

Recht informiert.

Der Newsletter von Pfisterer Fretz Rechtsanwälte,
September 2017

Terrassenhäuser aus rechtlicher Sicht

Terrassenhäuser sind beliebt und aus unserem Landschaftsbild nicht mehr wegzudenken. Die Vorteile liegen auf der Hand: Grosse Terrassenflächen, gute Aussicht und verdichtete Bauweise. Terrassenhäuser dürfen jedoch nicht überall erstellt werden. Auch ihre Bauweise untersteht besonderen Regeln. Das aargauische Baurecht definiert Terrassenhäuser in § 17 der Bauverordnung vom 25. Mai 2011 (BauV). Wir tragen im nachfolgenden Beitrag die rechtlichen Anforderungen aus Bauverordnung und der Praxis zusammen.



Gemäss § 17 BauV sind Terrassenhäuser in der Höhe gestaffelte Gebäude mit Gebäudestufen, die der Hangneigung nach versetzt sind. Das Gefälle des Terrains muss dabei grösser als 10 % sein und das Verhältnis der Grundflächen von Terrasse und zurückversetzter Gebäudeeinheit soll mindestens 1:3 betragen.

Diese Definition gilt es näher unter die Lupe zu nehmen. Zunächst ist also eine Hangneigung vorausgesetzt, die im Bereich des Gebäudes ein Gefälle von mehr als 10 % aufweisen muss. Nur wenn die erforderliche Hangneigung im Bereich des projektierten Gebäudes nachgewiesen wird, kommt der Bau eines Terrassenhauses nach der aargauischen Bauverordnung überhaupt in Frage.

Für Unsicherheiten sorgt in der Praxis häufig die nächste Voraussetzung: das Verhältnis zwischen Terrassenfläche und zurückversetzter Gebäudeeinheit. Dieses muss mindestens 1:3 betragen. Mit anderen Worten muss die Terrassenfläche mindestens einen Viertel der massgebenden Fläche der Wohneinheit ausmachen. Dabei ist zu beachten, dass die Terrassenfläche praxisgemäss ohne Auskrugung

über die darunterliegende Terrassenfläche und ohne den überdachten Bereich bemessen wird. Mit "Auskragung" ist ein Terrassenteil, der das darunterliegende Geschoss balkonähnlich oder wie ein Dachvorsprung oder Vordach überragt, gemeint. Diese Auskragung liegt nicht mehr über der unteren Stufe und darf deshalb nicht in die Berechnung miteinbezogen werden (vgl. Abbildung unten).

Bei der Frage der Terrassierung ist der optische Eindruck wesentlich. Deshalb darf bei der Terrasse nur auf den offenen Teil der Terrasse abgestellt werden. Der optische Eindruck wird verändert, wenn die Terrasse durch darüberliegende Gebäudeteile gedeckt wird. So hat das Departement Bau, Verkehr und Umwelt in einem wegweisenden Entscheid erwogen, dass auskragende Flächen eines oberen Geschosses, die die Terrassenfläche deckt, nicht als Terrassen-, sondern als Wohnfläche zählen. Bei der Berechnung des Verhältnisses von 1:3 verkleinert sich damit nicht nur die anrechenbare Terrassenfläche, sondern vergrössert sich zugleich die massgebende Wohnfläche. Das Verhältnis zwischen Terrassen- und Wohnfläche wird dadurch gleich in doppelter Hinsicht (negativ) verändert. Blosser Dachvorsprünge, die höchstens 60 cm betragen, bleiben hingegen ohne Bedeutung (sie machen die Terrasse nicht zur Wohnfläche, vgl. Abbildung unten). Ist der Dachvorsprung grösser als 60 cm, ist die gesamte überdachte Terrassenfläche als Wohnfläche und nicht als "Terrasse" zu zählen (Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide [[AGVE 2011, Nr. 97](#)]).

Zur Terrassenfläche eines Terrassenhauses zählt im Übrigen nur jene Fläche, die vor der (und nicht seitlich zur) zurückversetzten Gebäudeeinheit liegt, bis zur Fassadenflucht der darunterliegenden Terrassenstufe (Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt vom 10. Juli 2014 [[BVURA.14.238](#)], E. 5.2; [AGVE 2014, Nr. 87](#)). Terrassenflächen um das Gebäude herum zählen daher nicht. Hält ein Bauvorhaben unter Berücksichtigung dieser Praxis das 1:3-Verhältnis nicht ein, so ist es als Terrassenhaus nicht bewilligungsfähig.

Selbst wenn die Relation zwischen Terrassen- und Wohnfläche an sich eingehalten wäre, sind Fälle vorstellbar, bei denen die Qualifikation als Terrassenhaus aus anderen Gründen abgelehnt wird. Ein Terrassenhaus muss aufgrund der topographischen Gegebenheiten treppenförmig erstellt werden. Könnte eine Baute ohne weiteres auch in flachem Gelände erstellt werden, ist sie nicht auf das Vorhandensein eines Hangs angewiesen. Die Qualifikation als Terrassenhaus ist dem Gebäude dann abzuspochen. Entscheidend ist also, dass die einzelnen Gebäudestufen entsprechend der vorhandenen Neigung treppenartig in den Hang hineingebaut sind (vgl. VGE III/29 vom 30.03.2005; [AGVE 2005, S. 152 ff](#)).

Terrassenhäuser müssen zudem nach Massgabe der kommunalen Bau- und Nutzungsordnung zonenkonform sein. Die Gemeinden können in ihrer Bauordnung Terrassenhäuser an bestimmten Lagen verbieten oder im Rahmen eines Gestaltungsplans auf ausgewiesene Baufelder beschränken. Gerade in den aktuell laufenden Gesamtrevisionen der allgemeinen Nutzungspläne empfehlen wir daher, dieser Frage besondere Beachtung zu schenken.

Terrassenhaus nach § 17 BauV

