

Stockwerkeigentum am Baurecht – Regelung der Heimfallentschädigung im allgemeinen und im speziellen bezüglich "gemischt" genutzter Sonderrechtseinheiten



Dr. MARKUS W. STADLIN,
Basel



Dr. OSCAR OLANO, LL.M.,
Basel

Inhaltsübersicht:

1. Das Baurecht
 - 1.1. Das Baurecht als Dienstbarkeit (unselbständig)
 - 1.2. Das selbständige und dauernde Baurecht (mit oder ohne Eintrag im Grundbuch)
2. Das Stockwerkeigentum
 - 2.1. Die Wertquote
 - 2.1.1. Kriterien der Festlegung der Wertquote
 - 2.1.2. Bedeutung der Wertquote
 - 2.1.3. Voraussetzung der Anpassung der Wertquoten
3. Das Stockwerkeigentum am Baurecht
4. Heimfall eines zu Stockwerkeigentum ausgestalteten Baurechts
5. Heimfallentschädigung
 - 5.1. Gläubiger
 - 5.2. Die Entschädigung beim ordentlichen Heimfall
 - 5.3. Die Entschädigung beim vorzeitigen Heimfall
6. Bei speziellen Stockwerkeigentumsverhältnissen
7. Die Problemstellungen
 - 7.1. Vorzeitiger Heimfall nur einer Stockwerkeigentumsparzelle?
 - 7.2. Wertquotenprinzip bei beiden Fällen des Heimfalls?
 - 7.3. Verschulden beim vorzeitigen Heimfall
8. Handlungsbedarf/Lösungsvorschläge
 - 8.1. Vorzeitiger Heimfall singulärer Stockwerkeigentumsparzellen
 - 8.2. Forderung an die Rechtsprechung: analoge Anwendung von Artikel 712h Absatz 3 ZGB auf Fälle der Heimfallentschädigung
 - 8.3. Regelung im Stockwerkeigentums-Begründungsakt
 - 8.4. Regelung im Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft
 - 8.5. Beschluss der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer
9. Zusammenfassung

1. Das Baurecht

Das Zivilgesetzbuch regelt "das Baurecht" in den Artikeln 675 ff. und 779 bis 779f ZGB. Mit dem Institut der Baurechtsdienstbarkeit können Bauwerke und andere Vorrichtungen, die auf fremdem Boden eingegraben, aufgemauert oder sonstwie dauernd auf oder unter der Bodenfläche mit dem Grundstück verbunden sind, in Abweichung vom Akzessorietätsprinzip einen "besonderen" Eigentümer ha-

ben, wenn ihr Bestand als Dienstbarkeit in das Grundbuch eingetragen ist.

Der Bauberechtigte verfügt also über ein (unbeschränktes, aber befristetes) dingliches Recht an der Baute (Eigentum) und ein beschränktes dingliches Recht am Boden (Baurechtsdienstbarkeit)¹.

Das Baurecht begegnet uns somit als "Dienstbarkeit" oder dann in qualifizierter Form als "Grundstück".

1.1. Das Baurecht als Dienstbarkeit (unselbständig)

Die Baurechtsdienstbarkeit begründet die grundsätzlich übertragbare und vererbliche (beschränkte dingliche) Berechtigung, auf einem fremden Grundstück ein Bauwerk zu errichten oder beizubehalten. Ist die Baurechtsdienstbarkeit selbständig (d.h. übertragbar, mithin weder als Grunddienstbarkeit noch exklusiv zugunsten einer bestimmten berechtigten Person errichtet) und dauernd (d.h. auf mindestens 30 Jahre bestellt) ausgestaltet, so kann sie – muss aber nicht – als Grundstück in das Grundbuch aufgenommen werden.

1.2. Das selbständige und dauernde Baurecht (mit oder ohne Eintrag im Grundbuch)

Das selbständige und dauernde Baurecht stellt nach dem Vorstehenden eine in zweierlei Hinsicht qualifizierte Baurechtsdienstbarkeit dar.

In der Folge interessiert die Verfasser ausschliesslich das ein separates Grundstück darstellende (selbständige und dauernde) Baurecht; entsprechend betreffen die nachfolgenden Ausführungen nur dieses Baurecht.

Die Verfasser sind im Rahmen ihrer anwaltlichen Beratungstätigkeit auf die hier erörterte Thematik gestossen, eine Thematik, der in der Praxis – mangels Bewusstsein – zu wenig Bedeutung beigemessen wird.

Die Verfasser beleuchten den besonderen Regelungsbedarf betreffend die baurechtliche Heimfallentschädigung bei Stockwerkeigentumsverhältnissen, die sich durch eine unterschiedliche Wertigkeit des Innenausbaus kennzeichnen, die mithin einen qualitativ unterschiedlichen Ausbaustandard der zu Sonderrecht zugewiesenen Räume aufweisen. Eine unzureichende Regelung der Heimfallentschädigung, sei es im Baurechtsvertrag, sei es auf der Ebene Stockwerkeigentum, kann nach ihrer Auffassung zu wesentlichen Ungechtigkeiten zu Ungunsten des (Sondernutzungs-)Berechtigten von "teuren" Räumen führen.

1 P. R. ISLER, N 5 zu Art. 779 ZGB, in: H. HONSELL/N. P. VOGT/TH. GEISER (Hrsg.), Basler Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, ZGB II, 2. A., Basel/Genf/München 2003.

2. Das Stockwerkeigentum

Das auf den 1. Januar 1965 in Kraft gesetzte Rechtsinstitut des Stockwerkeigentums vereint sachenrechtliche und schuldrechtliche Elemente. Dessen umfassendes Verständnis verlangt zuweilen die Berücksichtigung gesellschaftsrechtlicher Aspekte. Der Stockwerkeigentümer ist Miteigentümer, und zwar Miteigentümer der gesamten Liegenschaft. Sein Recht bezieht sich auf sämtliche Teile dieser Liegenschaft, auch auf die von den anderen Stockwerkeigentümern ausschliesslich genutzten Räume. Vom gewöhnlichen Miteigentum unterscheidet es sich dadurch, dass dem Stockwerkeigentümer die dauernde ausschliessliche Nutzung bestimmter Räume zugewiesen ist.

2.1. Die Wertquote

Die Wertquote stellt die abstrakte Verhältniszahl dar, die den Umfang der Rechtsposition des einzelnen Stockwerkeigentümers im Vergleich zu den anderen am gemeinsamen Rechtsobjekt Beteiligten arithmetisch ausdrückt². Die Wertquoten sind bei der Begründung von Stockwerkeigentum zwingend festzulegen. Sie werden in Tausendsteln oder Hundertsteln ausgedrückt und fixieren zahlenmässig das Ausmass der Beteiligung jedes einzelnen Stockwerkeigentümers am gesamten, sowohl Rechte wie auch Pflichten umfassenden Rechtsinhalt des Miteigentums³.

2.1.1. Kriterien der Festlegung der Wertquote

Das Gesetz schreibt weder vor, nach welchen Kriterien die Wertquoten zu berechnen, noch welche Faktoren zu berücksichtigen sind. Die Mitglieder der Miteigentümergeinschaft sind somit weitgehend frei, wie sie ihre Beteiligungen festsetzen wollen. Das Bundesgericht hat in BGE 103 II 111 entschieden, dass die Wertquoten nicht dem Verkehrswert der einzelnen Stockwerkeigentumsanteile entsprechen müssen.

Es wird von der Lehre empfohlen, bei der Festlegung der Wertquoten (wegen ihrer langfristigen Bedeutung; vgl. nachstehend) besondere Sorgfalt walten zu lassen und in schwierigen Fällen einen Sachverständigen beizuziehen. Konkret spielen neben der relativen Grösse der Räume deren Lage, Aussicht, Sonneneinstrahlung, Lärmimmis-sionen usw. eine Rolle⁴.

2.1.2. Bedeutung der Wertquote

Die Wertquote definiert die Stimmkraft des Mitglieds in der Stockwerkeigentümersammlung. Sie ist auch massgeblich für die Feststellung der Beschlussfähigkeit der Versammlung. Andererseits bildet sie die Basis für die anteilige Tragung der gemeinschaftlichen Kosten und Lasten, wie sie auch über die Verteilung von finanziellen Leistungen Dritter an die Gemeinschaft und von Erträgen der gemeinschaftlichen Einrichtungen bestimmt.

Lehre und Rechtsprechung haben bezüglich weiterer Sachverhalte über die Massgeblichkeit oder die Unmassgeblichkeit der Wertquote befunden. Die Verfasser be-

zweifeln, ob die nachstehenden Beurteilungen immer zu korrekten Resultaten führen. Sie vertreten stattdessen die Auffassung, dass sie – mit Bezug auf die hier thematisierte, besondere Ausgestaltung von Stockwerkeigentumsverhältnissen, die durch wertmässig stark divergierende Investitionen der Stockwerkeigentümer in den Innenausbau der von ihnen ausschliesslich genutzten Räume gekennzeichnet sind – zu nicht haltbaren Resultaten führen können.

Konkret sprechen die Verfasser die nachfolgenden Sachverhalte an:

- Erlös aus der Veräusserung der gesamten im Baurecht gehaltenen Baute;
- Zusprechung einer Versicherungssumme im Schadensfall, sofern die luxuriös ausgebaut Stockwerkeigentumsparzelle mit betroffen ist;
- ordentlicher oder vorzeitiger Heimfall des gesamten Baurechts.

2.1.3. Voraussetzung der Anpassung der Wertquoten

Abgesehen von der Berichtigung einer ursprünglich irrtümlich unrichtig festgesetzten Wertquote, die nicht Gegenstand dieser Betrachtung ist, erfolgt eine Veränderung der Wertquoten entweder einvernehmlich, oder im Falle, dass diese infolge baulicher Veränderungen des Gebäudes oder seiner Umgebung unrichtig geworden sind⁵.

Aus dem Wortlaut der zitierten Bestimmung folgern Lehre und Praxis – in Übereinstimmung mit den Gesetzesmaterialien –, dass die bauliche Veränderung nur einer Stockwerkeinheit grundsätzlich keinen Einfluss auf die Wertquoten hat. Daraus wird abgeleitet, dass bauliche Veränderungen im Innern einer Stockwerkeinheit, beispielsweise ein luxuriöser Innenausbau, keinen Anspruch auf eine Wertquotenanpassung entstehen lassen⁶. FRIEDRICH⁷ meint, in der nachträglichen Änderung des Verkehrswertes einer Stockwerkeinheit könne kein Anlass zur Anpassung der Wertquoten erblickt werden, selbst wenn die

2 A. MEIER-HAYOZ/H. REY, Berner Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, Bern 1988, N 4 zu Art. 712e ZGB.

3 P. SIMONIUS/TH. SUTTER, Schweizerisches Immobiliarsachenrecht, Band I, Basel 1990, § 15 N 12.

4 Statt vieler: MEIER-HAYOZ/REY (FN 2), N 20 zu Art. 712e ZGB.

5 Art. 712e Abs. 2 ZGB.

6 BBl 1962 II 1516; BGE 103 II 111; zu einem anderen Resultat gelangt immerhin das Zürcher Obergericht, in ZR 1973, Nr. 44; H. P. FRIEDRICH, Das Stockwerkeigentum – Reglement für die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer, 2. A., Bern 1972, Reglement § 3 N 5; H. P. FRIEDRICH, in: SJK, Karte 1302, 4.

7 H. P. FRIEDRICH, Erfahrungen mit Stockwerkeigentum, in: ZBGR 1973, 129–154, 144.

ursprüngliche Festsetzung zumindest teilweise auch durch den Marktwert beeinflusst wurde.

Schliesslich ist, bezogen auf den Begriff (und die Voraussetzung) des "Unrichtigwerdens", die grosse Ermessensfreiheit in Erinnerung zu rufen, die der Gesetzgeber den Stockwerkeigentümern bei der Quotenfestlegung einräumt.

Die erwähnten Folgerungen der Lehre und der Gerichtspraxis betreffen das (gewöhnliche) Stockwerkeigentum. Es ergibt sich aus den genannten Quellen jedoch nicht, ob die erwähnten Aussagen auch in Bezug auf die Massgeblichkeit der Wertquoten für den hier erörterten, speziellen Sachverhalt des Stockwerkeigentums am Baurecht Gültigkeit beanspruchen. Die Verfasser vertreten gestützt auf die nachstehenden Überlegungen die Auffassung, dass bei den hier untersuchten Sachverhalten eine feinere Klinge geführt werden muss.

3. Das Stockwerkeigentum am Baurecht

Baurechte, denen die sachenrechtliche Qualität von "Grundstücken" im Sinne von Artikel 655 Absatz 2 ZGB zukommt, sind des Miteigentums fähig. Es kann an ihnen somit Stockwerkeigentum begründet werden⁸. Diese Rechtsstruktur ist im Zivilgesetzbuch nicht breitgefächert dargestellt, sondern nur gerade an vier verschiedenen Stellen erwähnt⁹. SIMONIUS/SUTTER¹⁰ weisen bemerkenswerterweise darauf hin, dass "eine ganze Reihe von Rechtsregeln im Verhältnis zwischen Eigentümer und Baurechtsnehmer einer sinnvollen Auslegung bedürfen, wenn an Stelle des vom Gesetzgeber vorgesehenen einzelnen Baurechtsnehmers eine Mehrzahl von Stockwerkeigentümern tritt". Dieser Auffassung stimmen die Verfasser ohne weiteres zu.

4. Heimfall eines zu Stockwerkeigentum ausgestalteten Baurechts

Leider befassen sich SIMONIUS/SUTTER nicht mit der hier zu erörternden Thematik. Im Zusammenhang mit der Problematik, die für die vorliegende Fragestellung eine gewisse Bedeutung einnimmt, ob eine Stockwerkeigentumspartelle für sich alleine (vorzeitig oder ordentlich) heimfallen könne, meinen sie "trocken": "(...) auch die Regeln des vorzeitigen Heimfalls richten sich gegen alle Stockwerkeigentümer zugleich"¹¹.

Auch VON SEGESSER¹² vertritt die Auffassung, der (vorzeitige) Heimfall müsse zwingend alle Stockwerkeigentümer bzw. Stockwerkeigentumspartellen betreffen. Er spricht von einer "negativen Zwangssolidarität", ohne allerdings in Ergänzung zum (einzigem) Hinweis auf die gleichlautende Auffassung von SIMONIUS/SUTTER seine Aussage argumentativ zu unterlegen. Darauf wird unter nachstehenden Ziffern 7.1 und 8.1 zurückzukommen sein.

5. Heimfallentschädigung

Den Heimfall regelt der Gesetzgeber in Artikel 779c–779e ZGB (ordentlicher Heimfall) und in Artikel 779f–779h ZGB (ausserordentlicher Heimfall). Aufgrund der Überlegung, dass der Heimfall in der Regel einen Wertverlust auf Seiten des Bauberechtigten und einen Wertzuwachs auf Seiten des Grundeigentümers zeitigt, der zudem mit einer Gefährdung der Interessen der Grundpfandgläubiger des Bauberechtigten verbunden ist, hat der Gesetzgeber für beide Fälle des Heimfalls die Leistung einer Entschädigungszahlung des Grundeigentümers (und Baurechtsgebers) an den Bauberechtigten vorgesehen, verbunden mit einem Privileg zugunsten der Grundpfandgläubiger¹³. Dies verknüpft mit der Erwartung, die Baurechtsbauten würden so eher, der regelmässig stipulierten vertraglichen Pflicht entsprechend, über die gesamte Laufzeit des Baurechtsverhältnisses ordentlich unterhalten¹⁴.

5.1. Gläubiger

Die Heimfallentschädigung steht dem Bauberechtigten zu. In ihren spärlich vorhandenen Äusserungen vertritt die Lehre die Auffassung, dass beim Vorliegen eines zu Stockwerkeigentum ausgestalteten Baurechts (identisch im Falle von Unterbaurecht) die Stockwerkeigentümer in ihrer Gesamtheit¹⁵ die Gläubiger dieser Forderung sind¹⁶.

Dies soll beim ordentlichen wie beim vorzeitigen Heimfall gelten.

8 Art. 712d Absatz 2 Ziffer 2 und Art. 712f ZGB.

9 Vgl. A. VON SEGESSER, Stockwerkeigentum an Baurechtsparzellen, 1997, 33.

10 P. SIMONIUS/TH. SUTTER, Schweizerisches Immobiliarsachenrecht Band II, Basel 1990, § 4 N 70.

11 SIMONIUS/SUTTER (FN 10), § 4 N 74.

12 VON SEGESSER (FN 9), 82 f.

13 ISLER (FN 1), N 1 zu Art. 779d ZGB.

14 BB1 1962 II 1516 ff., Botschaft Baurecht, 978, zitiert von ISLER (FN 1), N 1 zu Art. 779d ZGB.

15 Die Stockwerkeigentümergeinschaft wird als Rechtsgegemeinschaft in der Art einer einfachen Bruchteilsgemeinschaft beschrieben (VON SEGESSER [FN 9], 40); K. MÜLLER, Der Verwalter von Liegenschaften mit Stockwerkeigentum, Bern 1965, 34, spricht von "sachenrechtlicher Personenverbindung"; mit der herrschenden Lehre ist festzuhalten, dass der Stockwerkeigentümergeinschaft – trotz ihrer beschränkten Handlungsfähigkeit – keine juristische Persönlichkeit zukommt, vgl. statt vieler A. WERMELINGER, Das Stockwerkeigentum, Zürich 2004, N 5 zu Art. 712l ZGB; R. BÖSCH, N 8 vor Art 712a–t ZGB, in: H. HONSELL/N. P. VOGT/TH. GEISER (Hrsg.), Basler Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, ZGB II, 2. A., Basel/Genf/München 2003.

16 H. REY, Schweizerisches Stockwerkeigentum, 2. A., Zürich 2001, N 184.

5.2. Die Entschädigung beim ordentlichen Heimfall

Der ordentliche Heimfall tritt mit dem Ablauf der Baurechtsdauer automatisch ein, das Baurecht (gegebenenfalls das Unterbaurecht) geht unter: Das Eigentum an der Baute geht auf den Grundeigentümer über, die Baute wird mit anderen Worten wieder zum Bestandteil des Grundstücks. Der Zeitablauf wirkt dinglich, woraus sich ohne weiteres ergibt, dass auch alle zugunsten und zulasten des Baurechts begründeten Rechte "automatisch" untergehen^{17,18}.

Gemäss Artikel 779c Absatz 1 ZGB hat der Grundeigentümer beim ordentlichen Heimfall dem Bauberechtigten eine "angemessene" Entschädigung zu leisten. Diese Bestimmung ist dispositiver Natur und die Entschädigung ist – wenn nicht wegbedungen – unbesehen von jeglichem Grundbucheintrag geschuldet.

5.3. Die Entschädigung beim vorzeitigen Heimfall

Anders als beim ordentlichen Heimfall zufolge Zeitablaufs ist das Rechtsinstitut des vorzeitigen Heimfalls als ein Rechtsanspruch des Grundeigentümers konstruiert, dem kein dinglicher, sondern bloss ein realobligatorischer Charakter zukommt: Das Eigentum an der Baute fällt nicht eo ipso an den Grundeigentümer, dieser kann – nur, aber immerhin – das Recht ausüben, den Heimfall vorzeitig, d.h. vor dem vereinbarten Zeitablauf, zu verlangen. Artikel 779f ZGB, der die Voraussetzungen definiert, unter denen ein vorzeitiger Heimfall eintreten kann, stellt zwingendes Recht dar.

Auch für die Fälle des vorzeitigen Heimfalls ist in Anwendung von Artikel 779g ZGB¹⁹ eine angemessene Entschädigung geschuldet, die allerdings vom Richter entsprechend der Qualität (Vorhandensein und Schwere) des Verschuldens des Bauberechtigten herabgesetzt werden kann.

6. Bei speziellen Stockwerkeigentumsverhältnissen

Regelmässig werden zu Stockwerkeigentum aufgeteilte Bauten oder ganze Überbauungen in gleicher Weise, sei dies gewerblich oder zu Wohnzwecken, genutzt. Dies ergibt sich bereits aus der massgeblichen Zonenordnung (Erschliessung, Lärm usw.). Abgesehen davon erleichtert eine solche Konstellation auch das ungestörte Zusammenleben. Es hat sich jedoch "eingebürgert", dass in zu Stockwerkeigentum aufgeteilten Wohnbauten (in der Regel im Parterre) gewerbliche Nutzung nicht ausgeschlossen ist, jedoch beschränkt auf so genannte "stille Gewerbe"²⁰.

Nicht ausgeschlossen ist eine Stockwerkeigentumsbaute, in der neben gewerblicher Nutzung²¹ auch Wohnnutzung zulässig ist.

Bei auf gewerbliche Nutzung beschränkten Stockwerkeinheiten sind nun Konstellationen möglich, bei denen sehr verschiedene Gewerbe "unter einem Dach" zusammenkommen. Ein besonders illustratives Beispiel bildet die – hypothetisch mögliche – Kombination eines Messeveranstalters und eines Fünf-Sterne-Hotelbetriebes. In diesem Falle sind die Bedürfnisse der Stockwerkeigentümer an den Innenausbau verschieden: Der Messeveranstalter wird die ihm zur Sondernutzung zugewiesenen Räume nicht ausbauen, um sie seinen Kunden, den Ausstellern, so roh wie nur irgendwie möglich zur Verfügung halten zu können. Jede Stützmauer ist ihm ein Hindernis, weil er und mit ihm seine Aussteller die grösstmögliche Freiheit in der Anordnung der Messestände und -bauten anstreben. Das Bedürfnis des Luxus-Hoteliere ist ein gänzlich anderes: Er hat seinen Gästen einen luxuriösen Innenausbau zu bieten. Dies betrifft die Hotelzimmer, die gemeinsam genutzten Bereiche (Lobby, Speisesaal usw.) wie auch den Wellness-Bereich²².

Es wurde erwähnt, dass Gläubigerin der Heimfallentschädigung die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer ist und dass die Entschädigung – mangels anderer vertraglicher Abrede – quotenmässig auf die Stockwerkeigentümer aufgeteilt wird. Die Höhe der Investitionen, welche die einzelnen Stockwerkeigentümer in die ihnen zu Sonderrecht zugewiesenen Räume getätigt haben, spielt somit keine Rolle.

Eine solche Ausgangslage ist für den oben erwähnten Spitzen-Hoteliere uninteressant bzw. nicht akzeptabel. Sie führt aber nicht nur bei diesem Beispiel zu ungerechten Resultaten, sondern ruft nach Auffassung der Verfasser bei

17 Vgl. dazu ISLER (FN 1), N 1–4 zu Art. 779c ZGB.

18 Dieser Umstand gebietet, der zeitlichen Komponente die nötige Bedeutung einzuräumen. Ein "Verpassen" des Zeitablaufs bedeutet bspw. den (ungewollten) Untergang hypothekarischer Sicherheiten, was zeit- und kostenaufwändige "Wiederherstellungsarbeiten" bedeuten kann.

19 Eine ebenfalls zwingende Bestimmung.

20 Beispielsweise ein Architekturbüro, Anwälte, Ärzte usw., soweit sich der zu erwartende Publikumsverkehr in Grenzen hält.

21 Gemeint ist eine solche, bei der auch nicht stille Gewerbe zulässig sind.

22 Es ist in der Spitzen-Hotellerie mittlerweile üblich, ein Gästezimmer im Schnitt jedes siebte Jahr vollständig neu einzurichten.

23 Im Sinne der diesem Aufsatz zugrundeliegenden Sachverhalte. Mit dem Begriff "gemischt" (im Titel dieses Aufsatzes) ist eine Nutzung gemeint, die nicht ausschliesslich zu Wohnzwecken oder rein gewerblich erfolgt, sondern a) teilweise zu Wohnzwecken, teilweise gewerblich und b) rein gewerblich, aber verbunden mit der Spezialität eines unterschiedlich luxuriösen Innenausbaus.

jedem "speziellen Stockwerkeigentumsverhältnis"²³ nach einer spezifischen Regelung.

Die Frage ist somit aufgeworfen, wie das Baurechts- und/oder das Stockwerkeigentumsverhältnis ausgestaltet werden könnte, damit im Falle eines (ordentlichen oder vorzeitigen) Heimfalls die Entschädigung adäquat auf die verschiedenen Baurechtsnehmer bzw. Stockwerkeigentümer aufgeschlüsselt wird.

7. Die Problemstellungen

7.1. Vorzeitiger Heimfall nur einer Stockwerkeigentumsparzelle?

Trifft es zu, dass der Tatbestand des vorzeitigen Heimfalls beim zu Stockwerkeigentum ausgestalteten Baurecht zwingend alle Stockwerkeigentümer im Sinne einer "negativen Zwangssolidarität"²⁴ betrifft? Was spricht gegen den Heimfall lediglich des Grundstücks desjenigen Stockwerkeigentümers, der in schwerwiegender Weise gegen die Vertragspflichten verstösst?

7.2. Wertquotenprinzip bei beiden Fällen des Heimfalls?

Ist es richtig, das zwingend ausgestaltete Wertquotenprinzip des Stockwerkeigentums auch bei der Heimfallentschädigung des Baurechtsverhältnisses zur Anwendung zu bringen, zumal es hier – wie gezeigt – zu deutlich ungerechten Resultaten führen kann? Die nämliche Kritik muss sich dieses Prinzip auch im Falle der Zahlung einer Versicherungssumme im Nachgang zur vollständigen Zerstörung der Baute gefallen lassen.

Die rein quotenmässige Zuweisung der Entschädigung im Falle des ordentlichen Heimfalls (zufolge Zeitablaufs) an die Stockwerkeigentümer beurteilen die Verfasser als ungerecht. Erst recht gilt diese Einschätzung in Bezug auf einen vorzeitigen Heimfall, mit dessen Eintritt nicht gerechnet werden musste²⁵.

Die Verfasser plädieren dafür, dass dem Wertquotenprinzip nicht nur bezüglich der Kosten-/Lastentragung der Stockwerkeigentümer (vgl. Artikel 712h Absatz 3 ZGB) die Absolutheit genommen wird²⁶, sondern dass dieses Prinzip darüber hinaus auch auf der "Ertragsseite" der Stockwerkeigentümergeinschaft eine Relativierung erfährt. Wenn gemäss Artikel 712h Absatz 3 ZGB die ungleich intensive Nutzung²⁷ gemeinschaftlicher Einrichtungen zu einer Korrektur des starren Wertquotenprinzips führt, ist nicht einzusehen, weshalb im Zusammenhang mit der Ausrichtung und internen Allokation der Heimfallentschädigung (und ähnlicher Abgeltungen für Räume mit unter Umständen unterschiedlich teuren Inneneinrichtungen) nicht auch eine Abkehr von einem grundsätzlich korrekten Schema angezeigt wäre, das im vorliegenden Kontext aber zu unakzeptablen Resultaten führt²⁸.

7.3. Verschulden beim vorzeitigen Heimfall

Setzt man die von den Verfassern als unrichtig beurteilte und daher kritisierte Rechtsfolge gedanklich konsequent fort, gelangt man zum Ergebnis, dass die einen vorzeitigen Heimfall auslösenden, schwerwiegenden (schuldhaften) Verfehlungen eines einzelnen Stockwerkeigentümers eine unter Umständen massiv reduzierte Heimfallentschädigung nach sich ziehen, die sich zu Lasten sämtlicher Stockwerkeigentümer auswirkt. Das Verhalten eines einzigen Stockwerkeigentümers schlägt somit auf alle Stockwerkeigentümer durch. Der einzelne Stockwerkeigentümer hat mithin nicht nur seine Investitionen in "seine Räume" mit den übrigen Stockwerkeigentümern zu teilen, er hat auf seinem quotenmässigen Anteil auch einen Abzug für das Verschulden eines anderen Stockwerkeigentümers zu akzeptieren.

Soviel Ungerechtigkeit erträgt dieses Institut nicht; schaffen wir Abhilfe!

8. Handlungsbedarf/Lösungsvorschläge

8.1. Vorzeitiger Heimfall singulärer Stockwerkeigentumspartellen

Die Verfasser teilen die Auffassung der erwähnten Lehre²⁹ nicht, die (ohne nähere Begründung) dartut, dass eine einzelne Stockwerkeigentumsparzelle nicht für sich alleine heimfallen könne. Diese Frage werden wohl die Gerichte zu entscheiden haben.

24 VON SEGESSER (FN 9), 82 f.; SIMONIUS/SUTTER (FN 10), § 4 N 74, vgl. vorstehende Ziff. 4.

25 Es darf doch für den im Beispiel erwähnten Messeveranstalter keinen Anreiz darstellen, einen vorzeitigen Heimfall zu provozieren, um von der für ihn (mindestens vergleichsweise) interessanten quotenmässigen Entschädigung (zu Lasten des Spitzen-Hoteliere) zu profitieren.

26 Vgl. dazu R. BÖSCH (FN 15), N 11 zu Art. 712h ZGB; MEIER-HAYOZ/REY (FN 2), N 21 ff. zu Art. 712h ZGB.

27 Mit "Nutzung" ist nicht die derzeitige tatsächliche (subjektive) Benutzung gemeint, sondern eine objektivierbare, von der Person des derzeitigen Eigentümers und dessen Vorlieben losgelöste.

28 Gleicher Ansicht VON SEGESSER (FN 9), 86 Fn. 14, der die Berechnung der jedem einzelnen Stockwerkeigentümer zufallenden Heimfallentschädigung gemäss dem Zustandswert der einzelnen Parzelle als selbstverständliche Alternative zu einer streng quotenmässigen Wertzumessung sieht: "Die dem einzelnen Stockwerkeigentümer zustehende Heimfallentschädigung (...) kann (...) aufgrund des Zustandswertes jeder einzelnen Stockwerkeigentumseinheit oder aber gestützt auf den Zustandswert der ganzen in Stockwerkeigentum aufgeteilten Baute mit der Aufschlüsselung nach Wertquoten ermittelt werden".

29 SIMONIUS/SUTTER (FN 10), § 4 N 74, und VON SEGESSER (FN 9), 82 f.

Die Verfasser empfehlen, bei der Redaktion von Stockwerkeigentümerreglementen, die auf Baurechten fussen, für beide Fälle des Heimfalls sicherzustellen, dass eine Entschädigung (unter den Stockwerkeigentümern) nicht rein quotenmässig abgerechnet wird, sondern unter Berücksichtigung der individuellen Investitionen in den Innenausbau und gemäss dem konkreten individuellen Unterhaltszustand. Mit dieser Regelung wird sichergestellt, dass der einzelne Stockwerkeigentümer den Verkehrswert seiner Stockwerkeigentumsparzelle realisieren kann.

Ergänzend dazu empfehlen die Verfasser die Aufnahme einer Bestimmung ins Reglement der Stockwerkeigentümer, die den Ausschluss eines Miteigentümers für Sachverhalte statuiert, die bezogen auf die betroffene Stockwerkeigentumsparzelle zu deren singulärem Heimfall – oder zum Heimfall der gesamten Baute – führen^{30/31}.

8.2. Forderung an die Rechtsprechung: analoge Anwendung von Artikel 712h Absatz 3 ZGB auf Fälle der Heimfallentschädigung

Die Darlegungen der Verfasser (speziell vorstehend bei Ziffer 5) haben gezeigt, dass das ZGB keine explizite Bestimmung enthält, die regelt, wie eine Heimfallentschädigung (oder eine andere von einer Drittperson erbrachte Zahlung, wie z.B. eine Versicherungssumme) unter die Stockwerkeigentümer an einem Baurecht zu verteilen ist. Die Lehre bietet eine (nicht näher hergeleitete) Auslegung an, die nicht überzeugt und bestimmten Konstellationen³² nicht gerecht werden kann.

Deshalb fordern die Verfasser, dass für die hier besprochenen Fälle das Wertquotenprinzip des Stockwerkeigentums in Analogie zu Artikel 712h Absatz 3 ZGB relativiert wird.

8.3. Regelung im Stockwerkeigentums-Begründungsakt

Die Verfasser vertreten die Auffassung, es sei für alle Fälle ungleich genutzter Stockwerkeigentumspartzen idealerweise bereits im Begründungsakt eine Regelung aufzunehmen, die sicherstellt, dass für die Zuweisung der Heimfallentschädigung an die einzelnen Stockwerkeigentümer der im Zeitpunkt des (ordentlichen wie auch allfälligen vorzeitigen) Heimfalls geltende Verkehrswert der individuellen Stockwerkeigentumsparzelle massgeblich sein soll, und nicht die auf den Gesamtwert der die sämtlichen Räume umfassenden Baute bezogene Quote³³.

8.4. Regelung im Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft

Sofern der Begründungsakt eine Regelung, wie vorstehend erläutert, nicht enthalten sollte, empfehlen die Verfasser deren Aufnahme ins Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft. Es ist genau zu prüfen, mit welcher

Mehrheit eine derartige Reglementsanpassung zu beschliessen ist. Das Reglement ist regelmässig im Grundbuch ange merkt, damit dessen Inhalt auch für künftige Stockwerkeigentümer Geltung beanspruchen kann. Das revidierte Reglement ist deswegen (ebenfalls) im Grundbuch anzumerken.

In Ergänzung dazu sollte das Reglement nach Auffassung der Verfasser eine Bestimmung enthalten, die den Ausschluss eines Stockwerkeigentümers ermöglicht, der durch sein qualifiziert (baurechts-)vertragswidriges Verhalten den vorzeitigen Heimfall des Baurechts bewirkt. Diese Bestimmung sollte im Sinne des hier Geforderten auch vorsehen, dass solches auch beim vorzeitigen Heimfall nur einer der verschiedenen Stockwerkeigentumspartzen zulässig ist.

8.5. Beschluss der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer

Alternativ zur Reglementsanpassung ist schliesslich ein Beschluss der Stockwerkeigentümer mit dem erwähnten Inhalt denkbar. Diese Vorgehensweise bindet allerdings lediglich diejenigen Stockwerkeigentümer, die diesem Beschluss entweder zugestimmt haben, oder einen derartigen Mehrheitsentscheid aufgrund der unter ihnen bestehenden (internen) Regelung gegen sich gelten lassen müssen. Ein späterer Erwerber einer Stockwerkeigentumsparzelle wird – wenn er sich im Rahmen des Erwerbs nicht singulär gegenüber dem Veräusserer hat einbinden lassen – daran nicht gebunden.

9. Zusammenfassung

1. Baurecht kann zu Stockwerkeigentum ausgestaltet werden; in diesem Falle treffen die Regeln zum Baurecht sämtliche Stockwerkeigentümer in gleicher Weise.
2. Im Zusammenspiel mit dem Wertquotenprinzip des Stockwerkeigentumsrechts kann dies beim Heimfall zu ungerechten Ergebnissen führen:

30 Vgl. VON SEGESSER (FN 9), 83; wobei festzuhalten ist, dass er den vorzeitigen Heimfall nur der Gesamtheit aller Stockwerkeigentumspartzen, nicht einer einzelnen singulären, für zulässig und möglich anerkennt.

31 Vgl. nachstehend unter Ziffer 8.4.

32 Den hier erläuterten Sachverhalten nämlich; vgl. Ziffer 6.

33 Die nämliche Auffassung vertritt VON SEGESSER (FN 9), 86: "Nachdem jeder Stockwerkeigentümer in der baulichen Ausgestaltung seiner Stockwerkeigentumseinheit im Rahmen der Rechte seiner Nachbarn frei ist und sich die Einheiten somit im Ausbaustandard und bezüglich des getätigten Unterhalts erheblich voneinander unterscheiden können, ist es angezeigt, bereits im Baurechtsvertrag festzulegen, dass sich die Heimfallentschädigung aufgrund des Zustandswertes jeder einzelnen Stockwerkeigentumseinheit bemisst".

- a) Beim ordentlichen Heimfall (bzw. bei jeglicher stockwerkeigentumsbezogenen Drittleistung, z.B. Versicherungszahlungen beim Untergang der Baute) findet keine Berücksichtigung des individuellen Mehrwertes statt, der durch unterschiedliche Nutzung bzw. unterschiedlichen Ausbau der Stockwerkeigentumspartellen entstanden ist.
 - b) Beim vorzeitigen Heimfall tritt hinzu, dass das schuldhaftige Verhalten eines einzelnen Stockwerkeigentümers
 - aa) zum Heimfall der ganzen Baute, mithin auch der Partellen der "schuldlosen" Stockwerkeigentümer führt, sodann
 - bb) zu einer Herabsetzung der Heimfallentschädigung für die gesamte Baute, also auch zulasten der "schuldlosen" Stockwerkeigentümer.
3. Abhilfe schaffen kann Folgendes:
- a) Beim ordentlichen Heimfall ist in Analogie zu Artikel 712h Absatz 3 ZGB vom strikten Wertquotenprinzip abzurücken.
 - b) Beim vorzeitigen Heimfall muss vermieden werden, dass nur die gesamte Baurechtsbaute vom Heimfall erfasst wird. Nach Ansicht der Verfasser ist der Heimfall auch nur einer einzelnen Stockwerkeigentumspartelle möglich.
 - aa) Nach Auffassung der Verfasser ist der Heimfall nur einer einzelnen Stockwerkeigentumspartelle – entgegen der überwiegenden Lehre – bereits de lege lata möglich:
 - durch Aufnahme entsprechender Bestimmungen im Baurechtsvertrag und/oder auf Ebene Stockwerkeigentum (Begründungsakt/Reglement),
 - indem das Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft mit Bestimmungen betreffend Ausschluss eines Stockwerkeigentümers gemäss Artikel 649b ZGB versehen wird,
 - wobei die Herabsetzung der Heimfallentschädigung zulasten auch der "schuldlosen" Stockwerkeigentümer vermieden werden muss, indem derartige Bestimmungen
 - in den Begründungsakt,
 - wenn im Begründungsakt nicht enthalten, nachträglich ins Reglement aufgenommen werden,
 - sofern nicht bereits der Baurechtsvertrag eine entsprechende Bestimmung beinhaltet.
 - bb) Sollte der Ansicht der Verfasser nicht gefolgt werden können, ist der Gesetzgeber aufgerufen, de lege ferenda die Möglichkeit eines individuellen, nur einzelne Stockwerkeigentumspartellen und nicht ausschliesslich die gesamte Baurechtsbaute erfassenden Heimfalles zu schaffen.

Zusammenfassungs-Box

Liebe Autorin, lieber Autor,

Bitte schreiben Sie eine Zusammenfassung Ihres Aufsatzes und mailen diese an ivo.schwander@unisg.ch; falls diese Möglichkeit nicht besteht, legen Sie sie dem Korrekturabzug in Papierform bei.

Achten Sie auf die Platzreserve in dieser Textbox. (Wenn möglich: deutscher Aufsatz in französisch, französischer Aufsatz in deutsch. Andernfalls werden wir für die Übersetzung besorgt sein. Achten Sie dabei darauf, den deutschen Text so leicht verständlich wie möglich zu formulieren, da er übersetzt werden muss).

Für Ihre Bemühungen dankt Ihnen
die Redaktion der AJP/PJA.