

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 Terrassenwohnheiten 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 zugeschrieben 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 Gebäudehüllenfunktion 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, soweit 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 Grundstückstreifen – die auch nur wenige Meter breit sein können – hinzieht. Da kann es vorkommen, 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 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 eingeräumt, in der Regel mit Überbaurechten (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 Reglementes 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