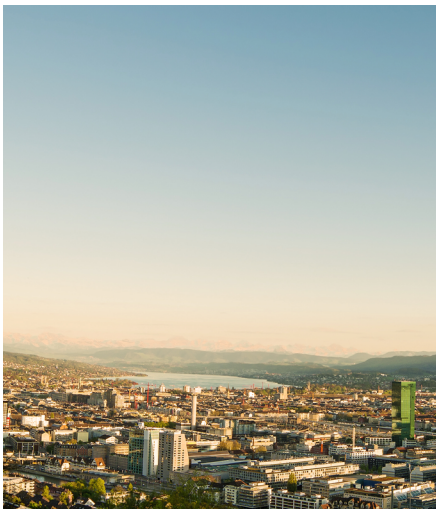
Juni 2020

Real Estate Legal Update

Neueste Entwicklungen aus den Bereichen Transaktionen, Mietrecht, privates Baurecht, öffentliches Planungs- und Baurecht sowie Immobiliensteuern.

walderwyss rechtsanwälte



Dies ist eine Zusammenfassung der Artikel. Die vollständigen Artikel finden Sie auf den Folgeseiten.

Asset Market Legal Update

Immobilienanlagen und Blockchain

Die Ausgabe von Tokens auf einer Blockchain und deren Erwerb durch Investoren (Initial Coin Offering) ermöglichen es, innert kurzer Zeit finanzielle Mittel zur Finanzierung eines Projekts zu beschaffen. Diese Art des Crowdfunding findet seit einiger Zeit Eingang in den Immobilienmarkt, auch wenn Blockchain-Transaktionen im Verhältnis zu klassischen Anlageformen (z.B. Immobiliengesellschaften oder –fonds) gegenwärtig noch eine untergeordnete Rolle spielen. Die vom Bundesrat Ende 2019 in das Parlament eingebrachte Gesetzesvorlage zur Anpassung des Bundesrechts an Entwicklungen der Technik verteilter elektronischer Register enthält jedoch Vorschläge, welche geeignet sind, den Einsatz der Blockchain-Technologie – auch auf dem Gebiet der Immobilieninvestitionen – erheblich zu fördern.

Vollständiger Artikel ->

Space Market Legal Update

Co-Working Spaces – Mietrechtliche Stolpersteine

Co-Working Spaces liegen im Trend. Während diese neue Form des Arbeitsplatzes zu Beginn des letzten Jahrzehnts noch ein weitgehend unbeachtetes Dasein fristete, hat sich insbesondere in den letzten Jahren ein eigentlicher Co-Working-Boom entwickelt. Getrieben von Trends wie der fortlaufenden Digitalisierung und Urbanisierung hat die Menge der angebotenen Co-Working-Flächen auch in der Schweiz jüngst rasant zugelegt. Auch für Immobilieneigentümer können Co-Working Spaces eine attraktive Alternative zur klassischen Bürofläche sein. Vermietet ein Eigentümer seine Flächen an einen Anbieter von Co-Working Spaces, ist eine sorgfältige und spezifische, den Anforderungen von Co-Working Spaces angepasste Vertragsgestaltung notwendig, um Konfliktpotenziale zu minimieren.

Vollständiger Artikel ->

Construction Market Legal Update

Rechtliche Ausgestaltung von Einstellhallen

Ob Mehrfamilienhaus im Stockwerkeigentum, Einfamilienhaussiedlung oder Gesamtüberbauung mit mehreren Renditeobjekten: Werden bei einem Bauprojekt Einstellhallen gebaut, die von mehreren Eigentümern oder von Mietern verschiedener Eigentümer genutzt werden, ist die Berechtigung an den einzelnen Einstellhallenplätzen zu regeln. Möglichkeiten dazu bestehen verschiedene. Bauherren sind deshalb gut beraten, diese Möglichkeiten in einem frühen Projektstadium zu prüfen und die im konkreten Fall am besten passende Variante zu wählen.

Vollständiger Artikel ->

Immobilienanlagen und Blockchain

Von Etienne Trandafir
Dr. iur., Rechtsanwalt
Telefon +41 58 658 58 38
etienne.trandafir@walderwyss.com

Einleitung

Bei einem Initial Coin Offering (ICO) gibt ein Emittent Tokens aus, welche von Investoren gegen eine Zahlung in einer Kryptowährung (z.B. Bitcoin oder Ether) erworben werden. Die Ausgabe der Tokens und die Zahlung des Ausgabepreises erfolgen auf einer Blockchain – einem dezentral geführten, elektronischen Register. Das ICO stellt somit eine Form von Crowdfunding dar. Grundsätzlich können beliebige Projekte auf diesem Weg finanziert werden. Zu solchen Projekten gehören auch Immobilieninvestitionsvorhaben. So wurde im März 2019 ein wegweisendes Immobilieninvestitionsprojekt in der Schweiz mittels Blockchain-Technologie durchgeführt: Vier Investoren beteiligten sich am Kauf einer aus einem Restaurant sowie achtzehn Wohnungen bestehenden Liegenschaft in Baar (ZG). Weitere Blockchain-basierte Immobilienanlageprojekte sind gegenwärtig im Gang oder befinden sich noch in der Planungsphase.

Die Bereitschaft von Investoren, ein bestimmtes Immobilieninvestment zu tätigen, hängt insbesondere von den im Gegenzug für ihre Investition erhaltenen Beteiligungsrechten ab. Entscheidend ist daher die Frage, welche Rechte an Immobilien mit Tokens verknüpft und somit an die Investoren übertragen werden können.

Eigentum und andere dingliche Rechte

Zur Übertragung des Grundeigentums bedarf es in der Schweiz eines öffentlich beurkundeten (Kauf-)Vertrags; zudem geht das Eigentum am Grundstück erst im Zeitpunkt der Eintragung des Erwerbers als neuer Eigentümer in das Grundbuch über. Diese Formerfordernisse gelten ebenfalls für die Begründung von beschränkten dinglichen Rechten an Grundstücken (z.B. Dienstbarkeiten wie Nutzniessungsrechte oder Wohnrechte). Sie verunmöglichen die Begründung und anschliessende Übertragung von dinglichen Rechten an Grundstücken auf einer Blockchain. Dieser Grundsatz wird von der Gesetzesvorlage des Bundesrats zur Anpassung des Bundesrechts an die Distributed Ledger Technologie nicht tangiert und dürfte sich in absehbarer Zukunft nicht ändern.

Vertraglicher Anspruch auf Nutzung von Immobilien

Die auf die Übertragung von dinglichen Rechten anwendbaren Formvorschriften gelten nicht für die Begründung von vertraglichen Nutzungsansprüchen an Immobilien. Insbesondere könnten Miet- oder Pachtverträge durch den Austausch von Tokens auf einer Blockchain zustandekommen. Denkbar wäre beispielsweise, dass ein von einem Vermieter programmierter Smart Contract beim Eingang bestimmter Kryptogeldbeträge Tokens ausgibt, wodurch Mietverträge zustande kämen. Die Blockchain-Technologie könnte namentlich im Hotel- und Apparthotelbetrieb zum Einsatz kommen und den Abschluss von Beherbergungsverträgen sowie die Abwicklung von Zahlungen erleichtern.

Beim Abschluss von Verträgen betreffend die Nutzung von Immobilien wäre jedoch stets zu beachten, dass der Einsatz der Blockchain-Technologie an der Qualifikation des Privatrechtsverhältnisses als Miet- oder Pachtvertrag bzw. an der Anwendbarkeit der für diese Vertragsarten geltenden, zwingenden Gesetzesvorschriften – insbesondere der Bestimmungen betreffend den Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen und den Kündigungsschutz – nichts ändern würde. Namentlich wäre seitens des Vermieters von Wohn- und Geschäftsräumen die Formularpflicht für die Mitteilung des Anfangsmietzinses oder die Kündigung des Mietverhältnisses weiterhin zu beachten.

Tokenisierung im Falle von indirekten Immobilienanlagen

Indirekte Immobilienanlagen zeichnen sich dadurch aus, dass der wirtschaftlich Berechtigte die betreffenden Immobilien über ein zwischengeschaltetes Anlagevehikel erwirbt. Die Blockchain-Technologie kann auch in diesem Kontext zum Einsatz kommen. Dabei werden nicht die Immobilie selbst oder vertragliche Ansprüche im Zusammenhang mit deren Nutzung tokenisiert, sondern die Anteile am gewählten Anlagevehikel (z.B. Aktien oder Fondsanteile).

Als die in der Schweiz meistverbreitete Gesellschaftsform stellt die Aktiengesellschaft das nächstliegende juristische Gefäss dar, um Immobilien zu halten. Die Einbringung von Grundstücken in eine als AG gegründete Immobiliengesellschaft hätte zudem den Vorteil, dass mit dem Erwerb von (tokenisierten) Aktien nicht nur Vermögensrechte an die Token-Inhaber übertragen würden, sondern auch Mitgliedschaftsrechte und somit – je nach den Mehrheitsverhältnissen – die Möglichkeit, über die sich im Gesellschaftseigentum befindenden Immobilien zu verfügen. Gegenwärtig stehen jedoch die auf die Übertragung von Namenaktien anwendbaren zivilrechtlichen Erfordernisse (Indossierung, Schriftform) einer solchen Nutzung der Blockchain-Technologie entgegen.

Die Rechtsform des vertraglichen Anlagefonds könnte sich ebenfalls für Blockchain-basierte Geschäftsmodelle eignen. Der Anleger erwirbt durch die Zeichnung seiner Anteile und die Einzahlung in bar eine Forderung auf Beteiligung am Wert und am Ertrag des Anlagevermögens. Es wäre vorstellbar, dass eine Fondsleitungsgesellschaft mittels Smart Contract tokenisierte Fondsanteile emittiert und im Gegenzug Zahlungen in Kryptowährungen erhält, sofern dies mit der Anlagepolitik des Fonds vereinbar ist und die FINMA eine solche Sacheinlage («payment in kind») bewilligt. Spätestens beim Kauf von Immobilien durch die Fondsleitung müsste jedoch in den meisten Fällen eine Umwandlung in eine offizielle Währung stattfinden, da Kaufpreiszahlungen in Kryptowährungen im gegenwärtigen Marktumfeld – zumindest was Immobilien betrifft – weitgehend unüblich sind. Zudem verfügen die Anleger eines vertraglichen Anlagefonds – anders als die Aktionäre einer als AG gegründeten Immobiliengesellschaft – über keine Mitgliedschaftsrechte. Die Inhaber tokenisierter Fondsanteile hätten somit keine Möglichkeit, über das rechtliche Schicksal der zum Kollektivvermögen gehörenden Immobilien zu bestimmen.

Schliesslich kann der Kauf einer Immobilie durch die Ausgabe tokenisierter Anleihensobligationen finanziert werden. In diesem Fall leihen die Anleger der Projektgesellschaft finanzielle Mittel für den Kauf einer Immobilie, indem sie die von ihr ausgegebenen Anleihensobligationen in Form von Tokens zeichnen.

Geplante Gesetzesänderungen

Am 27. November 2019 verabschiedete der Bundesrat die Botschaft betreffend das Bundesgesetz zur Anpassung des Bundesrechts an Entwicklungen der Technik verteilter elektronischer Register. Diese Vorlage schlägt punktuelle Gesetzesänderungen – namentlich im Wertpapierrecht, im Insolvenzrecht und im Finanzmarktrecht – vor. Damit soll die Entwicklung Blockchain-basierter Geschäftsmodelle in der Schweiz gefördert werden. Zu den zentralen Vorschlägen gehört die Möglichkeit, Wertrechte mit Wertpapierwirkungen durch Eintragung in einem elektronischen Register (Registerwertrechte) zu schaffen, wobei das Register gewisse Anforderungen betreffend Transparenz, Sicherheit und Publizität erfüllen muss. Zu den Rechten, welche als Registerwertrechte ausgestaltet werden könnten, gehören namentlich obligationenrechtliche Forderungen und Aktien.

Die Schaffung übertragbarer Registerwertrechte dürfte den Handel mit Tokens in vielen Fällen ermöglichen, da die üblichen, für die Übertragung der zugrundeliegenden Rechte geltenden Formvorschriften des Zivilrechts keine Anwendung mehr fänden bzw. durch eine neu eingeführte Form – die Eintragung des Rechts in ein verteiltes Register und seine Übertragung durch dieses Register – ersetzt würden. Obwohl die vorgeschlagene Revision nicht spezifisch auf den Immobilienmarkt abzielt, dürften die darin enthaltenen Regelungen neue Möglichkeiten für die Übertragung von obligatorischen Rechten auf diesem Gebiet (z.B. Mietzinsforderungen des Vermieters bzw. der vertragliche Anspruch des Mieters auf Nutzung der Immobilie) sowie von Anteilen an Immobilienanlagevehikeln (insbesondere Aktien von Immobiliengesellschaften) eröffnen, sei es anlässlich eines ICOs oder anschliessend auf einem Blockchain-basierten Sekundärmarkt.

Schlussbetrachtung

Mit der Blockchain-Technologie verbinden sich viele Erwartungen: die Automatisierung und Beschleunigung von Transaktionen, die Unverfälschbarkeit der gespeicherten Daten und nicht zuletzt wichtige Einsparungen bei den Transaktionskosten durch die Vermeidung kostspieliger Intermediäre wie Banken oder Börsen. Auf dem Gebiet der Immobilienanlagen sind ICOs gegenwärtig noch eine Randerscheinung. Ob der Einsatz der Blockchain-Technologie die herkömmlichen Immobilienanlageformen – wie etwa der direkte Grundeigentumserwerb oder die Beteiligung an börsenkotierten Immobilienfonds und -gesellschaften – wirksam konkurrenzieren oder gar verdrängen könnte, wird massgeblich von den technologischen und rechtlichen Entwicklungen abhängen. Die in der Gesetzesvorlage vom 27. November 2019 enthaltenen Vorschläge haben das Potenzial, der Blockchain-Technologie – unter anderem auf dem Gebiet der Immobilienanlagen – einen entscheidenden Schub zu verleihen.

Dieser Beitrag basiert auf der folgenden Publikation: TRANDAFIR ETIENNE, Immobilieninvestitionen und Blockchain, Ausgewählte Problemfelder und Lösungsansätze, AJP 2020, S. 19 ff.

Co-Working Spaces – Mietrechtliche Stolpersteine

Von Valentin Wiesner
MLaw, Rechtsanwalt
Telefon +41 58 658 52 33
valentin.wiesner@walderwyss.com

Ausgangslage

Hinter dem Anglizismus «Co-Working Space» verbirgt sich ein denkbar simples Konzept: Ein Anbieter von Co-Working Spaces stellt einen zeitlich flexiblen Arbeitsplatz zur Verfügung, den sich mehrere Personen teilen. Es gibt diverse mögliche Modelle von Co-Working Spaces in unterschiedlichen Ausprägungen, von einzelnen Plätzen in Grossraumbüros über kleinere und grössere Sitzungszimmer bis hin zu räumlich abgetrennten Büroräumlichkeiten. Gemeinsam ist diesen Angeboten, dass die Infrastruktur praktisch vollständig durch den Anbieter zur Verfügung gestellt wird. Co-Working Spaces bieten ihren Benutzern daher einen hohen Grad an Flexibilität und Komfort, ohne dass seitens der Benutzer hohe Anfangsinvestitionen erforderlich wären.

Auch für Immobilieneigentümer können Co-Working Spaces eine attraktive Alternative zur klassischen Büronutzung sein. So können mit Co-Working Spaces beispielsweise Flächen genutzt werden, welche sich aufgrund ihres Layouts für klassische Büroflächen nur bedingt eignen. Aufgrund der üblicherweise gesteigerten Flächeneffizienz stehen bei Co-Working Spaces mehr Arbeitsplätze zur Verfügung, was für Büroimmobilien mit Ladenlokalen im Erdgeschoss mehr potenzielle Laufkundschaft bedeuten kann und damit zur Aufwertung der Liegenschaft führt.

Beabsichtigen Eigentümer, Co-Working Spaces nicht selbst anzubieten, sondern mit einem spezialisierten Anbieter zu kooperieren, haben sie grundsätzlich die Wahl zwischen zwei Modellen: Einerseits können Eigentümer ihre Flächen an einen Anbieter von Co-Working Spaces vermieten, welcher diese Flächen wiederum untervermietet. Andererseits ist es möglich, dass der Eigentümer und der Anbieter von Co-Working Spaces einen Betreibervertrag abschliessen. Hierbei handelt es sich um einen gesetzlich nicht ausdrücklich geregelten Innominatvertrag mit Elementen des Auftrags-, Werkvertrags- und Mietrechts. Nachfolgend sollen die wichtigsten mietrechtliche Stolpersteine aufgezeigt werden, die es in Mietverträgen mit Anbietern von Co-Working Spaces zu adressieren gilt.

Regeln zur Untermiete

Das schweizerische Obligationenrecht regelt die Untermiete für sämtliche Mietverträge, d.h. für die Miete von Wohn- und Geschäftsräumen und von beweglichen Sachen. Demgemäss kann ein Mieter eine Sache mit Zustimmung des Vermieters ganz oder teilweise untervermieten, wobei der Vermieter die Zustimmung nur in gewissen Fällen verweigern darf. Die gesetzliche Regelung ist klar nicht auf das flexible Co-Working-Modell zugeschnitten. Eine Vorabanzeige eines jeden Untermietverhältnisses an den Vermieter, mit dem Risiko, dass der Vermieter eine Untermiete ablehnt, ist in den seltensten Fällen praktikabel. Die Parteien eines Mietvertrags können zwar das Recht des Mieters zur Untermiete nicht beschränken, wohl aber können sie vereinbaren, dass eine Untermiete ganz generell gestattet ist. Möchte ein Vermieter nicht so weit gehen, müsste es auch erlaubt sein, nur teilweise auf das Zustimmungserfordernis zu verzichten.

Entscheiden sich die Parteien gegen eine teilweise oder generelle Zustimmung, kann der Vermieter die Zustimmung zur

Untermiete im Einzelfall einerseits dann verweigern, wenn der Mieter dem Vermieter die Bedingungen der Untermiete nicht bekanntgibt. Ferner kann die Zustimmung verweigert werden, wenn die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrags missbräuchlich sind. Damit soll verhindert werden, dass ein übermässiger Gewinn durch die Untermiete erzielt wird. Ob eine Untermiete effektiv missbräuchlich ist, beurteilt sich im Einzelfall unter Berücksichtigung des Mietzinses aus dem Hauptmietvertrag und allfälliger Zuschläge aufgrund von Investitionen des Mieters und mitvermieteter Infrastruktur (z.B. Mobiliar, Telefon- und Internetanschluss) sowie Nebenleistungen (z.B. Reinigung, Aufenthaltsräume). Pauschale Richtwerte lassen sich gerade bei Co-Working Spaces nicht definieren, dürften sich die angebotenen Dienstleistungen je nach Anbieter deutlich unterscheiden. Letztlich könnte ein Vermieter die Untermiete auch ablehnen, wenn ihm wesentliche Nachteile entstehen.

Die gesetzlichen Regeln zur Erstreckung finden auch auf Untermietverträge Anwendung. Im Zusammenhang mit Co-Working Spaces dürften die Risiken für Eigentümer indes überschaubar sein. Einerseits können Untermietverträge nur in jenem Umfang erstreckt werden, in dem auch dem Hauptmieter eine Erstreckung zusteht. Andererseits hat die gesetzliche Verwirkungsfrist von 60 Tagen vor Beendigung der Miete zur Einreichung eines Erstreckungsgesuchs zur Folge, dass Mietverhältnisse die kürzer als 61 Tage sind, nicht erstreckbar sind.

Umschreibung des Verwendungszwecks

Massgeblich für die Beurteilung des vertragsmässigen Gebrauchs einer Mietsache ist der festgelegte oder nach Treu und Glauben sich aus den Umständen ergebende Verwendungszweck. Co-Working Spaces dürften, zumindest in der Theorie, deutlich stärker frequentiert werden als klassische Büroflächen. Damit verbunden ist potentiell auch eine stärkere Abnutzung, was im Hinblick auf den Verwendungszweck zu berücksichtigen ist. Wie aufgezeigt ist der Verwendungszweck auch im Zusammenhang mit dem Untermietvertrag zwischen dem Anbieter und Nutzer von Co-Working Spaces von Relevanz. Es lohnt sich daher, den Verwendungszweck im Mietvertrag zwischen dem Eigentümer und dem Co-Working-Anbieter klar auszugestalten und die Tätigkeit des Co-Working-Anbieters genau zu umschreiben. Zu beachten gilt es ferner, dass gemäss schweizerischem Mietrecht ein Mieter grundsätzlich das Recht, nicht aber die Pflicht hat, das Mietobjekt zu benutzen. Eine Gebrauchspflicht kann hingegen explizit vereinbart werden oder sich aus den Umständen ergeben. Je nach Immobilie können Eigentümer ein besonderes Interesse daran haben, dass Co-Working Spaces auch tatsächlich geöffnet sind. In diesem Fall empfiehlt es sich, eine entsprechende Gebrauchspflicht vertraglich festzulegen.

Verwendung des Vermieterbeitrags

Co-Working Spaces locken ihre Benutzer häufig mit schöner Innenarchitektur und hochwertiger Einrichtung. Oft mieten sich Anbieter von Co-Working Spaces in neuen oder frisch renovierten Liegenschaften ein oder bauen bestehende Räume nach ihren Anforderungen um. Damit verbunden sind erhebliche initiale Investitionskosten, wobei Eigentümer teilweise einen Beitrag an die Ausbaukosten des Mieters leisten. Dies erfordert u.a. klare Regeln zur Zahlung der entsprechenden Unternehmer bzw. zur Abrufung des Vermieterbeitrags. Bei Mietverträgen mit Anbietern von Co-Working Spaces ist aus Sicht eines Eigentümers daher darauf zu achten, dass der Vermieterbeitrag ausschliesslich für die Bezahlung von effektiven Kosten im Zusammenhang mit (werterhaltenden oder vermehrenden) Ausbauarbeiten genutzt werden kann. Es dürfte selten im Interesse eines Eigentümers liegen, weitergehende Infrastruktur wie Möbel und sonstige Büroeinrichtungen zu finanzieren.

Fazit und Empfehlung

Mietverträge zwischen Immobilieneigentümern und Anbietern von Co-Working Spaces erfordern eine umfassende, sorgfältige und spezifische Vertragsgestaltung unter Beachtung der besonderen Umstände solcher Mietverhältnisse. Für beide Vertragsparteien ist es wichtig, klare Regeln zur Untermiete aufzustellen. Ferner ist darauf zu achten, dass der Gebrauchszweck im Mietvertrag unmissverständlich den Betrieb von Co-Working Spaces vorsieht. Aus Eigentümersicht sollte zudem sichergestellt werden, dass Vermieterbeiträge nicht zweckentfremdet werden.

Rechtliche Ausgestaltung von Einstellhallen

Von André Kuhn
Dr. iur., Rechtsanwalt und Notar
Telefon +41 58 658 29 36
andre.kuhn@walderwyss.com

und Stephanie Eggimann
MLaw, Rechtsanwältin
Telefon +41 58 658 29 43
stephanie.eggimann@walderwyss.com

Ausgangslage

Erstellt ein Bauherr ein Mehrfamilienhaus mit Einstellhalle, um sowohl die Wohnungen als auch die Einstellhallenplätze zu vermieten, bedarf die Einstellhalle keiner speziellen rechtlichen Ausgestaltung. Als Alleineigentümer des Grundstücks kann der Bauherr sowohl die Wohnungen als auch die Einstellhallenplätze gemeinsam oder separat mittels Mietverträgen den einzelnen Nutzern zuweisen.

Erstellen mehrere Bauherren eine gemeinsame Einstellhalle oder will ein Bauherr die einzelnen Objekte und Einstellhallenplätze nach Baufertigstellung an mehrere Käufer verkaufen, ist die Ausgangslage komplizierter. Aus rechtlicher Sicht bestehen unterschiedliche Möglichkeiten, wie die Berechtigung an einer solchen Einstellhalle geregelt werden kann. Die wichtigsten Varianten werden nachfolgend kurz beleuchtet.

Der Klassiker: Separates Einstellhallengrundstück in selbständigem Miteigentum

Bei Überbauungen mit mehreren Liegenschaften oder Stockwerkeinheiten, die über eine gemeinsame Einstellhalle verfügen, wird die Einstellhalle oftmals als separates Grundstück ins Grundbuch aufgenommen. Dieses Grundstück wird in Miteigentumsanteile aufgeteilt, die jeweils zur Benutzung eines Einstellhallenplatzes berechtigten. Diese Berechtigung ergibt sich gestützt auf ein Reglement der Miteigentümer, in welchem jedem Eigentümer eines Miteigentumsanteils das Recht zur ausschliesslichen Nutzung eines bestimmten Einstellhallenplatzes zugewiesen wird. Das Reglement wird im Grundbuch angemerkt, damit es jedem künftigen Miteigentümer entgegengehalten werden kann.

Bei einem Grundstück, das in Stockwerkeigentum aufgeteilt wird, stellt die Einstellhalle oftmals eine separate Stockwerkeinheit dar. An dieser Stockwerkeinheit wird sodann wie vorstehend beschrieben Miteigentum begründet. Dies ist allerdings nur dann möglich, wenn die Einstellhalle über ein abschliessbares Zugangstor verfügt. Wird der Zugang hingegen nur durch eine Barriere geregelt, fehlt ihr die räumliche Abgeschlossenheit und damit ein Definitionsmerkmal einer Stockwerkeinheit.

Bei einer Einstellhalle, die etwa zu einer Einfamilienhaussiedlung oder mehreren Renditeobjekten gehört, wird für die Einstellhalle oftmals ein eigenes Grundstück abparzelliert. Dieses Grundstück besteht allerdings häufig bloss aus der Zufahrtsrampe für die Einstellhalle (sog. Rampengrundstück). Zugunsten dieses Rampengrundstücks wird sodann ein unterirdisches Überbaurecht errichtet, auf welchem die Einstellhalle entsteht. Die Eigentümer der Einstellhallenparzelle werden dadurch ermächtigt, auf den angrenzenden Grundstücken eine unterirdische Einstellhalle zu bauen, zu betreiben und zu erhalten. Der Umfang des Einstellhallengrundstücks ist daher faktisch viel grösser, als es die reine Grundstücksfläche erahnen lassen würde. Zu beachten ist indessen, dass diese Strukturierungsvariante von einzelnen Grundbuchämtern in gewissen Konstellationen nicht als zulässig anerkannt wird. Es ist deshalb empfehlenswert, sich mit der lokalen Grundbuchpraxis rechtzeitig vertraut zu machen.

Sowohl bei der Einstellhalle als Stockwerkeinheit als auch beim Einstellhallengrundstück als Zufahrtsrampe mit unterirdischem Überbaurecht können einzelne Miteigentumsanteile an der Einstellhalle entweder direkt mit den bewohnten Hauptgrundstücken (Liegenschaften oder Stockwerkeinheiten) verknüpft werden (unselbständiges Miteigentum; sog. subjektiv-dingliche Verknüpfung) oder frei handelbar bleiben (selbständiges Miteigentum). Beim unselbständigen Miteigentum führt der Verkauf einer Liegenschaft gleichzeitig zum Eigentumsübergang an den Miteigentumsanteilen, welche das Nutzungsrecht an den Parkplätzen vermitteln. Weil eine solche Regelung starr ist, werden die Parkplätze in der Praxis häufiger als selbständige Miteigentumsanteile ausgestaltet. Ein Hauseigentümer kann so beispielsweise seine Liegenschaft mit einem Einstellhallenplatz an einen neuen Eigentümer verkaufen, den zweiten Einstellhallenplatz aber unabhängig davon auf seinen Nachbarn übertragen.

Um beim selbständigen Miteigentum die freie Handelbarkeit der Einstellhallenplätze zu gewährleisten, muss das gesetzliche Vorkaufsrecht der Miteigentümer ausgeschlossen werden. Die vertragliche Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechts erfordert eine öffentliche Beurkundung, die Zustimmung aller Miteigentümer und die Anmerkung im Grundbuch. Sie sollte daher idealerweise bereits im Stadium der Begründung des Miteigentums (die oft durch einen Projektentwickler alleine geschieht) erfolgen.

Die Alternative: Zuweisung mittels Dienstbarkeit

Kann oder soll eine Einstellhalle nicht als separates Grundstück (Rampengrundstück oder separate Stockwerkeinheit) ausgestaltet werden, ist die Zuweisung von Parkplätzen auch mittels Dienstbarkeiten möglich. Es bestehen zwei Varianten, nämlich die Grund- und die Personaldienstbarkeit. Der Unterschied liegt im Wesentlichen darin, dass das Benützungsrecht bei der Grunddienstbarkeit immer dem aktuellen Eigentümer einer bestimmten Liegenschaft oder Stockwerkeinheit zusteht. Im Grundbuch wird also das Recht zu Gunsten eines bestimmten Grundstücks aufgenommen. Bei der Personaldienstbarkeit hingegen ist eine bestimmte Person berechtigt und im Grundbuch eingetragen.

Die Differenzierung ist in praktischer Hinsicht unter anderem bei einem Eigentumswechsel am Haus oder an der Wohnung relevant. Während bei der Grunddienstbarkeit das Benützungsrecht automatisch auf den neuen Eigentümer übergeht, muss diese Übertragung bei der Personaldienstbarkeit gesondert vorgenommen werden. Im Gegenzug hat die aus einer Personaldienstbarkeit berechtigte Person die Möglichkeit, bloss das Recht am Parkplatz zu übertragen, während sie Eigentümerin des Hauses oder der Wohnung bleibt. Die Personaldienstbarkeit gewährt somit eine im Vergleich zur Grunddienstbarkeit grössere Flexibilität.

Der Spezialfall: Reglementarische Zuweisung beim Stockwerkeigentum

Steht ein Mehrfamilienhaus im Miteigentum verschiedener Stockwerkeigentümer und kann die dazugehörige Einstellhalle nicht als separate Stockwerkeinheit ausgeschieden werden (z.B. weil die Zufahrt durch eine Barriere und nicht durch ein Garagentor geregelt ist; vgl. dazu vorne), stellt die Einstellhalle einen gemeinschaftlichen Bestandteil des Grundstücks dar, an welchem alle Stockwerkeigentümer gleichmässig zur Nutzung berechtigt sind.

Auch in einer solchen Konstellation können die Parkplätze einzelnen Stockwerkeigentümern zur ausschliesslichen Nutzung zugewiesen werden. Diese Zuweisung erfolgt gestützt auf eine Nutzungs- und Verwaltungsordnung, die von der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer erlassen wird. Den einzelnen Eigentümern wird dabei reglementarisch das ausschliessliche Recht auf Benützung bestimmter und klar definierter Parkplätze zugewiesen.

Diese Lösung hat den Nachteil, dass sie starr ist. Ist ein Stockwerkeigentümer an zwei Parkplätzen berechtigt und möchte er einen davon auf seine Nachbarin übertragen, erfordert dies eine Änderung der Nutzungs- und Verwaltungsordnung. Dafür wiederum bedarf es der Zustimmung einer Mehrheit der Stockwerkeigentümer, die zugleich mehr als die Hälfte der Wertquoten vertritt. Es versteht sich von selbst, dass eine solche Zustimmung nicht in jeder Konstellation ohne Weiteres erhältlich gemacht werden kann.

Fazit

Es gibt sie nicht, die Musterlösung für die Zuweisung von Einstellhallenplätzen bei Bauten im Stockwerkeigentum, Einfamilienhaussiedlungen oder Gesamtüberbauungen mit mehreren Renditeobjekten. Zwar haben sich in der lokalen Praxis einzelne Ausgestaltungsmöglichkeiten als Standardlösungen etabliert, allerdings können diese nicht in jeder Konstellation angewendet werden. Es ist daher zu empfehlen, sich mit den lokalen Gegebenheiten frühzeitig vertraut zu machen.

Die passende Lösung ist daher stark einzelfallabhängig und sollte nach Möglichkeit bereits im Planungsstadium ermittelt werden. In den meisten Fällen dürfte es sinnvoll sein, eine flexible Ausgestaltung anzustreben, damit künftige Eigentümer möglichst uneingeschränkt auf geänderte Verhältnisse reagieren können.

Walder Wyss AG
Rechtsanwälte

Telefon + 41 58 658 58 58
Fax + 41 58 658 59 59
reception@walderwyss.com

www.walderwyss.com
Zürich, Genf, Basel, Bern, Lausanne, Lugano