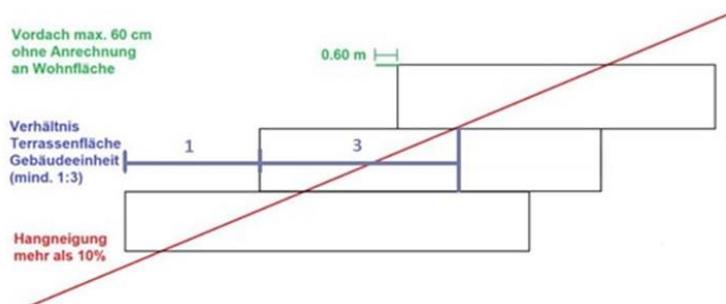


Recht informiert.

Der Newsletter von Pfisterer Fretz Munz Rechtsanwälte,
November 2022

Terrassenhäuser nach aargauischem Recht

Terrassenhäuser sind in der Höhe gestaffelte Gebäude mit Gebäudestufen, die der Hangneigung nach versetzt sind. Das Verhältnis der Grundflächen von Terrasse und zurückversetzter Gebäudeeinheit soll mindestens 1:3 betragen. Die revidierte Fassung von § 17 BauV präzisiert neu, dass Teile des Gebäudekubus, die vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen und nicht sichtbar sind, nicht an die «zurückversetzte Gebäudeeinheit» angerechnet werden müssen.



In unserem [Newsletter vom September 2017](#) haben wir die Terrassenhäuser aus rechtlicher Sicht dargestellt und insbesondere die einzelnen Anforderungen beleuchtet.

Mit der Teilrevision der BauV, wie sie per 1. November 2021 in Kraft getreten ist, hat sich ein wesentlicher Punkt geändert. Das Verhältnis der Grundflächen von Terrasse und zurückversetzter Gebäudeeinheit soll zwar weiterhin mindestens 1:3 betragen. Neu ist jedoch folgende Präzisierung:

Teile des Gebäudekubus, die vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen und nicht sichtbar sind, sind nicht mitzurechnen.

Liegt der Gebäudekubus nicht auf beiden Seiten in gleicher Weise unter dem Terrain, ist seine Fläche entsprechend dem Terrainverlauf anteilmässig anzurechnen (vgl. [Erläuterungen der Rechtsabteilung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt zur Änderung vom 25. August 2021](#)).

Die Präzisierung hat zur Folge, dass die minimale Terrassenfläche im Verhältnis zur Wohnfläche kleiner ausfällt. Dies jedenfalls dann, wenn das Terrassenhaus über Räume verfügt, die im Hang bzw. vollständig unter dem massgebenden Terrain angeordnet werden (und nicht sichtbar sind). Terrassenhäuser können dadurch weniger gestaffelt erstellt werden, was an steilen Hanglagen von Vorteil ist.

Die Terrassenhausvorschrift von § 17 BauV hat in den Gemeinden, die die Baubegriffe und Messweisen der IVHB bereits eingeführt haben, nur einen sehr engen Anwendungsbereich. Sie ist nur noch für die Beurteilung der Geschossigkeit von Bedeutung, da diese für jeden Gebäudeteil separat ermittelt wird (Ziff. 6.1, Anhang 1 zur BauV).

Nach wie vor dürfen Terrassenhäuser im Sinne von § 17 BauV nur am Hang erstellt werden. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains von mehr als 10% (§ 17a BauV).
