

Aufstockungen und Dachausbauten – einige Rechtsprobleme

Lukas Pfisterer

Dr. iur., Rechtsanwalt,
VOSEK Rechtsanwälte,
Baden



Einleitung

Wird das eigene Wohnhaus zu klein, stellt sich die Frage, was man dagegen tun will. Nebst einer Erweiterung in die Breite kann nach oben erweitert werden, durch den Ausbau des bisher «kalten» Estrichs oder eine Aufstockung (zusätzliches Vollgeschoss oder Attikageschoss). Dabei stellen sich zahlreiche Rechtsprobleme. Einige sollen nachfolgend kurz beschrieben werden.

Zonenkonformität

Vornweg ist entscheidend, ob die Zonenordnung überhaupt eine Erweiterung nach oben zulässt. Weist das Gebäude bereits

die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse auf, darf kein weiteres volles Geschoss aufgebaut werden.

Es ist nicht immer einfach, die Anzahl der bestehenden Vollgeschosse eines Gebäudes festzustellen. Folgendes Beispiel: Ein Wohnhaus hat ein einziges ebenerdiges Wohngeschoss. Im Keller ist die Garage integriert, der Zugang erfolgt über eine abgegrabene Garageneinfahrt. Dieser Keller gilt rechtlich betrachtet nur dann als Untergeschoss, wenn er nicht um mehr als 80 cm in der Ebene bzw. 1.20 m am Hang (als Hang gilt ein Gelände mit einer Neigung mehr als 10 Grad) aus dem Boden ragt und die Abgrabung für die Garageneinfahrt nicht breiter als $\frac{1}{3}$ der ganzen Hausbreite ist. Sind diese Voraussetzungen nicht erfüllt, gilt der Keller nicht als Untergeschoss, sondern als Vollgeschoss (ausser die Gemeinde lasse breitere Abgrabungen zu). Damit weist das Gebäude baurechtlich zwei Vollgeschosse auf, obwohl es von der Nutzung her nur ein vollwertiges Wohngeschoss hat.

Es nützt nichts, die Garageneinfahrt im Hinblick auf die Aufstockung teilweise mit Erde einzudecken, damit $\frac{1}{3}$ der Hausbreite eingehalten ist, und dadurch zumindest formell ein Untergeschoss zu schaffen. Denn solche Terrainveränderungen dürfen von Gesetzes wegen nicht beachtet werden. In einer Zone für zwei Vollgeschosse wäre folglich eine Aufstockung mit einem weiteren Vollgeschoss unzulässig.

Als mögliche Aufbaute bliebe nur noch, das bestehende Dach zu entfernen und ein Attikageschoss aufzusetzen, d. h. ein auf einer Flachdachbaute aufgesetztes, verkleinertes Geschoss, welches wie ein Dachgeschoss behandelt wird. Das Attikageschoss wird über seine Grundfläche definiert. Diese darf höchstens einem Geschoss entsprechen, welches auf den Längsseiten um das Mass seiner Höhe von der Fassade zurückversetzt ist. Wenn es also 3 m hoch ist, muss seine Fassade auf den Längsseiten um 3 m von den Fassaden des darunter liegenden Geschosses zurückversetzt sein.



So individuell wie Ihre Wünsche ans Eigenheim: unsere Beratung.

Der erste Schritt zur Renovation Ihres Eigenheims ist ganz einfach: Kommen Sie bei der Raiffeisenbank in Ihrer Nähe vorbei. Wir beraten Sie persönlich und umfassend. Unsere Experten erarbeiten mit Ihnen eine individuelle Finanzierungslösung – abgestimmt auf Ihre Ziele und Ihre Lebenssituation. Sprechen Sie heute noch mit uns.
www.raiffeisen.ch

Wir machen den Weg frei

RAIFFEISEN

DREI STEIN

**Gutachten?
Schiedsgericht?
Streitschlichtung?**

www.baustreit.ch | seit 1984
Tel. 062 739 20 30 |
Fax 062 721 29 38 |

**Ihr Inserat
trifft hier eine
interessante Zielgruppe**

Daraus resultiert die zulässige Grundfläche. Mit Ausnahme von Dachvorsprüngen bis 30 cm müssen alle Bauteile des Attikageschosses innerhalb dieser Fläche liegen. Vorsprünge von mehr als 30 cm gelten als Vordächer mit der Konsequenz, dass die dadurch überdachte Terrassenfläche auch an die Grundfläche anzurechnen ist – je nach dem wäre die zulässige Grundfläche überschritten und das Attika würde als (unzulässiges) Vollgeschoss gelten. Einzelne Gemeinden sind bezüglich der Vorsprünge bzw. -dächer grosszügiger. Bei der Planung ist deshalb ein Blick in die kommunale BNO zu empfehlen. Ist die zulässige Fläche eingehalten, darf das Attika auf dem Gebäude frei angeordnet werden und es beeinflusst die Berechnung der Gebäudehöhe nicht. Der kantonale Gesetzgeber lässt Attikageschosse im Übrigen generell zu, die Gemeinden dürfen sie jedoch verbieten (nur wenige tun dies und wenn, dann nur in einzelnen Gebieten).

Mit dem Attika kann zwar nicht gleich viel Fläche geschaffen werden wie mit einem Vollgeschoss. Aber in der Regel vermittelt das Attika eine hochwertige Wohnfläche.

Alternativ darf in der Regel der Estrich umgenutzt und ausgebaut werden. Ist die Raumhöhe genügend, lässt sich mit relativ einfachen Mitteln mehr Wohnraum schaffen. Reicht die Höhe des Dachstuhls nicht aus, muss das Dach angehoben werden. Damit das Dachgeschoss nicht als Vollgeschoss zählt, dürfen die Dachneigung 45 Grad und die so genannte Kniestockhöhe 1.2 m nicht überschreiten. Als Kniestockhöhe gilt die Höhe zwischen der Oberkante des fertigen Dachgeschossbodens und dem Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberfläche. Sofern die 1.2 m eingehalten sind, darf der Raum unter dem Dach als Wohnraum genutzt werden, er zählt nicht als Vollgeschoss.

Erhöhungen eines bestehenden Gebäudes nach oben setzen zudem voraus, dass die maximale Gebäude- bzw. Firsthöhe eingehalten ist.

Ausnutzungsziffer

Es darf nicht beliebig Wohnraum geschaffen werden. Mehr Platz zum Wohnen setzt voraus, dass die maximal zulässige genutzte Fläche eingehalten wird, die so genannte Ausnutzungsziffer (AZ). Vereinfacht gesagt besteht sie in einem bestimmten Verhältnis zwischen der Grundstücksfläche und der gesamten Geschossfläche des Gebäudes. Als anrechenbare Geschossfläche gilt grundsätzlich aller Raum, der zum Wohnen verwendet werden kann, auf allen Voll- und übrigen Geschossen. Die Gemeinden dürfen die Anrechenbarkeit von Räumen in Dach-, Attika- und Untergeschossen allerdings abweichend regeln. Sie können gar auf die Festschreibung einer AZ verzichten. Es ist daher ein Blick in die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde notwendig.

Dachdurchbrüche

Sofern der Entscheid zu Gunsten des Ausbaus des Dachgeschosses ausgefallen ist, muss Licht in das Dunkel gebracht werden. Das Dach darf aber nicht unbeschränkt für Lukarnen oder Dachfenster durchbrochen werden. Das kantonale Recht lässt Öffnungen von einem Drittel der Fassadenlänge zu. In der Regel fordern die kommunalen Bau- und Nutzungsordnungen, dass auch bei Dachgeschossen durch Fenster oder Lukarnen eine genügende Belichtung und Belüftung möglich ist. Meist sehen die Gemeinden dazu vor, dass die Fensterfläche wenigstens $\frac{1}{10}$ der Bodenfläche des dadurch belichteten Raumes betragen muss. Auch hier muss also die kommunale BNO beigezogen werden.

Energiesparverordnung

Seit dem 1. März 2009 ist die kantonale Energiesparverordnung vom 5. November 2008 in Kraft. Sie ist auf Umbauten im hier behandelten Sinn anwendbar. Sie schreibt energetische und raumlufthygienische Massnahmen vor, die nach dem Stand der Technik zu planen und auszuführen sind. Es ist der Nachweis eines ausreichenden Wärmeschutzes zu erbringen. Neubauten und Erweiterungen von bestehenden Bauten – namentlich erwähnt sind

Fortsetzung Seite 11

Ihre Tankstelle in der Region

Hauri Autotechnik, 5734 Reinach
 Frey Transporte, 5035 Untereentfelden
 Max Hoffmann AG, 5103 Wildegg
 F. Emmenegger AG, 5210 Windisch
 Garage Zulauf, 5107 Schinznach-Dorf
 Gfenn Benzin, 8604 Volketswil
 Garage Troller, 5442 Fislisbach
 Neue Jura Garage AG, 5314 Kleindöttingen

Voegtlin-Meyer

...aus Tradition zuverlässig

HEIZÖL • DIESEL • BENZIN
 TANKREVISIONEN/-SANIERUNGEN

Tel. 056 460 05 05
 Postfach, 5201 Brugg
 www.voegtlin-meyer.ch

dabei Aufstockungen – müssen gemäss der Energiesparverordnung so gebaut und ausgerüstet werden, dass höchstens 80% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nichterneuerbaren Energien gedeckt werden. Diese Anforderung gilt als erfüllt, wenn z.B. eine verbesserte Wärmedämmung, eine verbesserte Wärmedämmung kombiniert mit einer Solaranlage, eine Holzfeuerung mit Solaranlage, eine Wärmepumpe mit Aussenluft, eine Solaranlage oder auch eine Wärmekraftkopplung installiert werden. Diese Anforderung gilt jedoch nicht für unwesentliche Erweiterungen (unter 50 m²; höchstens 20% der bestehenden Fläche, aber nicht mehr als 1000 m²). Die Energiesparverordnung enthält auch Vorschriften über haus- oder lüftungstechnische Anlagen. Sie setzt ausserdem dem Energiebedarf für Kühlungs-, Befeuchtungs- oder Entfeuchtungsanlagen Grenzen. Die Energiesparverordnung beinhaltet nicht unerreichbare Vorschriften – aber man muss sie mit einbeziehen. Andernfalls darf die Baubewilligung nicht erteilt werden.

Der Kanton Aargau unterstützt bis Ende Jahr Hausbesitzende mit einer Verdoppelung der Förderbeiträge für energieeffiziente Gebäudehüllen und mit einer Erhöhung der Beiträge an Haustechnikanlagen im Rahmen des Förderprogramms «Energieeffizienz 2009». Zusätzlich hat der Bund ein Programm zum Ersatz von Elektroheizungen lanciert. Die Gesuche sind bis zum 30. Juni 2009 beim Bund einzureichen. Die Beiträge von Bund und Kanton können addiert werden. Mehr Informationen sind zu finden unter www.energie.ag.ch (Aargau) und unter www.stiftungsklimarappen.ch (Bund).

Architektonische Gestaltung

Bauten müssen sich gut in ihre Umgebung einfügen. Dies bezieht sich sowohl auf die direkte Umgebung als auch auf das Quartierbild.

Aus Sicht des wirtschaftlich denkenden Grund- bzw. Gebäudeeigentümers ist es verständlich, dass die Möglichkeiten zur Vergrößerung des Gebäudes genutzt werden

und ein bestehendes Haus durch Dachaus- bzw. -aufbauten vergrössert werden soll. Oft wird die Variante «Attika» bevorzugt, ob nun aus gestalterischen Aspekten oder aus Kostengründen. Aus Sicht des Ortsbildes kann dies jedoch erhebliche Auswirkungen haben. Insbesondere wenn bei einem Wohnhaus ein Schrägdach, vorab mit traditionellem mitrigem First, durch ein Attikageschoss ersetzt wird, wird das Bild des Gebäudes wesentlich verändert. Tun es ihm andere Gebäudeeigentümer gleich, verändert dies ein mehrheitlich durch Schrägdächer geprägtes Quartierbild nach und nach. Nicht nur die Nachbarn sind bisweilen über (rechtlich zulässige) Bauprojekte auf dem Nachbargrundstück erstaunt, sondern auch die Gemeindebehörden. Das neue Erscheinungsbild von Attikaufstockungen führt deshalb regelmässig zu Rechtsstreitigkeiten mit dem Argument, das neu gestaltete Gebäude passe nicht in die bisher homogen gewachsene Umgebung. Die kommunale Planungsbehörde hätte es freilich in der Hand, gegen unerwünschte Entwicklungen einzuschreiten und die BNO zu ändern, also z. B. Attikageschosse (ganz oder gebietsweise) auszuschliessen. Auch die Stimmberechtigten der Gemeinde könnten eine BNO-Revision anstossen. Der Gemeinderat müsste prüfen, allenfalls eine Planungszone für das betroffene Gebiet zu erlassen, um eine negativ-präjudizierende Entwicklung rechtzeitig zu verhindern. Neue Baugesuche dieser Art dürften vorderhand nicht bewilligt werden. Die Gemeinde hätte 5 Jahre Zeit, die Nutzungsplanung zu überprüfen und allenfalls anzupassen.

Fazit

Bei der Schaffung von mehr Wohnraum durch eine Aufstockung oder den Ausbau des Estrichs stellen sich im Grundsatz die gleichen Rechtsprobleme wie bei Neubauten. Namentlich die Errichtung eines neuen Attikageschosses hat nicht nur für das betreffende Gebäude wesentliche (gewünschte) Auswirkungen, sondern möglicherweise auch für das Quartier (unerwünschte) Konsequenzen. Hier sind vorab die Architekt/-innen gefordert, aber auch die Planungsbehörden der Gemeinden.



Ihr neuer Whirlpool



Ihr neues Bad: Renovation, Einrichtung, alles aus einer Hand...



- Whirlpool / Whirlbadewanne
 - Badezimmermöbel
 - Duschverglasung
 - Armaturen
 - WC-Anlagen
 - Sauna / Infrarot
 - Barrierefreies Bad
- ... einfach alles für Ihr Bad.

Besuchen Sie unseren Verkaufsladen!

Öffnungszeiten:

Mo. - Fr. 10.00 - 12.00 13.00 - 17.00
Sa. 10.00 - 15.00

AV Alles vereint.
Sanitär und Wellness GmbH
Lenzburgerstrasse 50
5507 Mellingen
Tel. 056 491 39 89

www.auv.ch