

Zeitschrift: Werk, Bauen + Wohnen
Herausgeber: Bund Schweizer Architekten
Band: 99 (2012)
Heft: 7-8: Porto

Werbung

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: 14.04.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://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 Gara-

genplätze 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

Augsburg, Architekturmuseum

Nachhaltige Schweizer Architektur
Bauen für die 2000-Watt-Gesellschaft
bis 2. 9.
www.architekturmuseum.de/augsburg

Basel, Museum Kleines Klingental

Die Kaserne Basel
Der Bau und seine Geschichte
bis 14. 10.
www.bvd.bs.ch

Basel, S AM

City Inc. – Bata's Corporate Towns
19. 8. bis 14. 10.
www.sam-basel.org

Basel, Museum Tinguely

Tatlin. neue Kunst für eine neue Welt
bis 14. 10.
www.tinguely.ch

Berlin, Aedes

Körper und Schichten
E2A Eckert Eckert Architekten, Zürich
bis 30. 8.
Machen! Die deutschen Gewinner
des Holcim Awards
bis 30. 8.
www.aedes-arc.de

Berlin, Architektur Galerie

kadawittfeldarchitektur
bis 18. 8.
www.architekturгалerieberlin.de

Berlin, TU

Moderne Geisterstädte
bis 16. 8.
www.architekturmuseum-berlin.de

Bern, Alpines Museum

Der Schweizer Auftritt an der
EXPO 2012 in Südkorea
bis 14. 10.
www.alpinesmuseum.ch

Bordeaux, Arc en Rêve

50000* – logements autour
des axes de transport collectif
bis 22. 11.
www.arcenreve.com

Bregenz, KUB

Architekturmodelle Peter Zumthor
bis 28. 10.
www.kunsthhaus-bregenz.at

Dessau, Stiftung Bauhaus

Stahlrohr, Sperrholz und Beton
Marcel Breuer: Design und Architektur
bis 31. 10.
www.bauhaus-dessau.de

Dornbirn VAI

Hohe Auflage
Architekturgeschichten aus den
Vorarlberger Nachrichten
bis 6. 10.
www.v-a-i.at

Frankfurt, DAM

Das Architekturmodell – Werkzeug,
Fetisch, kleine Utopie
bis 16. 9.
www.dam-online.de

Hamburg, Museum der Arbeit

Die Stadt und das Auto:
Wie der Verkehr Hamburg veränderte
bis 23. 9.
www.museum-der-arbeit.de

Helsinki, MfA

Finnish Architecture 2010/2011
Projects. Comments. Perspectives.
bis 30. 9.
Smart Living:
Sustainability in Finnish small-scale
Residential Building
bis 30. 9.
www.mfa.fi

Innsbruck, im adambräu

Álvaro Siza: Von der Linie zum Raum
bis 22. 9.
www.aut.cc

Kassel, KAZimKUBA

architectdocuments 3
bis 12. 9.
www.kazimkuba.de

Köln, MAKK

Architekturteilchen. Modulares
Bauen im digitalen Zeitalter
bis 19. 8.
www.museenkoeln.de

Kriens, Museum im Bellpark

Las Vegas Studio
26. 8. bis 11. 11.
www.bellpark.ch

Linz, afo

Islamische Glaubensräume
bis 27. 10.
www.afo.at

London, Serpentine Gallery

Pavillon 2012 von H&DM und Ai Weiwei
bis 14. 10.
www.serpentinegallery.org

London, The Walbrook Building

The Developing City
bis 9. 9.
www.newlondonarchitecture.org

Meran, Haus der Sparkasse

Dennis Oppenheim – Electric City
bis 9. 9.
www.kunstmeranoarte.org

Montréal, CCA

James Stirling – Notes from the Archive
bis 14. 10.
Paris – Très Grande Bibliothèque
bis 9. 9.
www.cca.qc.ca

MAS HOLZBAU

FACHWISSEN IM HOLZBAU GEFRAGT

Neu lancierter Studiengang vermittelt vertieftes Wissen über den Einsatz von Holz als Baustoff

Der berufsbegleitende Studiengang richtet sich an Architektinnen und Bauingenieure und setzt sich aus mehreren Zertifikatskursen zusammen. Diese können auch einzeln besucht und abgeschlossen werden.

Angebotene Zertifikatskurse:

- CAS Bauen mit Holz
- CAS Bauphysik im Holzbau
- CAS Brandschutz im Holzbau
- CAS Bauen im Bestand
- CAS Holzarchitektur
- CAS Mehrgeschossiger Holzbau

Weitere Informationen:

www.ahb.bfh.ch/wb (Rubrik Architektur)
Tel. +41 32 344 03 30 | E-Mail wb.ahb@bfh.ch

Berner Fachhochschule

Architektur, Holz und Bau