Baute angesehen würde (wovon nach dem Gesagten grundsätzlich nicht auszugehen ist). In der SIA-Norm 416 ist die Aussen-Nutzfläche in der gleichen Farbe (aber schraffiert) gehalten wie die Hauptnutzfläche (vgl. Anhang S. 44 und Figur 6 S. 51). Es würde indes zweifellos zu weit gehen, Aussen-Nutzfläche generell als Hauptnutzfläche zu betrachten. Es rechtfertigt sich jedoch, die Kriterien für die Abgrenzung zwischen Haupt- und Nebennutzflächen sinngemäss heranzuziehen um zu beurteilen, ob eine Baute nur Nebennutzflächen im Sinne von Ziff. 2.3 Anhang

BauG enthält und deshalb allenfalls – sofern die übrigen Voraussetzungen erfüllt sind – unter den Begriff der Anbaute zu subsumieren ist.

4.2.2. Bei Terrassen handelt es sich wie bei Balkonen und Sitzplätzen im Allgemeinen um Aussen-Nutzflächen (SIA-Norm 416 Ziff. 3 S. 11 und Anhang Figur 6 S. 51). Wäre eine Terrasse als Anbaute im Sinne von Ziff. 2.3 Anhang BauG anzusehen, wäre nach dem Gesagten gestützt auf den konkreten Einzelfall je nach Zweckbestimmung und Nutzung zu entscheiden, ob sie als (Aussen-)Hauptnutzfläche oder (Aussen-)Nebennutzfläche zu betrachten ist. Abzustellen wäre insbesondere auf die Art sowie Häufigkeit und Intensität ihrer Nutzung. Diese wiederum dürfte regelmässig unter anderem von der konkreten Ausgestaltung der Terrasse abhängen, etwa ihrer Grösse, Zugänglichkeit, Überdachung oder Beheizbarkeit.

4.2.3. Die Gemeinde erwog in ihrem Beschluss [...], die vom Beschwerdeführer geplante Terrasse habe die Funktion eines Hausbalkons. Sie bilde mit dem Obergeschoss des Einfamilienhauses eine bündige Fläche. Die Terrassenfläche habe einen direkten, stufenlosen Zugang zum Haus und sei gegenüber dem gewachsenen Terrain wesentlich erhöht. Durch den direkten Gebäudezugang vom Wohn- und Essbereich im Obergeschoss auf die Terrasse könne die Nutzung intensiviert und die Infrastruktur für die Freizeitnutzung (Tische, Sitzgelegenheiten, Grill, Radio usw.) einfacher bereitgestellt werden. Dies steigere üblicherweise die Benutzungsfrequenz und die Emissionen. Entsprechend nähmen die Immissionen auf der Nachbarparzelle zu. Von der Terrasse erhalte man einen künstlich erhöhten Einblick auf das Nachbargrundstück. Bereits bei gelegentlichem Aufenthalt auf der Terrasse werde diese zur Wohnfläche und wirke sich für die betroffenen Nachbarn wie ein Wohnraum aus.

Mit diesen nachvollziehbaren Erwägungen setzte sich der Beschwerdeführer weder im Rekurs- noch im Beschwerdeverfahren auseinander. Soweit sie Feststellungen bzw. Prognosen in tatsächlicher Hinsicht enthalten, haben sie deshalb als vom Beschwerdeführer anerkannt zu gelten, zumal sie nicht offensichtlich aktenwidrig bzw. abwegig sind. Demnach ist davon auszugehen, dass die vom Wohnbereich direkt zugängliche Terrasse regelmässig und relativ intensiv genutzt werden wird. Bei der Abgrenzung zwischen Haupt- und Nebennutzung ist sodann zwar primär auf die Art der Nutzung durch den bzw. die Nutzer abzustellen; angesichts des Zwecks von Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften (vgl. dazu etwa VGer ZH VB.2016.00238 vom 4. Mai 2017 E. 3.6 mit Hinweisen) durfte die Gemeinde vorliegend jedoch auch die zu erwartenden Auswirkungen auf das benachbarte Grundstück berücksichtigen. Mit Blick auf die dargestellten Kriterien für die Abgrenzung von Haupt- und Nebennutzfläche (vgl. vorangehende E. 4.2.1 f.) erscheint es zumindest als vertretbar, wenn die rund 43.5 m² grosse Terrasse als

(Aussen-)Hauptnutzfläche eingestuft wird. In Anbetracht des bei dieser Frage der Gemeinde zustehenden Ermessensspielraums (...) ist es deshalb nicht zu beanstanden, wenn die Gemeinde und der Regierungsrat die projektierte Terrasse nicht als Anbaute, sondern als Teil der Hauptbaute betrachteten, fällt doch bei einer (Aussen-)Hauptnutzfläche die Qualifikation als Anbaute von vornherein ausser Betracht.

Nicht bestritten wurde vom Beschwerdeführer schliesslich zu Recht die Feststellung im angefochtenen Rekursentscheid, die projektierte Terrasse mit Treppe ragen um knapp zehn Meter über die südöstliche Fassadenflucht hinaus (vgl. Plan "Grundriss, Schnitt, Ansichten" [...], Massstab 1:100), weshalb die Möglichkeit ausscheidet, die Terrasse rechtlich als vorspringenden und deshalb abstandsprivilegierten Gebäudeteil zu behandeln (vgl. Ziff. 3.4 Anhang BauG).