Absicherung im Grundbuch

Autor(en): **Bachmann, Dominik**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Werk, Bauen + Wohnen**

Band (Jahr): **99 (2012)**

Heft 7-8: **Porto**

PDF erstellt am: **29.04.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-349155

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

§ Absicherung im Grundbuch

Im Zusammenhang mit dem Bauen gehen nicht selten die öffentlichen Interessen an der Ordnung eines Einzelfalls in die gleiche Richtung wie die privaten Interessen. Das Interesse an dieser Ordnung kann mitunter für beide Seiten – die Baubehörde und die Bauherrschaft – so bedeutend sein, dass sie gegen Veränderungen abgesichert werden wollen. Wichtig ist es dabei – vor allem für eine Bauherrschaft – zu wissen, dass die öffentlichrechtliche Absicherung eines Ziels nicht ohne Weiteres auch eine privatrechtliche Absicherung ihrer Interessen bedeutet. An einem Zürcher Beispiel soll dies dargestellt werden. Es ist, weil kantonalrechtlich bestimmt, nicht allgemeingültig; es kann indes Mechanismen aufzeigen.

Mit der Baubewilligung für ein Mehrfamilienhaus ist einer Bauherrschaft auferlegt worden, ihrer Pflicht zum Bereitstellen einer ausreichenden Anzahl von Fahrzeugabstellplätzen in der Weise nachzukommen, dass sie entsprechende Nutzungsrechte auf einem Nachbargrundstück nachweist: Das an einem Hang gelegene Baugrundstück selbst hatte keinerlei Anschluss an eine Strasse. Tatsächlich konnte die Bauherrschaft in der Tiefgarage einer benachbarten Überbauung die nötige Anzahl von Plätzen mieten.

Das öffentliche Interesse an den privaten Abstellplätzen besteht darin, die Strassen vom ruhenden Verkehr frei zu halten. Das private Interesse an den Abstellplätzen ist zum einen ein Praktisches, zum anderen selbstredend ein Ökonomisches – besonders dann, wenn es um Abstellplätze zu Eigentumswohnungen geht. Sowohl dem Gemeinwesen als auch den Eigentümern ist deshalb daran gelegen, dass den Wohnungen die ihnen zugeordneten Plätze erhalten bleiben. Die Bauherrschaft wurde also aufgefordert, sich für diese Plätze ein Dienstbarkeitsrecht einräumen zu lassen: Sie sollte (so lautete die nicht eben klare Formulierung) «die Inanspruchnahme der Garagenplätze mit einer durch öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung zu Gunsten der Gemeinde gesicherten grundbuchlichen Eintragung einer Servitut sicherstellen».

Nach Jahrzehnten wechselte das Grundstück mit der Tiefgarage die Hand. Die neue Eigentümerin kündigte die Abstellplätze, und es stellte sich für die Mieterinnen und Mieter die Frage, ob sie den Entzug ihrer Plätze hinzunehmen hätten. Tatsächlich fand sich auf dem Grundbuchblatt des Tiefgaragengrundstücks eine Anmerkung, wonach dessen jeweiliger Eigentümer dem jeweiligen Nachbareigentümer und dessen Mietern zehn Autoabstellplätze zur Verfügung zu stellen habe. Eine Dienstbarkeit ist jedoch nie begründet worden: Anlässlich der Bewilligung eines Umbauvorhabens war von den Eigentümern zwar (noch einmal) die Errichtung einer Dienstbarkeit verlangt worden, das Grundbuchamt jedoch teilte der Gemeinde von sich aus mit, die Pflicht für das Bereithalten der Abstellplätze sei bereits angemerkt; die Gemeinde verzichtete deshalb nachträglich definitiv auf das Nachbringen einer Dienstbarkeit.

Erst mit der Kündigung der Abstellplätze wurde erkannt, was passiert war: Durch die Anmerkung war zwar die Gemeinde abgesichert, dass die Abstellplatzpflicht erfüllt bleibt. Eine Verpflichtung gegenüber den Berechtigten war dadurch indessen nicht abgesichert; die Gemeinde könnte der Garageneigentümerin auch aufgrund der Anmerkung eine (rein privatrechtliche) Kündigung der Plätze nicht untersagen, weil die (öffentlichrechtliche) Abstellplatzpflicht auch anderweitig erfüllt werden kann. Nach Zürcher Recht können keine Dritten (gegen ihren Willen) verpflichtet werden, für Nachbarn Abstellplätze zur Verfügung zu halten. Es wäre im Beispielfall deshalb auch nicht möglich, nachträglich das Einräumen einer Dienstbarkeit gerichtlich durchzusetzen, und die Anmerkung von solcherart eingeräumten Rechten bedeutet letztlich nur eine Mitteilungspflicht: Der Gemeinde sind Änderungen im Mietverhältnis zu melden, damit sie die (anderweitige) Beachtung der Abstellplatzpflicht überprüfen und nötigenfalls anordnen kann. Zur Pflichterfüllung anzuhalten sind aber allein die betroffenen Wohnungseigentümer.

Zusammenfassend darf der Umstand, dass die Ordnung von privaten Verhältnissen auch im Interesse der Öffentlichkeit liegt und deshalb von der Behörde verbindlich geregelt wird, die Privaten nicht zur Annahme verleiten, auch ihre Interessen seien gesichert. Was im geschilderten Beispiel die Abstellplätze sind, können auch Überbaurechte, Durchfahrtsrechte oder statische Sicherungen sein: Damit sich die Privaten dauerhaft (insbesondere auch gegenüber Rechtsnachfolgern von Vertragspartnern) auf getroffene Vereinbarungen berufen können, müssen sie sich privatrechtlich absichern. Bei Dienstbarkeiten ist darauf zu achten, dass die jeweiligen Eigentümer des begünstigten Grundstückes kraft einer Grunddienstbarkeit berechtigt sind (und nicht etwa nur die Öffentlichkeit mit einer Personaldienstbarkeit).

Dominik Bachmann

bruno
giacometti

gesamtkunstwerk
stadthaus uster

eine ausstellung im stadthaus uster
23. juni–9. september 2012