

**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:** 11.01.2026

**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 Hausteile 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 Terrassenwohneinheiten nicht zur Miete überlassen, sondern je zu Eigentum übertragen werden, sind vor allem zwei Arten von Eigentum anzutreffen. Im Vordergrund steht das Stockwerkeigentum. Der Ausdruck ist insofern etwas irreführend, als das Recht an der eigenen Wohnung kein (Allein-) Eigentum ist; vielmehr haben alle Stockwerkeigentümerinnen und -eigentümer gemeinsam Miteigentum 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 Innern baulich zu gestalten. Dieses Sonderrecht erstreckt sich nicht auf die gemeinschaftlichen Teile, zu

denen etwa die allgemein zugänglichen Erschliessungsflächen gehören, besonders aber alle Teile der Gebäudehülle, im Falle der Terrassenhäuser also gerade auch die Dachterrassen. Im Stockwerkeigentumsreglement werden die Balkone regelmässig zur ausschliesslichen Benützung den dazugehörigen Wohnungen zugeschlagen; sie bleiben aber gemeinschaftliche Teile. Dasselbe gilt für die Dachterrassen. Dass die Terrassen den Wohnungseigentümerinnen und -eigentümern nicht zum Sonderrecht zugeschieden sind, sondern gemeinschaftliche 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 entscheidend, dass die Dachterrasse nicht nur eine Benützungsfunktion, sondern vorrangig eine Gebäudehüllensfunktion erfüllt, weshalb Sanierungskosten grundsätzlich von der Gemeinschaft zu tragen sind.

#### Differenzierte Kostentragungspflicht

Das Bundesgericht hat dazu in zwei jüngeren Entscheiden festgehalten, dass zwar der gewöhnliche Unterhalt bei den Sonderbenützungsberechtigten 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 Gemeinschaft. Das Nutzungs- und Verwaltungsreglement kann jedoch eine differenzierte Kostentragungspflicht vorsehen.

#### Alleineigentum mit Überbaurechten

Neben dem Stockwerkeigentum ist auch eine andere Form der Eigentumszuordnung 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 Grundstücksstreifen – die auch nur wenige Meter breit sein können – hinzieht. Da kann es vorkommen, dass ohne Kenntnis des Katasterplans und der Projektpläne schlüssig nicht zu erkennen ist, wem welcher Streifen unter dem Terras-

senhaus zu Eigentum gehört – es kann etwa einzig der im Hang gelegene Bereich mit Abstellräumen sein, während nicht nur die Terrasse, sondern alle Wohnräume bereits über dem untenliegenden Haus stehen oder sich sogar über mehrere untenliegende Hausteile beziehungsweise Grundstücke hinweg erstrecken. An einem solchen Terrassenhaus besteht kein gemeinschaftliches Eigentum mit Zuordnung von Sonderrechten. Hier sind vielmehr die an einem jeweiligen Hausteil Berechtigten Alleineigentümerinnen und -eigentümer eines – «irgendwo» unter dem Haus liegenden – Grundstückstreifens und des darüber errichteten Hausabschnittes. Die Berechtigung der jeweiligen Nachbarn, mit ihrem Hausteil unter oder über den anderen Hausteil hinauszubauen, haben sie sich gegenseitig über Grunddienstbarkeiten eingeraumt, in der Regel mit Überbau-rechten (also einer Grunddienstbarkeit, über die Grenze zu bauen).

Weil diese Häuser nicht im Miteigentum stehen, gibt es auch kein Miteigentumsreglement und stellen sich anders als im Stockwerkeigentum nicht die Fragen der erforderlichen Stimmenmehrheiten, je nachdem, 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 gesetzliche Grundordnung besteht (wonach beispielsweise die Kosten von Bauteilen, die sowohl den Dienstbarkeitsberechtigten als auch den -belasteten dienen, im Verhältnis der jeweiligen Nutzungsinteressen geteilt werden), die aber durch den Dienstbarkeitsvertrag präzisiert oder geändert werden kann.

Eine sorgfältige Redaktion der vertraglichen Grundlagen empfiehlt sich bei beiden Terrassenhaustypen: des Reglements im Falle des Stockwerkeigentums und der Dienstbarkeitsverträge im Falle des aneinander gereihten Alleineigentums. Wenn sich die Nachbarn beispielsweise gegenseitig nicht mehr, aber auch nicht weniger als sämtliche «erforderlichen Grenz-, Näher- und Überbaurechte gestatten, wie sie sich aus der projektierten Gesamtüberbauung ergeben», eröffnet sich ein Auslegungsspielraum, den man im Streitfall lieber klarer begrenzt sähe.

— Dominik Bachmann