

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 zugewiesen werden. Von Interesse ist dabei regelmässig, wie das ausschliessliche Benützungsgeschäft 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 Stockwerkseinheit bilden. An dieser Einheit haben die Nutzerinnen und Nutzer der Abstellplätze gemeinsames (Mit-) Eigentum. Dieses Miteigentum an der Stockwerkseinheit «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 Stockwerkseinheit «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 ins-

besondere auch im Blick auf die Bewahrung von Pflichtabstellplätzen sinnvoll ist), können die Miteigentumsanteile an der Stockwerkseinheit «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 zugewiesen oder, wie vorstehend zum Stockwerkeigentum beschrieben, ihrerseits wieder als Miteigentumseinheiten ausgedeutet werden.

— Dominik Bachmann