Zeitschrift: Werk, Bauen + Wohnen
Herausgeber: Bund Schweizer Architekten
Band: 105 (2018)
Heft: 12: Giancarlo De Carlo : Geschichte und Gemeinschaft

Rubrik: Recht

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: 31.12.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Welche Tücken sich in Verträgen oder scheinbar eindeutigen SIA-Normen verbergen, was Waldabstandslinien für Bauprojekte bedeuten oder welche Rechtsfolgen sich aus der Vertragsform des «Auftrags» ergeben: Die Rubrik Recht hat Architektinnen und Architekten seit 2003 praktische Alltagshilfe und theoretisches Rechtsverständnis vermittelt. Dabei ist es den Autorinnen Isabelle Vogt, Dominik Bachmann und Patrick Middendorf immer wieder gelungen, in ihren kurzen Texten vertrackte Zusammenhänge präzis und leserfreundlich aufzubereiten. Für uns Redaktoren und für unsere Leserschaft erschlossen sich so immer wieder spannende und höchst relevante Einblicke in die rechtlichen Aspekte unseres Tuns.

Nach 15 Jahren haben Verlag und Redaktion von werk, bauen + wohnen nun den Entscheid gefällt, die Rubrik Recht nicht mehr weiter zu führen. Einerseits möchten wir die Zahl der festen Rubriken reduzieren, anderseits ergab unsere Leserumfrage Anfang 2018 ein relativ geringes Interesse der Befragten an den Beiträgen aus juristischer Sicht. Diesen Schritt tun wir nicht ohne grosses Bedauern, und wir verbinden ihn mit dem allergrössten Dank an unsere Fachautoren und -autorinnen für ihre Treue und für die hohe Qualität ihrer rund 150 Beiträge in unserer Zeitschrift.

Der Garagenplatz zur Eigentumswohnung

Rechtsformen der Zuteilung

Die Nutzungsrechte an Autoabstellplätzen in Tiefgaragen von Mehrfamilienhäusern im Miteigentum können auf mehrere Arten einzelnen Mit- oder Stockwerkeigentümern zugeteilt werden. Von Interesse ist dabei regelmässig, wie das ausschliessliche Benützungsrecht gesichert und die Übertragbarkeit der Plätze gestaltet werden können. Vier Arten seien hier beschrieben.

Zuteilung über das Reglement

Eine einfache Variante bietet sich an, wenn eine Tiefgarage auf dem Baugrundstück eines Mehrfamilienhauses ausschliesslich dessen Eigentümerinnen und Eigentümern dienen soll: Die Plätze können im Stockwerkeigentumsreglement einzelnen Wohneinheiten zugeschrieben werden. Dabei bleibt zwar jeder Platz, wie die Tiefgarage insgesamt, gemeinschaftlicher Teil des Stockwerkeigentums, die Zuteilung geht mit der Handänderung einer Wohnung auf die neue Eigentümerschaft über. Eine Veränderung der Zuteilung zu den Wohnungen verlangt eine Reglementsänderung, die nur mit der reglementarischen Mehrheit und unter Zustimmung der direkt Betroffenen beschlossen werden kann.

Der Parkplatz als Stockwerkseinheit

Wenig praktikabel, aber möglich ist es, jeden Abstellplatz als eigene Stockwerkseinheit auszugestalten: Die Überbauung zählt dann so viele Stockwerkseinheiten, wie sie nicht nur Wohnungen, sondern auch einzelne Abstellplätze hat. Die Eigentümer jedes Platzes, die nicht zwingend auch Wohnungen zu Eigentum haben müssen, sind dann Mitglieder der Gemeinschaft und entsprechend stimmberechtigt. Diese Plätze sind einzeln handelbar. Unpraktisch ist diese Ausgestaltung deshalb, weil jeder Abstellplatz baulich abgetrennt werden muss, dass also (feste oder vergitterte) Boxen einzurichten sind.

Miteigentum an der Tiefgarage

Nicht nur jeder einzelne Platz, sondern auch die Tiefgarage als Ganze kann eine eigene Stockwerkeinheit bilden. An dieser Einheit haben die Nutzerinnen und Nutzer der Abstellplätze gemeinsames (Mit-) Eigentum. Dieses Miteigentum an der Stockwerkeinheit «Garage» setzt nicht auch Eigentum an einer der Wohnungen voraus. Die Platzeigentümer haben in der Gemeinschaft ein eigenes Stimmrecht, allerdings nur eine (gemeinsame) «Kopfstimme» und nur eine Stimme entsprechend der Wertquote, die der Garagen-Einheit zugemessen ist.

Die Zuteilung der Plätze erfolgt in der Miteigentumsordnung, deren Änderung Einstimmigkeit oder ein reglementarisches Mehr erfordert. Die Übertragung des Nutzungsrechtes geht mit der Übertragung des Miteigentumsanteils an der Stockwerkeinheit «Garage» zusammen; ein Platz wird also unabhängig von der Wohnung übertragbar. Will man das vermeiden und sollen die Plätze nicht Personen, sondern den Wohnungen zugeordnet werden (was insbesondere auch im Blick auf die Bewahrung von Pflichtabstellplätzen sinnvoll ist), können die Miteigentumsanteile an der Stockwerkeinheit «Garage» grundbuchlich mit je einer der Stockwerk(wohn)einheiten verknüpft werden. Die im Miteigentumsreglement erfolgte Zuweisung der einzelnen Plätze zum jeweiligen Miteigentumsanteil ist dann zugleich Zuweisung zur jeweiligen Stockwerk(wohn)einheit. Das Nutzungsrecht an einem Abstellplatz geht zwingend mit dem Eigentum an der Wohneinheit über, mit der es verknüpft ist; einzeln ist es nicht handelbar.

Überbaurecht für mehrere Liegenschaften

Dient die Tiefgarage mehreren Häusern, die möglicherweise im Eigentum von je einer Stockwerkeigentumsgemeinschaft pro Haus und damit auf je eigenen Grundstücken stehen, hat sich die Lösung mit einem Überbaurecht für die Tiefgarage etabliert. Ein Überbaurecht berechtigt, eine Baute ober- oder unterirdisch über Grundstücksgrenzen greifen zu lassen und, obwohl auf fremdem Grund, im Eigentum zu behalten.

Das Überbaurecht ist eine Dienstbarkeit, die nicht wie das selbständige Baurecht eine eigenständige Baute verlangt und zeitlich nicht befristet ist. Die Garage kann so nicht nur auf mehreren Grundstücken, sondern unter die Häuser gebaut werden und trotzdem in eigenständigem Eigentum verbleiben, nämlich im Eigentum derer, die Eigentum am Grundstück haben, von dem der Überbau ausgeht. Meist ist dies eine kleine Parzelle, auf der sich die Rampe zwischen Strassenanschluss und Tiefgarage befindet (das «Rampengrundstück»). An diesem Rampengrundstück haben die beteiligten (Stockwerk-) Eigentümer der verschiedenen Grundstücke mit den Wohnhäusern Miteigentum. Mit dem Miteigentumsreglement können die Abstellplätze zugeteilt oder, wie vorstehend zum Stockwerkeigentum beschrieben, ihrerseits wieder als Miteigentumseinheiten ausgeschieden werden.

— *Dominik Bachmann*