

Zeitschrift: Werk, Bauen + Wohnen
Herausgeber: Bund Schweizer Architekten
Band: 103 (2016)
Heft: 4: Projekt Arbeit : zwischen Industrie und FabLab

Rubrik: Recht

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 27.04.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Dachterrassenhäuser

Zwei Eigentumsarten und ihre Besonderheiten

Vielleicht darf man annehmen, dass die Wohnbauten, die – immer dichter und zahlreicher – wie Treppen an Hänge gestuft werden, lediglich deshalb nicht «Treppenhäuser» heissen, weil der Begriff, als sie aufkamen, schon besetzt war. Denn das «Terrassenhaus» bezeichnet nicht von vornherein (vgl. das «Terrassenhaus» von Behrens in der Weissenhofsiedlung von 1927) nur den Haustyp, den man unter dem Begriff gemeinhin vor Augen hat. Dieser könnte etwas präziser sogar, aber umständlicher «Dachterrassenhaus» lauten, womit nicht nur eine gestalterische, sondern ebenso eine rechtliche Eigenheit betont würde: dass nämlich regelmässig die Dächer der tiefer gelegenen Haus- teile die Terrassen für die oberen abgeben. Auch die erweiterte Bezeichnung orientiert sich am optisch auffälligen Merkmal – baulich und rechtlich ebenso typisch ist allerdings, dass die tiefer gestuften Häuser rückwärtig unter die oberen greifen.

Stockwerkeigentum

Wo die einzelnen Terrassen- wohnheiten nicht zur Miete über- lassen, sondern je zu Eigentum über- tragen werden, sind vor allem zwei Arten von Eigentum anzutreffen. Im Vordergrund steht das Stockwerk- eigentum. Der Ausdruck ist insofern etwas irreführend, als das Recht an der eigenen Wohnung kein (Allein-) Eigentum ist; vielmehr haben alle Stockwerkeigentümerinnen und -eigentümer gemeinsam Miteigen- tum am ganzen Gebäude, auch an allen einzelnen Wohnungen, und beschränkt sich das «Eigentum» an der eigenen Wohnung auf das Recht, diese alleine zu nutzen und im In- nern baulich zu gestalten. Dieses Sonderrecht erstreckt sich nicht auf die gemeinschaftlichen Teile, zu

denen etwa die allgemein zugängli- chen Erschliessungsflächen gehören, besonders aber alle Teile der Gebäu- dehülle, im Falle der Terrassenhäuser also gerade auch die Dachterrassen. Im Stockwerkeigentumsreglement werden die Balkone regelmässig zur ausschliesslichen Benützung den da- zugehörenden Wohnungen zuge- schlagen; sie bleiben aber gemein- schaftliche Teile. Dasselbe gilt für die Dachterrassen. Dass die Terrassen den Wohnungseigentümerinnen und -eigentümern nicht zum Sonderrecht zugeschieden sind, sondern gemein- schaftliche Teile bleiben, bestimmt zusammen mit den Festlegungen des Reglements die Möglichkeiten und Grenzen der Terrassenbenützung und -gestaltung und vor allem den Kostenverteiler bei Neuanlagen und Sanierungen. Dabei bleibt entschei- dend, dass die Dachterrasse nicht nur eine Benützungsfunktion, sondern vorrangig eine Gebäudehüllenfunk- tion erfüllt, weshalb Sanierungskosten grundsätzlich von der Gemein- schaft zu tragen sind.

Differenzierte

Kostentragungspflicht

Das Bundesgericht hat dazu in zwei jüngeren Entscheiden festge- halten, dass zwar der gewöhnliche Unterhalt bei den Sonderbenüt- zungsberechtigten liegen kann, so- weit bauliche Teile wie Platten nicht konstruktiv notwendigen Bestand der Gebäudehülle bilden; im Fall einer Sanierung unterliegt indes die ganze Konstruktion mitsamt den Platten der Beschlussfassung und Kostentragung durch die Gemein- schaft. Das Nutzungs- und Verwal- tungsreglement kann jedoch eine differenzierte Kostentragungspflicht vorsehen.

Alleineigentum mit Überbaurechten

Neben dem Stockwerkeigentum ist auch eine andere Form der Eigen- tumszuordnung von Hausteilen einer Terrassensiedlung anzutreffen, wenn diese nämlich nicht auf einem einheitlichen Grundstück errichtet ist, sondern sich über eine Reihe von quer zum Hang abwärts aneinander gereihten Grundstückstreifen – die auch nur wenige Meter breit sein können – hinzieht. Da kann es vor- kommen, dass ohne Kenntnis des Katasterplans und der Projektpläne schlicht nicht zu erkennen ist, wem welcher Streifen unter dem Terras-

senhaus zu Eigentum gehört – es kann etwa einzig der im Hang gele- gene Bereich mit Abstellräumen sein, während nicht nur die Terrasse, sondern alle Wohnräume bereits über dem untenliegenden Haus ste- hen oder sich sogar über mehrere untenliegende Hausteile beziehungs- weise Grundstücke hinweg erstreck- en. An einem solchen Terrassen- haus besteht kein gemeinschaftliches Eigentum mit Zuordnung von Son- derrechten. Hier sind vielmehr die an einem jeweiligen Hausteil Be- rechtigten Alleineigentümerinnen und -eigentümer eines – «irgendwo» unter dem Haus liegenden – Grund- stückstreifens und des darüber er- richteten Hausabschnittes. Die Be- rechtigung der jeweiligen Nachbarn, mit ihrem Hausteil unter oder über den anderen Hausteil hinauszubau- en, haben sie sich gegenseitig über Grunddienstbarkeiten eingrä- umt, in der Regel mit Überbau- rechten (also einer Grunddienstbar- keit, über die Grenze zu bauen).

Weil diese Häuser nicht im Mit- eigentum stehen, gibt es auch kein Miteigentumsreglement und stellen sich anders als im Stockwerkeigen- tum nicht die Fragen der erforderli- chen Stimmenmehrheiten, je nach- dem, ob eine bauliche Massnahme notwendig, nützlich oder luxuriös ist. Entscheidend für alle Belange der Berechtigungen, des Unterhalts und der Kostentragung ist vielmehr das Dienstbarkeitsrecht, für das eine ge- setzliche Grundordnung besteht (wonach beispielsweise die Kosten von Bauteilen, die sowohl den Dienstbarkeitsberechtigten als auch den -belasteten dienen, im Verhält- nis der jeweiligen Nutzungsinter- esen geteilt werden), die aber durch den Dienstbarkeitsvertrag präzisiert oder geändert werden kann.

Eine sorgfältige Redaktion der vertraglichen Grundlagen empfiehlt sich bei beiden Terrassenhaustypen: des Reglementes im Falle des Stock- werkeigentums und der Dienstbar- keitsverträge im Falle des aneinan- dergereihten Alleineigentums. Wenn sich die Nachbarn beispielsweise ge- genseitig nicht mehr, aber auch nicht weniger als sämtliche «erforderlichen Grenz-, Näher- und Überbaurechte gestatten, wie sie sich aus der projek- tierten Gesamtüberbauung erge- ben», eröffnet sich ein Auslegungsspielraum, den man im Streitfall lie- ber klarer begrenzt sähe.

— *Dominik Bachmann*