



Kantonales  
Vermessungsamt  
Reiterstrasse 11

3011 B e r n

U/Zeichen: GFS/WIJ

Bern, 3. Juni 1988

Baurecht an Gebäudeteilen (Art. 675 ZGB; BGE 111 II 134)

Sehr geehrte Damen und Herren

Vereinbarungsgemäss möchten wir Sie zuhänden Ihres Handbuches kurz über den obgenannten Bundesgerichtsentscheid vom 23.5.1985 informieren, welcher zu einer Aenderung der langjährigen Praxis der bernischen Grundbuchämter geführt hat. Der Urteilstext sowie das ihm zugrunde liegende Gutachten von Prof. Liver sind in der Zeitschrift "Der Bernische Notar" BN 1986 S 293 ff publiziert worden; ferner findet sich eine Besprechung des Urteils durch Notar R. Pfäffli, Grundbuchverwalter von Thun, in BN 1986, S. 336 f.

In seinem Entscheid bestätigt das Bundesgericht vorerst seine Praxis (BGE 99 Ib 142f.E.1), wonach Art. 675 Abs. 2 ZGB, welcher die Bestellung eines Baurechtes an einzelnen Stockwerken eines Gebäudes als unzulässig erklärt, auch für die Einräumung eines Baurechtes an Gebäudeteilen gilt. In Verdeutlichung der bisherigen Rechtsprechung wird vom Bundesgericht wörtlich folgendes ausgeführt (E. 3, S. 139): "(...) Dem Bauberechtigten steht namentlich die Befugnis zu, das Bauwerk zu erneuern, dh. gänzlich abzutragen und neu aufzubauen. Daraus erhellt, dass die Begründung eines Baurechts ein bestimmtes Mass an baulicher und funktioneller Eigenständigkeit des Bauwerks voraussetzt; Bestand und Gebrauch dürfen nicht von einer andern Baute und deren Eigentümer in dem Sinne abhängig sein, dass der Abbruch des Bauwerks notwendigerweise den Einsturz des Nachbarobjektes zur Folge hätte bzw. ohne Einwilligung des Nachbarn nicht durchgeführt werden könnte. Das schliesst die Begründung eines Baurechts an Teilen von Gebäuden grundsätzlich aus."

Im speziellen Fall (in Ittigen/BE) stellte sich die Frage nach der funktionellen und baulichen Eigenständigkeit einer Hälfte einer Doppelgarage, für welche ein Baurecht begründet werden sollte. Das höchste Gericht führte aus, da die Aussenwände und

das Dach der Garage aus armiertem Beton beständen und durchgehend gespannt seien, sei die bauliche Eigenständigkeit einer Garagehälfte nicht gegeben, da die ganze Anlage eine statische Einheit bilde. Infolge der gemeinsamen Wasserversorgung für beide Garageteile bestehe zudem auch ein funktioneller Zusammenhang beider Hälften. Schliesslich sei auch im Innern der Doppelgarage keine vollständige räumliche Trennung vorhanden. Aus all diesen Gründen könne die eine Garagehälfte kein separates Schicksal haben, die Begründung eines Baurechts an der einen Hälfte sei mithin ausgeschlossen.

Wie bereits erwähnt, hat dieses in seiner Formulierung eindeutige Urteil aus Lausanne Auswirkungen auf die bisher allzu large Praxis der bernischen Grundbuchämter bei der Anwendung von Art. 675 Abs. 2 ZGB: Bisher wurden zur Hauptsache vier Fälle unterschieden, bei welchen wegen funktioneller Eigenständigkeit die Errichtung eines Baurechtes als zulässig erachtet wurde. Die beiliegenden Zkizzen zeigen diese Fälle wie folgt:

Fall 1: Garage für Feuerwehrdienste; nur von Aussen her zugänglich, ohne Verbindung ins Innere des Gebäudes.

Fall 2: Mehrere unter sich nicht verbundene Teile eines Gebäudes mit separaten Zugängen.

Fall 3: Zivilschutzanlage im untersten Geschoss eines Gebäudes; mit separatem Zugang und ohne innere Verbindung zu den oberen Geschossen.

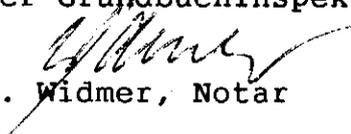
Fall 4: Gemeinsame unterirdische Einstellhalle (mit separater Zufahrt), welche unter die auf den baurechtsbelasteten Grundstücken errichteten Gebäude ragt.

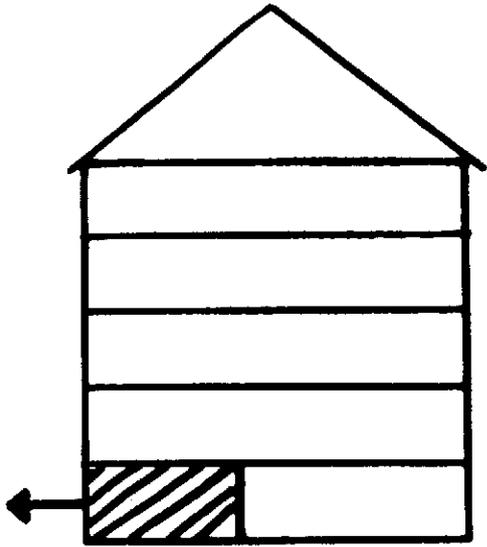
Aufgrund des erwähnten Entscheides werden die Fälle 1 - 3 heute eindeutig als nicht mehr zulässig erachtet, dh. für diese separaten Anlagen kann kein (selbständiges oder unselbständiges) Baurecht mehr errichtet werden. Zur Lösung derartiger Probleme bieten sich verschiedene Möglichkeiten an. Der beurkundende Notar wird in Zusammenarbeit mit dem Grundbuchamt versuchen, die für den konkreten Einzelfall beste Lösung zu finden (zB. Errichtung eines Benutzungsrechtes; oder Begründung von Stockwerkeigentum; schliesslich wäre es auch möglich, gewöhnliches Miteigentum zu begründen und die effektive Benutzung der Gebäudeteile in einer Nutzungs- und Verwaltungsordnung zu regeln [Art. 649a ZGB]).

Der Fall 4 ist heute recht stark verbreitet und kann nicht ohne weiteres als unzulässig erklärt werden. Wir empfehlen, eine Lösung mit dem Grundbuchverwalter abzusprechen.

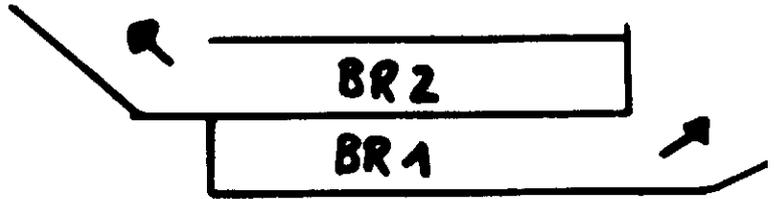
Wir hoffen, Ihnen mit diesen Angaben gedient zu haben. Für ergänzende Auskünfte stehen sowohl der Unterzeichnende als auch die bernischen Grundbuchverwalter gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüssen  
Der Grundbuchinspektor:

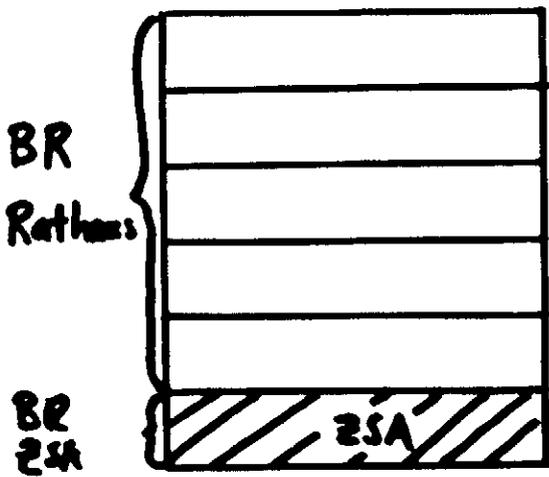
  
J. Widmer, Notar



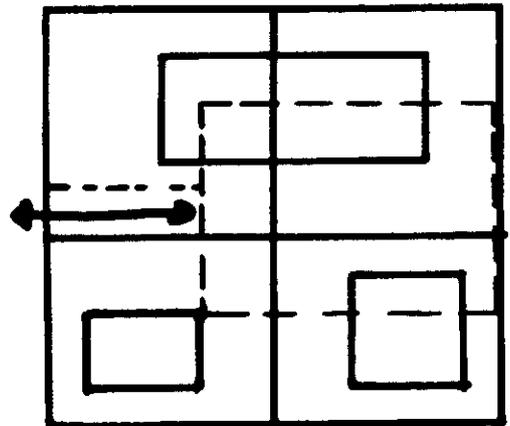
Fall 1



Fall 2



Fall 3



Fall 4