

---

# Newsletter

## Die rechtliche Konzeption von Überbauungen im verdichteten Umfeld

Simone Mülchi, Rechtsanwältin und Notarin  
Res Nyffenegger, Dr. iur., Rechtsanwalt

---

### Planung

- Überbauungsordnung
- Baubewilligung
- Erschliessung
- Infrastruktur
- Landerwerb

### Rechtliche Strukturierung

- Parzellierung
- Stockwerkeigentum
- Einstellhallen
- Umgebung
- Energie

### Inwertsetzung

- TU/GU Vertrag
- Verkauf

### Betrieb

- Verwaltungs- und  
Serviceverträge

# Die rechtliche Konzeption von Überbauungen im verdichteten Umfeld

Die Planung und Umsetzung von Überbauungen ist nicht nur in baulicher Hinsicht eine Herausforderung. Auf «freiem Feld» entstehen – oftmals im Eilzugtempo – Wohn- und Geschäftsbauten. Wo vorher grüne Wiesen oder eine Baubrache waren, wo dem Abriss geweihte Gebäude standen, entstehen ganze Quartiere oder Areale mit einer Grosszahl an Wohnungen und Arbeitsplätzen und den dazugehörigen Infrastrukturanlagen.

Die zunehmend knapper werdenden Bodenressourcen, der gesetzliche Auftrag, Bauland effizient zu nutzen, die Berücksichtigung von Anliegen der Behörden und das menschliche Bedürfnis nach individuellem Freiraum stehen in einem Spannungsfeld und stellen die Planer und Architekten vor stetig neue Herausforderungen. Verdichtetes Bauen, welches alle diese Aspekte berücksichtigt und gleichzeitig den Bewohnern genügend Raum lässt, ist das Gebot der Stunde.

Zunehmend haben Überbauungen hohen ökologischen Anforderungen zu genügen. Minergie ist Standard und Wärme- und Warmwasserversorgung haben möglichst effizient und ressourcenschonend realisiert zu werden.

Die vielschichtigen Herausforderungen, mit denen sich Planer und Bauherren konfrontiert sehen, stellen hohe Ansprüche an die rechtliche Planung. Das Konzept «eine Parzelle, ein Haus, ein Carport» gehört mehr und mehr der Vergangenheit an. Die Komplexität, mit der sich Planer und Architekten bei der Projektierung von Überbauungen konfrontiert sehen, spiegelt sich auch im Rechtlichen. Heute gilt es, die Überbauungen auf ein solides rechtliches Fundament zu stellen.

Ein gutes rechtliches Konzept enthält vorab einen verbindlichen Zeitplan und eine Übersicht über die nötigen Dokumente zur Umsetzung.

Geht ein Regelungsbereich vergessen, fällt dies unter Umständen nicht sofort auf. Mängel einer rechtlichen Ausgestaltung zeigen sich oft erst Jahre später – dann nämlich, wenn es zu einem Streit kommt.

Um dies vermeiden zu können, sind möglichst früh Spezialisten beizuziehen.

Die Spezialisten verfügen über das nötige Wissen über die rechtlichen Ausgestaltungsmöglichkeiten. Sie berücksichtigen dabei die unterschiedlichen Bedürfnisse von Grundeigentümern, Investoren, GU/TU und Endnutzern.

Auch in Fragen der Erschliessung braucht es den Spezialisten. Braucht es einen Infrastrukturvertrag? Welche Anlagen erstellt die öffentliche Hand, welche werden privat erstellt und finanziert? In wessen Eigentum stehen die Anlagen nach Bauvollendung?

In der Folge werden – ohne Anspruch auf Vollständigkeit – die Regelungsbedürfnisse einer Überbauung zusammengefasst. Diese Punkte haben Eingang in das rechtliche Konzept zu finden.

## 1. Baulandbereitstellung

Damit überhaupt mit der Realisierung einer Überbauung begonnen werden kann, muss das Bauland rechtlich im richtigen Zustand sein:

- Öffentlich-rechtliche Bauvorschriften: Was kann realisiert werden? Ist eine öffentliche Überbauungsplanung erforderlich?
- Altlasten: Wer hat für die Aufbereitung des Landes zu sorgen und v.a. zu bezahlen?
- Erschliessung (Strassen, Leitungen, Abwasser): Wer realisiert die Erschliessungswerke und auf wessen Kosten?
- Ist ein Baurecht zu errichten? Wem gehört das Land und wem gehören die Bauten?

Diese Phase bildet das Fundament für alles, was danach zu regeln ist. Der Beizug von Spezialisten ist unabdingbar. Die rechtlichen Fallen sind mannigfaltig.

## 2. Stockwerkeigentum

Sollen in einem Mehrfamilienhaus einzelne Einheiten veräussert werden können, drängt sich die Aufteilung des Grundstücks in Stockwerkeigentum auf. Dies ist bei klassischen Mehrfamilienhäusern eine geeignete Lösung. Die Begründung von Stockwerkeigentum erfolgt durch den Grundeigentümer in öffentlicher Urkunde. Dazu sind Pläne notwendig, welche jede Einheit als in sich abgeschlossenes Objekt und die Anlagen und Räumlichkeiten zur allgemeinen Nutzung wiedergeben. Ein Augenmerk ist auf die Festlegung der Wertquoten zu legen, wobei es keine allgemeingültige Regel gibt, diese zu verteilen.

Zum Stockwerkeigentum gehört stets ein Reglement, in welchem verschiedenste Grundlagen für das Verhältnis der Stockwerkeigentümer untereinander festgelegt werden. Das Reglement sollte massgeschneidert den Bedürfnissen der Überbauung angepasst sein. Insbesondere sind klare und einfach verständliche Regeln für die Kostenverteilung, die Beschlussfassung und die Verwaltung zu formulieren.

### 3. Einstellhalle

Die Einstellhalle wird von vielen Beteiligten als notwendiges Übel empfunden und in ihrer Bedeutung unterschätzt. Unter dem Boden nicht sichtbar, nur dazu dienend, ein Auto abzustellen, hat sie weder für Architekten noch Verkäufer ein Argument parat. Sie ist einfach nicht prickelnd genug.

Und doch: Eine unklare rechtliche Ausgestaltung einer Einstellhalle kann fatale Folgen haben. Niemand will in 15 Jahren einem Parkplatzeigentümer erklären müssen, dass er zwar die Grundbuchnummer „20“ gekauft hat, diese jedoch mitnichten zum Platz Nr. 20, sondern zum Platz Nr. 3 gehört. Auch wenn er 15 Jahre den Parkplatz Nr. 20 genutzt hat.

Die Einstellhalle hält für Juristen Herausforderungen bereit. Gebaut unter mehreren beteiligten Liegenschaften, rechtlich jedoch häufig selbständig, gilt es, die Grundlage für eine klare Regelung zu setzen. Beliebte sind Lösungen, in welchen die Einstellhallenplätze als selbständige Miteigentumsanteile am Markt frei verkäuflich sind und die Einstellhalleneigentümer eine Gemeinschaft bilden. Auch hierzu ist ein Reglement zu erlassen.

### 4. Heizung

Ein ähnliches Schicksal wie das der Einstellhalle widerfährt der Heizung: Auch sie ist notwendiges Übel in der nördlichen Hemisphäre und solange sie funktioniert, kümmert sich niemand darum. Schlechte oder fehlende Regelungen bezüglich einer zentralen Heizungsanlage treten dann auch nicht beim Einzug zutage, sondern einige Jahre später, wenn es darum geht, die Anlage zu sanieren. Wer bezahlt? Derjenige, der sie im Keller hat – sofern eben nicht richtig geregelt.

Besteht eine zentrale Heizungsanlage, so können die Anschlüsse und Leitungen beispielsweise mittels Dienstbarkeiten grundbuchlich gesichert werden. Wichtig sind auch hier sorgfältige und vollständige Regelungen.

Gehört die Heizung allenfalls gar nicht den Bewohnern der Überbauung, sondern einem Wärmelieferanten? Die richtige rechtliche Ausgestaltung ist wichtig.

### 5. Aufenthaltsflächen

Zurück am Tageslicht: Selten birgt etwas so viel alltägliches Konfliktpotential wie die gemeinsame Aussenfläche. Heutige Überbauungsplanungen folgen vermehrt dem Trend: Verdichten im Bau, Platz schaffen in der Umgebung. Die individuellen Gärten stehen nicht mehr im Vordergrund – es geht um die Schaffung

allgemein nutzbarer Grün- und Erholungsflächen. Die unterschiedlichen Bedürfnisse der unterschiedlichen Bewohner sind menschlich. Konflikte lassen sich deshalb auch mit guten rechtlichen Grundlagen nicht vermeiden. Sie lassen sich damit jedoch effizienter lösen.

Je nach Ausgestaltung der Überbauung lässt sich aus der gemeinsamen Aufenthaltsfläche eine eigene Parzelle bilden, die in das Miteigentum aller beteiligten Stockwerkeigentumsgemeinschaften gestellt wird. Dies jedoch nicht als gewöhnliches Miteigentum, sondern als sogenannt unselbständiges Miteigentum. Die Umgebungsparzelle wird damit den einzelnen Hausparzellen gewidmet. Eigentümer einer solchen gewidmeten Parzelle sind nicht Menschen, sondern andere Grundstücke. Der Vorteil daran ist, dass bei einem Verkauf einer Wohnung der Anteil an der Umgebung stets automatisch mitverkauft wird. Die Anteile an der Umgebung sind nicht selbständig handelbar – was sie auch nicht sein müssen. Die Nutzung, der Unterhalt, die Erneuerung und die Verwaltung werden in einem separaten Reglement festgehalten.

Wo keine Umgebungsparzelle ausgeschieden werden kann, kann die Nutzung der Umgebung mittels gegenseitiger Dienstbarkeiten geregelt werden. Auch dabei ist unbedingt ein Reglement zu erlassen.

### 6. Dienstbarkeiten

Die Kunst der Überbauungsplanung liegt im Detail: Wurde an alles gedacht? Kann Bewohner A bis zur öffentlichen Strasse gehen/fahren? Wie gelangt Bewohner C im Notfall von der Einstellhalle ins Freie? Benötigt der Stromversorger eine Transformatorstation und Zuleitungen? Einige dieser Rechte müssen in Form von Dienstbarkeiten geregelt werden – andere können als reglementarische Pflicht zur gegenseitigen Duldung generell festgelegt werden. Es ist sinnlos, jeden Hydranten und jeden Schachtdeckel mittels Dienstbarkeit im Grundbuch eintragen zu lassen. Viele Anlagen sind notwendig, dienen allen und geben selten Anlass zu grösseren Kosten. Andere hingegen dienen nur Einzelnen und deren Unterhalt ist auch durch diese zu tragen. Dort sind grundbuchliche Regelungen sinnvoll. Der Notar verfügt über die Erfahrung, um beurteilen zu können, was notwendig und was unverhältnismässig ist.

Rechtliche Fehler können gleich wie solche in der baulichen Ausführung fatale Folgen haben – gipfelnd in jahrelange, zermürbende und kostspielige Prozesse. Die Spezialisten haben das Wissen und die Erfahrung – sie sind frühzeitig zu involvieren. Und es braucht zwingend eine rechtliche Gesamtkonzeption, bevor die Bagger auffahren, damit der Grundstein nicht zum Stolperstein wird.



Simone Mülchi  
Rechtsanwältin und Notarin

T +41 (0)31 326 66 40  
[office.muelchi@vfischer.ch](mailto:office.muelchi@vfischer.ch)

Immobilienrecht  
Gesellschaftsrecht  
Vertragsrecht  
Erbrecht  
Notariat



Nyffenegger Res  
Dr. iur., Rechtsanwalt

T +41 (0)31 326 66 80  
[office.nyffenegger@vfischer.ch](mailto:office.nyffenegger@vfischer.ch)

Bau- und Planungsrecht  
Werkvertrags- und  
Auftragsrecht  
Miet- und Sachenrecht  
Enteignungsrecht  
Verwaltungsrecht  
Submissionsrecht  
Umweltrecht

---

v.FISCHER Recht  
Marktgasse 37  
Postfach  
CH-3001 Bern

[recht@vfischer.ch](mailto:recht@vfischer.ch)  
[www.recht.vfischer.ch](http://www.recht.vfischer.ch)

T +41 (0)31 326 66 66  
F +41 (0)31 326 66 67