



Neuere Stockwerkeigentumsüberbauungen ohne «dazugehörige» Autoeinstellhallen sind heute kaum mehr anzutreffen. So selbstverständlich wie der jedem Stockwerkeigentümer «gehörende» Einstellhallenplatz aber hingenommen wird, so kompliziert und vielfältig sind die rechtlichen Konstruktionen, welche dies ermöglichen. Ziel der vorliegenden Abhandlung soll es sein, die verschiedenen rechtlichen Möglichkeiten der Begründung von «eigenen» Einstellhallenplätzen sowie die Vor- und Nachteile dieser Varianten aufzuzeigen.

Stockwerkeigentum und Einstellhallenplätze

Mathias Birrer,
Lic.iur. Rechtsanwalt,
Zürichstrasse 12,
CH-6004 Luzern

Ausgangslage: Ein Gebäudekomplex, ein Grundstück, eine Autoeinstellhalle

Der Einfachheit halber wird den nachfolgenden Erörterungen der Sachverhalt zu Grunde gelegt, wonach auf einem Grundstück ein Gebäudekomplex errichtet und zu Stockwerkeigentum ausgestaltet werden soll. Unter diesem Gebäudekomplex soll zudem eine Einstellhalle erstellt werden, die mit diesem Gebäudekomplex verbunden ist und vollständig auf demselben Grundstück wie der Gebäudekomplex liegt.

Grundwissen

Was ist Stockwerkeigentum ?

Stockwerkeigentum ist besonders ausgestaltetes Miteigentum. Jeder Stockwerkeigentümer ist deshalb Miteigentümer am ganzen zu Stockwerkeigentum ausgestalteten Grundstück. Dies mit der Besonderheit, dass ihm ein Sonderrecht zur ausschliesslichen Nutzung, Verwaltung und baulichen Ausgestaltung seiner Stockwerkeinheit zusteht.

Was heisst Akzessionsprinzip ?

Infolge des sogenannten Akzessionsprinzips sind Bauten Bestandteil des Grundstücks, auf dem sie liegen. Der Stockwerkeigentümer ist somit nicht nur Miteigentümer am überirdisch auf dem Stockwerkeigentumsgrundstück errichteten Gebäudekomplex, sondern auch Miteigentümer an der unterirdischen – aber ebenfalls auf dem Stockwerkeigentumsgrundstück erstellten – Einstellhalle.

Wie erfolgt die Zuteilung der einzelnen Abstellplätze?

Am einfachsten könnte die Zuteilung der Abstellplätze erfolgen, wenn die Möglichkeit gegeben wäre, an den Abstellplätzen – analog der Lösung für die Stockwerkeinheiten – Sonderrechte zu begründen. Diese Möglichkeit besteht aber nicht. Ein Sonderrecht kann ausgehend von der gesetzlichen Definition nämlich nur an einer dreidimensional in sich abgeschlossene Raumeinheit, die zudem über einen eigenen Zugang verfügt, begründet werden. Weil Abstellplätze in einer Einstellhalle in der Regel hingegen nicht dreidimensional in sich geschlossen sind, ist es folglich nicht möglich, an ihnen ein Sonderrecht zu begründen. Dies wäre nur dann denkbar, wenn die Abstellplätze beispielsweise mit einem Maschendrahtverhau umgeben wären. Es muss somit zumeist ein anderer Weg gefunden werden, um die Zuteilung dieser Abstellplätze rechtlich zu regeln.

Möglichkeiten der Zuteilung von Abstellplätzen

Zuteilung mittels ausschliesslichen Nutzungsrechten
Häufig wird die rechtliche Zuteilung der Abstellplätze in der Weise geregelt, dass an den einzelnen Abstellplätzen zu Gunsten der jeweiligen Eigentümer von Stockwerkeinheiten ausschliessliche Nutzungsrechte (auch Sondernutzungsrechte oder besondere Nutzungsrechte genannt) begründet werden.

Was ist ein ausschliessliches Nutzungsrecht und wie wird es begründet ?

Das ausschliessliche Nutzungsrecht ist im Gesetz nicht geregelt. Vielmehr handelt es sich um eine von der Praxis entwickelte «rechtliche Konstruktion». Dabei wird das ausschliessliche Nutzungsrecht an einem nicht zu Sonderrecht ausgestalteten Teil des gemeinschaftlichen Eigentums in der Weise mit einem Sonderrecht verknüpft, dass dem berechtigten Stockwerkeigentümer an diesem Teil des gemeinschaftlichen Eigentums ein exklusives Gebrauchsrecht zukommt. Die Begründung und Zuweisung von ausschliesslichen Nutzungsrechten erfolgt im Begründungsakt oder – soweit ein solches besteht – im Reglement.

Was ist bei der Zuteilung von Abstellplätzen mittels ausschliesslichen Nutzungsrechten zu bedenken ?

Ausschliessliche Nutzungsrechte sind keine dinglichen Rechte. Sie lassen sich deshalb nicht ohne gleichzeitige Veräusserung des Sonderrechts, mit dem sie verknüpft sind, veräussern. Im Weiteren ist bei der Zuteilung von Abstellplätzen mittels ausschliesslichen Nutzungsrechten zu beachten, dass es der Stockwerkeigentümergeinschaft – sofern das Reglement nichts anderes vorsieht – grundsätzlich möglich ist, ausschliessliche Nutzungsrechte zu widerrufen bzw. abzuändern. Bei der Zuteilung eines Abstellplatzes mittels eines ausschliesslichen Nutzungsrechts ist deshalb darauf zu achten, dass das Reglement oder der Begründungsakt vorsehen, dass das erteilte, ausschliessliche Nutzungsrecht nur mit der Zustimmung des Berechtigten aufgelöst oder abgeändert werden kann.

Wann ist die Zuteilung von Abstellplätzen mittels ausschliesslichen Benutzungsrechten empfehlenswert?

Die Zuteilung der Abstellplätze mittels ausschliesslichen Nutzungsrechten ist dort empfehlenswert, wo die Autoeinstellhalle zu einer einzigen Stockwerkeigentümergeinschaft gehört und keine Abstellplätze an Nicht-Stockwerkeigentümer veräussert werden sollen. Beim eingangs beschriebenen Sachverhalt empfiehlt sich die Zuteilung mittels ausschliesslichen Nutzungs-

■ Schweizer Stockwerkeigentümergeinschaft

Gegründet
25. November 1955
Sekretariat: Romang &
Partner Rechtsanwälte
Talacker 42, 8001 Zürich
Tel. 01 211 21 29
Fax 01 212 55 05
info@stockwerk.ch
www.stockwerk.ch

rechten somit dann, wenn sämtliche Abstellplätze an die zukünftigen Stockwerkeigentümer abgegeben werden sollen und es nicht vorgesehen ist, dass einzelne Stockwerkeigentümer die ihnen übertragenen Abstellplätze weiterveräußern können bzw. eine Übertragung nur durch Abänderung der Nutzungsrechte und damit nur mit der Zustimmung der Stockwerkeigentümergeinschaft möglich sein soll.

Zuteilung mittels Dienstbarkeiten

Die Zuteilung von Abstellplätzen kann auch mittels Einräumung von Dienstbarkeiten erfolgen.

Was ist eine Dienstbarkeit und wie wird sie begründet?
Bei den Dienstbarkeiten ist zwischen den Grunddienstbarkeiten und Personaldienstbarkeiten zu unterscheiden.

Unter einer *Grunddienstbarkeit* versteht man die Belastung eines Grundstücks zu Gunsten eines anderen Grundstücks mit dem Recht, das belastete Grundstück in einer gewissen Weise zu nutzen. Eine *Personaldienstbarkeit* liegt dann vor, wenn mit dem Recht, das belastete Grundstück in einer gewissen Weise zu nutzen, eine Person oder Gemeinschaft begünstigt wird. Es ist mittels Dienstbarkeiten somit möglich, einen bestimmten Abstellplatz in einer Einstellhalle einer bestimmten Person oder einem bestimmten Grundstück zum ausschliesslichen Gebrauch zuzuteilen.

Dienstbarkeiten werden mittels Dienstbarkeitsverträgen begründet. Soll eine Dienstbarkeit an einem nicht zu Sonderrecht ausgestalteten Miteigentumsanteil errichtet werden, unterliegt die Genehmigung dieses Dienstbarkeitsvertrages dem Beschluss der Stockwerkeigentümergeinschaft bzw. der darin zusammengeschlossenen Stockwerkeigentümer als Miteigentümer. Der genehmigte Dienstbarkeitsvertrag ist dem Grundbuch zur Eintragung anzumelden. Mit Tagebucheintrag entsteht die Dienstbarkeit.

Was ist bei der Zuteilung von Abstellplätzen mittels Dienstbarkeiten zu bedenken ?

Für beide Formen von Dienstbarkeiten, somit also für Grund- und Personaldienstbarkeiten, ist zu beachten, dass der Dienstbarkeitsbelastete die Löschung der Dienstbarkeit verlangen kann, falls eine Dienstbarkeit nutzlos geworden ist. Dies führt dazu, dass die Stockwerkeigentümergeinschaft als Dienstbarkeitsbelastete die Löschung der Grunddienstbarkeit verlangen könnte, wenn der Abstellplatz – aus welchem Grund auch immer – längere Zeit nicht mehr benutzt würde. Zudem setzen beide Formen von Dienstbarkeiten einen Grundbucheintrag voraus, was zu zusätzlichen Kosten führt.

Was ist bei der Zuteilung von Abstellplätzen mittels Grunddienstbarkeiten zu bedenken ?

Wird der Abstellplatz mittels Begründung einer Grunddienstbarkeit einem bestimmten Grundstück bzw. einer Stockwerkeinheit zugeteilt, so kann der Abstellplatz nur bei gleichzeitiger Veräußerung des Grundstücks bzw. der Stockwerkeinheit übertragen werden.

Erfolgt die Zuteilung von Abstellplätzen somit mittels Grunddienstbarkeiten, lässt sich das so erzielte praktische Ergebnis mit der bereits beschriebenen Variante der Begründung von ausschliesslichen Nutzungsrechten vergleichen. Der Zuteilung mittels Grunddienstbarkeiten kommt hingegen der Vorteil zu, dass

mit den Grunddienstbarkeiten nicht nur Stockwerkeinheiten, sondern auch Drittgrundstücke begünstigt, d.h. Drittgrundstücken Abstellplätze zum ausschliesslichen Gebrauch zugewiesen werden können.

Was ist bei der Zuteilung von Abstellplätzen mittels Personaldienstbarkeiten zu bedenken ?

Die Zuteilung des ausschliesslichen Gebrauchs eines Abstellplatzes mittels Personaldienstbarkeit ist an die Person des oder der Berechtigten gebunden. Von Gesetzes wegen ist eine Personaldienstbarkeit weder übertragbar noch vererblich. Sie kann aber im Dienstbarkeitsvertrag aber für übertragbar und vererblich erklärt werden. Das hat den Vorteil, dass der in Form einer übertragbar und vererblich ausgestalteten Personaldienstbarkeit zugeteilte Abstellplatz frei von einer Stockwerkeinheit/einem Drittgrundstück an eine andere Person veräußert werden kann. Dies allerdings nur dann, wenn die entsprechende Personaldienstbarkeit ausdrücklich als übertragbar erklärt wird. Fehlt es an einer entsprechenden Erklärung, kann das Benutzungsrecht ohne erneute Zustimmung der Stockwerkeigentümergeinschaft nicht übertragen werden. Von Gesetzes wegen sind Personaldienstbarkeiten nämlich nicht übertragbar. Aus demselben Grund empfiehlt es sich zudem, die Personaldienstbarkeit auch ausdrücklich als vererblich zu erklären.

Die Zuteilung des Abstellplatzes mittels Einräumung einer Personaldienstbarkeit führt praktisch zu einem ähnlichen Resultat wie die nachstehend beschriebene Möglichkeit der Begründung eines Sonderrechts an der Einstellhalle und Aufteilung desselben in Miteigentum. Es wird deshalb auf das dazu Ausgeführte verwiesen.

Wann ist die Zuteilung von Abstellplätzen mittels Dienstbarkeiten empfehlenswert ?

Die Zuteilung mittels Grunddienstbarkeiten macht m.E. nur in Ausnahmesituationen Sinn. Auf diese soll hier nicht weiter eingegangen werden. Die Zuteilung von Abstellplätzen mittels Personaldienstbarkeiten kann unter Umständen dort empfohlen werden, wo sich die Stockwerkeigentümergeinschaft bzw. einzelne Stockwerkeigentümer die Veräußerung von Abstellplätzen an Dritte vorbehalten möchten. Mit Bezug auf den eingangs geschilderten Sachverhalt, ist die Zuteilung der Abstellplätze mittels Personaldienstbarkeiten somit dann in Erwägung zu ziehen, wenn die Abstellplätze nicht nur den Stockwerkeigentümern, sondern auch ausserhalb der Gemeinschaft stehenden Dritten zugeteilt werden sollen. Die Zuteilung mittels Personaldienstbarkeiten lässt sich zudem ohne weiteres auch mit der Zuteilung mittels Nutzungsrechten kombinieren. Dies kommt in der Praxis insbesondere dann vor, wenn vom Ersteller des Stockwerkeigentums mehr Abstellplätze erbaut werden, als für die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer notwendig ist. Mittels Errichtung von übertragbaren Personaldienstbarkeiten zu Gunsten des Erstellers an den überzähligen Abstellplätzen wird dem Ersteller die Möglichkeit eingeräumt, diese Abstellplätze ohne zusätzliche Zustimmung der Stockwerkeigentümergeinschaft an aussenstehende Dritte zu «verkaufen».

Begründung eines Sonderrechts an der Einstellhalle und Aufteilung dieses Sonderrechts in Miteigentum

Eine Dritte, in der Praxis oft angetroffene Lösung der Zuteilung der Abstellplätze besteht darin, dass an der

■ **Unentgeltliche Rechtsauskunft betreffend Stockwerkeigentum**
(nur für Mitglieder)

Telefonische Auskunft
**Erster Montag im Monat,
15 bis 16 Uhr**

Persönliche Besprechung
(nach Voranmeldung)
**Erster Mittwoch im Monat,
16 bis 17 Uhr**

Adresse:
Romang & Partner
Rechtsanwälte
Talacker 42, 8001 Zürich
Tel. 01 211 21 29

Autoeinstellhalle als Ganzes ein Sonderrecht begründet und die Einstellhalle damit zu einer eigenen Stockwerkeinheit ausgestaltet wird. Anschliessend wird die Stockwerkeinheit «Einstellhalle» in der Regel entsprechend der Anzahl der Abstellplätze in Miteigentum aufgeteilt. Die so geschaffenen Miteigentumsanteile veräussert man anschliessend in Form von selbständigem Miteigentum an die «Abstellplatzinhaber».

Was ist bei der Zuteilung von Abstellplätzen mittels Miteigentum am «Sonderrecht Einstellhalle» zu bedenken ?

Damit mittels Miteigentum am «Sonderrecht Einstellhalle» eine Zuteilung der einzelnen Abstellplätze erfolgen kann, ist bei der Begründung des Miteigentums jeder einzelne Abstellplatz mittels Reglement mit einer Miteigentumseinheit zu verknüpfen. Dieses Reglement lässt sich im Grundbuch anmerken, so dass eine realobligatorische Verbindung zwischen dem jeweiligen Miteigentümer und dem ihm zugeteilten Abstellplatz geschaffen werden kann.

Unbedingt zu beachten gilt es bei dieser Variante, dass dem Miteigentümer von Gesetzes wegen ein Vorkaufsrecht an einem Miteigentumsanteil, der veräussert werden soll, zusteht. Dieses Vorkaufsrecht kann aber vertraglich bzw. mittels Reglement oder Begründungsakt ausgeschlossen werden. Will ein Stockwerkeigentümer in der Freiheit der Veräusserung seine Abstellplatzes nicht beschränkt sein, so muss das Vorkaufsrecht des Miteigentümers im Reglement ausdrücklich ausgeschlossen werden. Das dürfte in aller Regel und insbesondere bei grösseren Gemeinschaften Sinn machen.

Wann ist die Zuteilung von Abstellplätzen mittels Miteigentum am Sonderrecht empfehlenswert ?

Vorteil der Zuteilung von Abstellplätzen mittels Miteigentum am Sonderrecht ist die grosse Flexibilität der Zuteilung und Verschiebung von Abstellplätzen, die damit erreicht werden kann. Der Abstellplatz wird so zu einem eigenen Objekt des Rechtsverkehrs und der einzelne Stockwerkeigentümer damit in der Verfügung über seinen Abstellplatz frei. Dies zumindest dann, wenn das Vorkaufsrecht der Miteigentümer aus-

geschlossen und auch sonst keine die freie Verfügbarkeit beschränkende reglementarische Bestimmungen geschaffen werden. Dies dürfte denn auch der Grund sein, weshalb diese Konstruktion gerade bei grösseren Einstelhallen oftmals gewählt wird. Als Nachteil könnte die für den Laien etwas schwierig verständliche Konstellation «der Miteigentümergeinschaft (Miteigentum am «Sonderrecht Einstellhalle») in der Stockwerkeigentümergeinschaft (die Miteigentümergeinschaft «Einstellhalle») ist als Eigentümerin dieser Stockwerkeinheit auch Mitglied der Stockwerkeigentümergeinschaft) mit den sich daraus ergebenden Konsequenzen in der Verwaltung erblickt werden.

Mit Blick auf den eingangs geschilderten Sachverhalt ist die Zuteilung der Abstellplätze mittels Miteigentum am Sonderrecht somit dann empfehlenswert, wenn die Stockwerkeigentümer oder auch der Ersteller, der nicht alle Miteigentumsanteile an der Einstellhalle an Stockwerkeigentümer verkaufen kann, in ihrer Verfügung über die Abstellplätze frei bleiben sollen. Dabei ist aber zu beachten, dass bei Ausschluss des Vorkaufsrechts der Miteigentümer, die Abstellplätze ohne Einschränkungen an ausserhalb der Gemeinschaft stehende Dritte verkauft werden können. Diese haben dann dann Zugang zur Einstellhalle und damit zum Stockwerkeigentumsgrundstück.

Abschliessende Bemerkungen

Die voranstehenden Ausführungen beschränken sich – wie eingangs festgehalten – auf die Konstellation, dass die Einstellhalle nur auf einem Grundstück zu liegen kommt.

Oftmals erstreckt sich die Einstellhalle hingegen über mehrere Grundstücke, was dann weitere rechtliche Konsequenzen nach sich zieht. Die Beschreibung derselben würde den Rahmen des vorliegenden Artikels hingegen sprengen, weshalb darauf verzichtet wird.

Das nun Ausgeführte erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Auch andere Lösungsmöglichkeiten als die aufgezeigten sind denkbar. Zudem ist es möglich, Kombinationen der verschiedenen gezeigten Varianten vorzunehmen. Ziel muss dabei stets sein, für den konkreten Einzelfall die bestmögliche Lösung herbeizuführen – denn DIE Generallösung gibt es nicht. ■



Beitrittserklärung zum Schweizer Stockwerkeigentümerverband

- Ich interessiere mich für die Mitgliedschaft beim Schweizer Stockwerkeigentümerverband
- Ich trete dem Schweizer Stockwerkeigentümerverband als Mitglied bei
 - Einzelmitglied
 - Kollektivmitglied (juristische Personen und Stockwerkeigentümergeinschaften)

Schweizer Stockwerkeigentümerverband

Sekretariat: Romang & Partner Rechtsanwälte
Talacker 42, 8001 Zürich
Tel. 01 211 21 29
Fax 01 212 55 05

Der Mitgliederbeitrag von Fr. 60.– (Einzelmitglieder) bzw. Fr. 100.– (Kollektivmitglieder) wurde auf das Verbandskonto einbezahlt.

ZKB 8010 Zürich
1100-5843.466 700
Schweiz. Stockwerkeigentümerverband
Konto 80-151-4

Firma/Stockwerkeigentümergeinschaft

Name	Vorname
Strasse	Nr.
PLZ	Ort
Datum	Unterschrift