

Markus W. Stadlin

## Nachträgliche Änderung der Stockwerkeigentums-Wertquote (Art. 712e Abs. 2 ZGB)

---

Der Autor befasst sich mit den materiellen Voraussetzungen der nachträglichen Anpassung der nicht korrekten Stockwerkeigentums-Wertquote. Er legt hierbei den Fokus auf nicht einvernehmliche Sachverhalte, um festzustellen, dass bei beiden gesetzlich gegebenen Tatbeständen der Nachweis, dass ein Irrtum vorliegt oder bauliche Veränderungen zu nicht mehr adäquaten Wertquoten führten, in der Regel schwierig bis gar nicht zu erbringen ist. Er fordert deshalb, dass die Herleitung der Wertquoten (bei der Begründung oder einer späteren Anpassung) offen zu legen ist.

---

Beitragsarten: Beiträge  
Rechtsgebiete: Sachenrecht

Zitiervorschlag: Markus W. Stadlin, Nachträgliche Änderung der  
Stockwerkeigentums-Wertquote (Art. 712e Abs. 2 ZGB), in: Jusletter 12. März 2018

## Inhaltsübersicht

- A. Einleitung
- B. Ursprüngliche Wertquoten-Festlegung
  - 1. Gesetzliche Grundlage
  - 2. Begriff und Rechtsnatur der Wertquote
  - 3. Berechnung der Wertquoten
  - 4. Funktionen der Wertquote
- C. Nachträgliche Änderung bzw. Anpassung der Wertquote
  - 1. Prinzip der Unabänderlichkeit der Wertquote
  - 2. Einvernehmliche (konsensuale) Wertquotenanpassung
  - 3. Rechtsgeschäftliche Korrektur der Wertquote
    - 3.1. Zustimmung der unmittelbar Beteiligten
    - 3.2. Genehmigung der Stockwerkeigentümerversammlung
  - 4. Rechtsanspruch auf (unilaterale) Wertquoten-«Berichtigung»
    - 4.1. Irrtümliche (originäre oder spätere) Festsetzung der Wertquote
    - 4.2. Zufolge baulicher Massnahmen nachträglich unkorrekt gewordene Wertquote: bauliche Veränderungen des Gebäudes oder seiner Umgebung
- D. Bedeutung der Wertquoten-Herleitung; Wunsch an den Gesetzgeber

### A. Einleitung

[Rz 1] Bei der Begründung von Stockwerkeigentum sind die zu Sonderrecht auszuscheidenden Räume von den Flächen abzugrenzen, die zur allgemeinen Nutzung offenstehen. Den im Sonderrecht stehenden Räumen bzw. Gruppen von Räumen sind i.S.v. Art. 712e Abs. 1 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) **Wertquoten zuzuweisen**. Dem Begründer von Stockwerkeigentum steht hierbei ein «sehr weites Ermessen»<sup>1</sup> zu.

[Rz 2] Die **nachträgliche Anpassung** der ursprünglichen (bzw. früheren) Wertquoten ist, wenn alle Eigentümer einverstanden sind, selbstverständlich möglich. Für alle übrigen Konstellationen definiert Art. 712e Abs. 2 ZGB die Voraussetzungen.

[Rz 3] Bevor in das eigentliche Thema dieses Beitrags einzusteigen ist, sollen nachfolgend zum besseren Verständnis die rechtlichen Grundlagen umrissen werden.

### B. Ursprüngliche Wertquoten-Festlegung

#### 1. Gesetzliche Grundlage

[Rz 4] Art. 712e Abs. 1 ZGB in der Fassung ab 1. Januar 2012 bestimmt, dass im Begründungsakt neben der räumlichen Ausscheidung «der Anteil jedes Stockwerks am Wert der Liegenschaft oder des Baurechts in Bruchteilen mit einem gemeinsamen Nenner» anzugeben ist.

[Rz 5] Das Gesetz legt **keine Berechnungsmethode** für die Wertquote fest<sup>2</sup>, es enthält keinerlei Bestimmungen darüber, wie die Wertquoten im einzelnen festzulegen sind und welche Fak-

---

<sup>1</sup> BGE 116 II 55, Erw. 5. b).

<sup>2</sup> Gemäss AMÉDÉO WERMELINGER, Zürcher Kommentar zum schweizerischen Zivilrecht, Teilband IV 1c, Zürich Basel Genf 2010, N. 37 zu Art. 712e ZGB, kann aus der fraglichen Bestimmung auch keine universell anwendbare Berechnungsmethode abgeleitet werden.

**toren** dabei beachtet werden sollen<sup>3</sup>. Die Wertquoten können dem Verkehrswert entsprechen, müssen dies aber nicht<sup>4</sup>. Dispositive gesetzliche Methoden bestehen wie erwähnt keine. Die Lehre hält fest, dass die Wertquote der wirtschaftlichen Wertrelation der einzelnen Stockwerkeinheiten nicht entsprechen müsse, plädiert jedoch dafür, dass ein erhebliches Abweichen von der wirtschaftlichen Wertrelation weder üblich noch zu empfehlen sei<sup>5</sup>. Im Resultat wird daraus geschlossen, dass im Rahmen der allgemeinen Grundsätze unserer Rechtsordnung – zu nennen hier das Verbot des Rechtsmissbrauchs, die Widerrechtlichkeit und bereits mit Zurückhaltung die Forderung nach Gleichbehandlung – **Vereinbarungsfreiheit** besteht<sup>6</sup>.

## 2. Begriff und Rechtsnatur der Wertquote

[Rz 6] Die Wertquote stellt eine abstrakte Verhältniszahl dar, die den **Umfang der Berechtigung** des einzelnen Stockwerkeigentümers im Vergleich zu den übrigen arithmetisch zum Ausdruck bringt<sup>7</sup>. Als rechnerischer Behelf soll sie das Ausmass der Beteiligung des Stockwerkeigentümers am gesamten, sowohl Rechte als auch Pflichten umfassenden Rechtsinhalt des Miteigentums festhalten<sup>8</sup>.

[Rz 7] Die Wertquote ist nicht identisch mit dem Stockwerkanteil, sie drückt ihn lediglich in **mathematischer Hinsicht** aus. Beim Erwerb eines Stockwerkanteils wird nicht ein Quotient (eine Wertquote) gekauft, sondern ein Miteigentumsanteil an einem in Stockwerkeigentum aufgeteilten Gebäude mit all seinen Eigenschaften und Inhalten (d.h. (i) ein Sonderrecht an der Stockwerkeinheit und (ii) ein gemeinschaftliches Recht an den gemeinschaftlichen Teilen des Gebäudes)<sup>9</sup>. Die Wertquote stellt somit ein Hilfsmittel dar, welches es erlaubt, den Umfang des Miteigentumsanteils im Hinblick auf einen allfälligen Verkauf festzulegen, ihn m.a.W. «verkehrsfähig» zu machen<sup>10</sup>. Sie wird hauptsächlich durch den **Umfang der Teile im Sonderrecht** bestimmt<sup>11</sup>, wobei neben dem Umfang deren Art und strukturelle Qualität eine massgebliche Rolle spielen dürften.

## 3. Berechnung der Wertquoten<sup>12</sup>

[Rz 8] Für die Festlegung der Wertquoten erachten Lehre und Praxis als zu berücksichtigende **objektiv-quantitative Kriterien** im Wesentlichen die **Flächen der zu Sonderrecht ausgeschie-**

---

<sup>3</sup> BGE 116 II 55, Erw. 5. b).

<sup>4</sup> ARTHUR MEIER-HAYOZ/HEINZ REY, Berner Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, Band IV 1. Abteilung 5. Teilband, Bern 1988, N. 7 zu Art. 712e ZGB, mit Verweis auf BGE 103 II 110.

<sup>5</sup> BGE 116 II 55, Erw. 5. b), mit Hinweisen zu den massgeblichen Lehrmeinungen.

<sup>6</sup> AMÉDÉO WERMELINGER (Fn. 2), N. 41 zu Art. 712e ZGB.

<sup>7</sup> ARTHUR MEIER-HAYOZ/HEINZ REY (Fn. 4), N. 4 zu Art. 712e ZGB; BGE 116 II 59, Erw. 5. a).

<sup>8</sup> BGE 116 II 59, Erw. 5. a); AMÉDÉO WERMELINGER (Fn. 2), N. 9f zu Art. 712e ZGB.

<sup>9</sup> AMÉDÉO WERMELINGER (Fn. 2), N. 12 zu Art. 712e ZGB.

<sup>10</sup> ARTHUR MEIER-HAYOZ/HEINZ REY (Fn. 4), N. 6 zu Art. 712e ZGB.

<sup>11</sup> AMÉDÉO WERMELINGER (Fn. 2), N. 12 zu Art. 712e ZGB.

<sup>12</sup> Zum Ganzen: AMÉDÉO WERMELINGER (Fn. 2), N. 48 ff. zu Art. 712e ZGB und ARTHUR MEIER-HAYOZ/HEINZ REY (Fn. 4), N. 19 ff. zu Art. 712e ZGB.

**denen Haupt- und Nebenräume** (sei dies die *Bruttogeschossfläche*, die *Wohnfläche* oder die *Nettogeschossfläche*) («Quantitatives Mengengerüst»).

[Rz 9] Die auf diese Weise erarbeiteten Resultate sind **qualitativ zu «korrigieren»** bzw. **zu justieren**. Als Elemente dieser Feinjustierung gelten im Wesentlichen die **Raumqualität**, allfällige **infrastrukturelle Vorteile** der Stockwerkeinheit, die **Lage** der Stockwerkeinheit und ggf. (Lärm-) **Immissionen**.

[Rz 10] Eine schlüssige Wertquotenberechnung basiert nach unumstrittener Auffassung auf einer **gewichteten Anwendung der als massgeblich erachteten qualitativen Kriterien auf das quantitative Mengengerüst**. Konkret werden die objektiv ermittelten Flächen mit den durch die qualitative Korrektur ermittelten (i.d.R. verschiedenen) Faktoren multipliziert; als Resultat erhält man die «wertkorrigierten Flächen»<sup>13</sup>.

#### 4. Funktionen der Wertquote<sup>14</sup>

[Rz 11] Die Wertquote definiert in grundsätzlicher Hinsicht den Umfang der Rechtsposition des einzelnen Stockwerkeigentümers in Bezug auf seine Rechte und Pflichten im Rahmen der Stockwerkeigentümergeinschaft.

[Rz 12] Die Wertquote bzw. ihre (relative) Höhe wirkt sich auf die **Stimmkraft** des einzelnen Stockwerkeigentümers aus (Art. 712g Abs. 3 ZGB), sodann auf die **Beschlussfähigkeit** der Stockwerkeigentümergeinschaft (Art. 712p Abs. 1 ZGB), die **Beschlussfassung**, die Tragung der **gemeinschaftlichen Kosten und Lasten** (Art. 712h Abs. 1 ZGB), ggf. die Verteilung der **Erträge gemeinschaftlicher Teile**, die Verteilung allfälliger **Erträge aus Teilverfügungen** und die Verteilung allfälliger **Erlöse aus dem Untergang** bzw. der **Auflösung des Stockwerkeigentums**.

### C. Nachträgliche Änderung bzw. Anpassung der Wertquote<sup>15</sup>

#### 1. Prinzip der Unabänderlichkeit der Wertquote

[Rz 13] Das Stockwerkeigentum ist ein auf Dauer ausgelegtes Institut des Sachenrechts. Entsprechend müssen die Wertquoten als (mathematischer) Ausdruck der Stockwerkanteile stabil sein, damit die Stockwerkeigentümer aus den Wertquoten das Ausmass und den Wert ihrer Rechte und Pflichten mit einer hohen Verlässlichkeit ableiten können. Deshalb hat der Gesetzgeber dafür gesorgt, dass die Wertquoten **grundsätzlich unveränderlich** sind<sup>16</sup>, woraus gefolgert wird, dass die nachträgliche Abänderung von Wertquoten eine **ausserordentliche Massnahme** darstellt<sup>17</sup>.

---

<sup>13</sup> AMÉDÉO WERMELINGER (Fn. 2), N. 55 zu Art. 712e ZGB.

<sup>14</sup> Zum Ganzen: AMÉDÉO WERMELINGER (Fn. 2), N. 48 ff. zu Art. 712e ZGB.

<sup>15</sup> Zu den Formalien der Voraussetzungen der nachträglichen Wertquotenänderung aus sachenrechtlich-grundbuchlicher Optik: AMIR MOSHE, Grundbuch-Newsletter des baselstädtischen Grundbuch- und Vermessungsamts Nr. 8 vom 23. November 2017, S. 1–3.

<sup>16</sup> AMÉDÉO WERMELINGER, Das Stockwerkeigentum, Kommentar der Artikel 712a bis 712t des Schweizerischen Zivilgesetzbuches, Schulthess Juristische Medien AG, Zürich Basel Genf, 2. Auflage 2014 («svit-Kommentar»), N. 71 zu Art. 712e ZGB.

<sup>17</sup> AMÉDÉO WERMELINGER (Fn. 2), N. 76 zu Art. 712e ZGB, mit weiteren Hinweisen.

[Rz 14] Dieser Grundsatz der Unabänderbarkeit der Wertquoten kennt – abgesehen von einer selbstverständlichen Einschränkung, dem **einvernehmlichen Vorgehen sämtlicher Eigentümer** – zwei Ausnahmen. Einerseits die **rechtsgeschäftliche Korrektur**, die die Zustimmung aller «unmittelbar Beteiligten» sowie eine Genehmigung durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer verlangt. Sodann andererseits die **einseitig durch einen (oder mehrere) Stockwerkeigentümer** (i.d.R. gerichtlich) **verlangte** und bewirkte Wertquotenanpassung (als «**Berichtigung**» bezeichnet), sofern entweder (i) eine Wertquote (ursprünglich oder bei einer späteren Anpassung) aus Irrtum unrichtig festgesetzt wurde oder (ii) eine Wertquote infolge von baulichen Veränderungen des Gebäudes oder seiner Umgebung unrichtig geworden ist.

## 2. Einvernehmliche (konsensuale) Wertquotenanpassung

[Rz 15] Es versteht sich – wiewohl vom Gesetzgeber nicht erwähnt – von selbst, dass im Einvernehmen sämtlicher (Mit-) Eigentümer, also konsensual, die aktuellen Wertquoten angepasst werden dürfen; sofern zudem die Zustimmung der weiteren an den betroffenen Grundstücken (beschränkt) dinglich Berechtigten, wo sachenrechtlich erforderlich, erlangt werden kann.

[Rz 16] Grenze dieses Vorgehens bildet in Bezug auf das Resultat der Anpassung (wie bei der Begründung von Stockwerkeigentum) die «**systemimmanenten**», anerkanntermassen grosszügigen, **Schranken**.

[Rz 17] Wertquoten verstossen dann gegen die Vorgaben von Art. 712e Abs. 1 ZGB, wenn:

- das von den Eigentümern gewählte Vorgehen bzw. die sich daraus ergebenden Resultate den Grundsatz von Treu und Glauben verletzen;
- das von ihnen gewählte Vorgehen sich nicht auf objektive Kriterien abstützt oder diese objektiven Kriterien nicht nachvollziehbar sind, so dass man die Kriterien als willkürlich bezeichnen müsste;
- die ermittelten Wertquoten den allgemeinen Grundsätzen der Rechtsordnung, worunter primär dem Grundsatz der Gleichbehandlung, nicht standhalten.

[Rz 18] Aus der Optik des Bewertungsergebnisses betrachtet muss eine Wertquotenberechnung dann als möglicherweise gegen Art. 712e Abs. 1 ZGB verstossend beurteilt werden, wenn:

- zwei identische Situationen ungleich behandelt oder zwei ungleiche Situationen identisch behandelt werden, zudem
- die Ungleichbehandlung von einer nicht unerheblichen Bedeutung ist und schliesslich
- keine objektiven Kriterien die Ungleichbehandlung zu rechtfertigen vermögen.

[Rz 19] Pragmatisch hierzu AMÉDÉO WERMELINGER<sup>18</sup>: Die Freiheit der Stockwerkeigentümer bzw. -gemeinschaft bei der ursprünglichen Festlegung wie der nachträglichen Änderung der Wertquoten endet dort, «wo der Gesetzgeber dem einzelnen Stockwerkeigentümer einen unentziehbaren Anspruch auf Berichtigung der Wertquoten einräumt».

---

<sup>18</sup> AMÉDÉO WERMELINGER (Fn. 2), N. 80 zu Art. 712e ZGB.

### 3. Rechtsgeschäftliche Korrektur der Wertquote

[Rz 20] Gemäss Art. 712e Abs. 2 ZGB muss jeder Stockwerkeigentümer eine nachträgliche Änderung der Wertquote(n), wiewohl nicht einverstanden, gegen sich gelten lassen, sofern materiell<sup>19</sup> zwei Voraussetzungen erfüllt sind. Das Gesetz verlangt, dass (i) die «unmittelbar Beteiligten» einverstanden sein müssen und (ii), dass eine Genehmigung seitens der Stockwerkeigentümerversammlung vorliegt.

#### 3.1. Zustimmung der unmittelbar Beteiligten

[Rz 21] Unter den **unmittelbar Beteiligten** sind primär diejenigen **Miteigentümer** zu verstehen, die eine Veränderung ihrer Wertquote zu gewärtigen haben. Unter einer **Veränderung** ist sowohl eine Wertquoten-Reduktion als auch -Erhöhung zu verstehen, da mit letzterer in der Regel eine stärkere Belastung mit Beiträgen an die gemeinschaftlichen Kosten und Lasten verbunden ist<sup>20</sup>.

[Rz 22] Derjenige Stockwerkeigentümer, der **keine Veränderung seiner Wertquote** erleidet, ist prima vista<sup>21</sup> nicht «unmittelbar beteiligt», es sei denn, man vertrete die (m.E. weitgehende) Auffassung, wonach gewisse **strukturelle Konsequenzen** (wie beispielsweise eine durch eine Wertquotenveränderung bewirkte erstmalige Stimmenmehrheit) eine derart erhebliche Beeinträchtigung zeitigen können, welche dem Betroffenen indirekt ein «Vetorecht» einräumen muss<sup>22</sup>.

[Rz 23] Sodann umfasst der Kreis der unmittelbar Beteiligten alle **beschränkt dinglich Berechtigten**, die durch die «beabsichtigte Quotenkorrektur und die damit verbundene Änderung der tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse in ihrer Rechtsstellung direkt betroffen sind»<sup>23</sup>. Darunter fallen primär die Grundpfandgläubiger, sodann die Nutzniesser, die Wohnberechtigten und die Berechtigten aus einer Grundlast. Die Zustimmung eines Dienstbarkeitsberechtigten wird dann erforderlich (bzw. – aus der Optik der vorsichtigen Urkundsperson – empfehlenswert) sein, wenn dies aus allgemeinen sachenrechtlichen Prinzipien notwendig ist<sup>24</sup>.

#### 3.2. Genehmigung der Stockwerkeigentümerversammlung

[Rz 24] Der Gesetzgeber erachtet diese Voraussetzung (in historisch-subjektiver Auslegung) als **unabdingbar**<sup>25</sup>. Verschiedene Lehrmeinungen bezweifeln diese Ausgangslage bzw. vertreten eine abweichende, «weichere» Auffassung; so soll es zulässig sein, von dieser Voraussetzung einstimmig qua Begründungsakt oder Reglement abzuweichen<sup>26</sup>. Diese (weichere) Auffassung ist nach

---

<sup>19</sup> Auf die formellen Voraussetzungen (öffentliche Beurkundung und Grundbucheintrag) wird hier nicht eingegangen.

<sup>20</sup> AMÉDÉO WERMELINGER (Fn. 2), N. 83 zu Art. 712e ZGB.

<sup>21</sup> Der Verfasser geht davon aus, der Gesetzgeber habe diesen Sachverhalt nicht ins Auge gefasst; womit gegebenenfalls die Rechtsprechung aufgefordert ist, diese Unsicherheit zu klären.

<sup>22</sup> AMÉDÉO WERMELINGER (Fn. 2), N. 83f zu Art. 712e ZGB; mit der gebotenen Zurückhaltung und Hinweisen auf befürwortende und entgegenstehende Lehrmeinung(en).

<sup>23</sup> ARTHUR MEIER-HAYOZ/HEINZ REY (Fn. 4), N. 46 zu Art. 712e ZGB; AMÉDÉO WERMELINGER (Fn. 2), N. 85 ff. zu Art. 712e ZGB; BGE 127 III 142, Erw. 5.

<sup>24</sup> AMÉDÉO WERMELINGER (Fn. 2), N. 86 ff., insb. N. 90 zu Art. 712e ZGB.

<sup>25</sup> Botschaft des Bundesrates an die Bundesversammlung zum Entwurf eines Bundesgesetzes über die Abänderung des vierten Teils des Zivilgesetzbuches (Miteigentum und Stockwerkeigentum) vom 7. Dezember 1962; BB1 1962 II 1461, 1516.

<sup>26</sup> AMÉDÉO WERMELINGER (Fn. 2), N. 93 zu Art. 712e ZGB; mit einer zusammenfassenden Darstellung.

der hier vertretenen, von der Mehrheit der Kommentatoren geteilten Beurteilung mit Hinweis auf die Materialien<sup>27</sup> abzulehnen.

[Rz 25] Die Zustimmung der Stockwerkeigentümersammlung verlangt gemäss der überwiegenden Lehre das einfache Mehr der anwesenden oder vertretenen Stockwerkeigentümer oder wird in Form eines Zirkulationsbeschlusses dokumentiert. Wegen der Notwendigkeit des grundbuchlichen Vollzugs des Geschäfts ist **Schriftlichkeit** erforderlich.

#### 4. Rechtsanspruch auf (unilaterale) Wertquoten-«Berichtigung»

[Rz 26] Gemäss Art. 712e Abs. 2 ZGB hat der einzelne Stockwerkeigentümer – unbesehen der Position der übrigen Miteigentümer bei Vorliegen zweier Tatbestände<sup>28</sup> einen – unentziehbaren<sup>29</sup> – Anspruch auf Berichtigung seiner Wertquote, nämlich wenn diese

- (in der Regel anlässlich der Stockwerkeigentumsbegründung) aus **Irrtum** – bspw. wegen fehlerhafter Anwendung der Bewertungsmassstäbe – **unrichtig festgesetzt** wurde oder
- infolge von **baulichen Veränderungen** des Gebäudes oder seiner Umgebung **unrichtig geworden** ist.

[Rz 27] Wiewohl in Anbetracht des Gesetzeswortlauts eine Selbstverständlichkeit darstellend, veranlasst mich ein Blick auf die «Stockwerkeigentums-Landschaft» zur Bemerkung, dass eine nachträgliche – auch konjunkturell bewirkte – **Veränderung der Verkehrswerte** der Stockwerkeinheiten keinen Berichtigungsanspruch auszulösen vermag.

##### 4.1. Irrtümliche (originäre oder spätere) Festsetzung der Wertquote

[Rz 28] Gemäss Art. 712e Abs. 2 ZGB hat der Stockwerkeigentümer Anspruch auf Berichtigung einer anlässlich der Stockwerkeigentumsbegründung unrichtig, d.h. fehlerhaft, festgelegten Wertquote. Aus Gründen der Logik muss dieser Korrekturananspruch auch greifen, wenn anlässlich einer nachträglichen Wertquoten-Anpassung ein entsprechender Fehler passiert ist.

[Rz 29] Die Geltendmachung dieses Anspruchs setzt voraus, dass der den Fehler rügende Stockwerkeigentümer vom geltend gemachten Fehler **betroffen** sein muss<sup>30</sup>.

[Rz 30] Eine Wertquote kann nach dem Dargelegten also berichtigt werden. Voraussetzung hierfür ist, dass bei ihrer Festlegung ein **Fehler** passierte und, gemäss Bundesgericht<sup>31</sup>, dass der Fehler **wesentlich** ist. Die Unrichtigkeit der Wertquote muss auf einen eigentlichen **Rechnungsfehler** oder einen **Fehler in der Übertragung** bei an sich korrekter Berechnung zurückzuführen sein. Die Lehre fordert im Sinne einer «**Beschwer**» zusätzlich, dass ein Festhalten an der fehlerhaften Wertquote den betroffenen Stockwerkeigentümer benachteiligen und im Vergleich zu den ande-

---

<sup>27</sup> BBl 1962 II 1461, 1516.

<sup>28</sup> AMÉDÉO WERMELINGER (Fn. 2), N. 99 zu Art. 712e ZGB, meint, die Rechtsprechung sollte in ausdehnender Auslegung der von ihm als restriktiv bezeichneten gesetzlichen Grundlage eine Anfechtung auch zulassen, wenn die Wertquoten dem Verbot des Rechtsmissbrauchs oder dem Gebot der Gleichbehandlung widersprechen. Der Autor hat aus grundsätzlichen Überlegungen Mühe, sich dieser Auffassung anzuschliessen.

<sup>29</sup> ARTHUR MEIER-HAYOZ/HEINZ REY (Fn. 4), N. 24 zu Art. 712e ZGB.

<sup>30</sup> AMÉDÉO WERMELINGER (Fn. 2), N. 102 zu Art. 712e ZGB, mit Verweis auf ARTHUR MEIER-HAYOZ/HEINZ REY (Fn. 4), N. 24 zu Art. 712e ZGB.

<sup>31</sup> BGE 116 II 55, Erw. 6. a).

ren Beteiligten am gemeinschaftlichen Immobilieneigentum schlechterstellen würde<sup>32</sup>, so dass ein Festhalten an der ursprünglichen Regelung gegen Treu und Glauben verstossen müsste<sup>33</sup>.

[Rz 31] Dieser Berichtigungsgrund setzt – und hierin sind sich die überwiegende Lehre und die Rechtsprechung einig – die **Kenntnis der** bei der ursprünglichen (und nach hier vertretener Auffassung auch der späteren) Wertquotenfestlegung **verwendeten Kriterien** zwingend voraus<sup>34</sup>. Denn: Eine solche fehlerhafte Anwendung kann nur bewiesen werden, wenn aufgezeigt werden kann, wie die Wertquoten nach der vereinbarten bzw. gewählten Berechnungsmethode hätten anders ausfallen müssen bzw. auf welchen Grundlagen die Methode hätte beruhen müssen. Der Kläger muss darlegen können, wie die anwendbare Berechnungsmethode lautet, ansonsten er nicht in die Lage versetzt ist, einen **Berechnungs- oder Übertragungsfehler zu beweisen**<sup>35</sup>. Nur gestützt auf diese, das eigentliche Klagegerüst darstellende Kenntnis lässt sich (gerichtlich) beurteilen, ob die verschiedenen Anteile eine gleichmässige Behandlung erfahren haben, inwieweit einzelne davon versehentlich falsch bewertet worden sind, oder ob der Bewertungsmassstab als solcher auf irrtümlichen Grundlagen beruht<sup>36</sup>.

[Rz 32] In Bestätigung des Vorstehenden hat es das Bundesgericht – auch mit Verweis auf das gewichtige Ermessen der Begründer von Stockwerkeigentum – folgerichtig abgelehnt, eine Wertquotenkorrektur i.S.v. Art. 712e Abs. 2 ZGB gestützt auf eine durch den Kläger eingereichte, **auf objektive Bewertungsparameter Bezug nehmende Expertise** vorzunehmen<sup>37</sup>.

[Rz 33] Der **Dokumentierung der Berechnungsmethode** kommt deswegen unzweifelhaft eine grosse, in der Praxis weitgehend ebenso unterschätzte wie vernachlässigte Bedeutung zu (darauf ist abschliessend zurückzukommen). Klar ist schliesslich, dass – mit AMÉDÉO WERMELINGER<sup>38</sup> – ein Dokumentationsversäumnis nicht zu einer Beweislastumkehr im Sinne von Art. 8 ZGB führen darf.

#### 4.2. **Zufolge baulicher Massnahmen nachträglich unkorrekt gewordene Wertquote: bauliche Veränderungen des Gebäudes oder seiner Umgebung**

[Rz 34] Gemäss Art. 712e Abs. 2 ZGB hat der Stockwerkeigentümer bei **baulichen Veränderungen des Gebäudes** oder **seiner Umgebung** Anspruch auf Berichtigung seiner Wertquote, sofern zufolge dieser baulichen Massnahme seine Wertquote **unkorrekt geworden** ist.

[Rz 35] Eine (nachträgliche) bauliche **Veränderung am Gebäude** (im Sinne von Art. 712e Abs. 2 ZGB) liegt regelmässig nicht vor, wenn nur gemeinschaftliche Teile umgebaut werden sowie, wenn alle Stockwerkeinheiten in etwa im selben Mass betroffen sind<sup>39</sup>. Ebenfalls nicht tatbestandlich sind Veränderungen innerhalb einer Stockwerkeinheit<sup>40</sup>, und zwar unabhängig von der

---

<sup>32</sup> ARTHUR MEIER-HAYOZ/HEINZ REY (Fn. 4), N. 24 zu Art. 712e ZGB.

<sup>33</sup> BGE 116 II 55, Erw. 6. a).

<sup>34</sup> BGE 128 III 260, Erw. 2. b), BGE 116 II 55, Erw. 6. a), mit Hinweis; AMÉDÉO WERMELINGER (Fn. 2), N. 103 zu Art. 712e ZGB.

<sup>35</sup> AMÉDÉO WERMELINGER (Fn. 2), N. 103 zu Art. 712e ZGB.

<sup>36</sup> BGE 116 II 55, Erw. 6. a).

<sup>37</sup> BGE 116 II 55, Erw. 6. b).

<sup>38</sup> AMÉDÉO WERMELINGER (Fn. 2), N. 103 zu Art. 712e ZGB.

<sup>39</sup> AMÉDÉO WERMELINGER (Fn. 2), N. 107 zu Art. 712e ZGB.

<sup>40</sup> AMÉDÉO WERMELINGER (Fn. 2), N. 105 zu Art. 712e ZGB.

daraus resultierenden Veränderung des Verkehrswerts dieser Einheit<sup>41</sup>. Selbstverständlich stellen bereits begrifflich bloss **Nutzungsänderungen** keine baulichen Veränderungen dar.

[Rz 36] Klassisch dürfte eine baulich bewirkte Vergrößerung oder Verkleinerung einer oder mehrerer Stockwerkeinheiten unter Umständen einen Berichtigungsanspruch auslösen, sofern nicht sämtliche Einheiten in einem vergleichbaren Mass eine Veränderung erfahren. Mit Blick auf die Rechtsprechung, welche bei einer Vergrößerung der Wohnfläche im Ausmass von 10% nicht unbedingt einen Berichtigungsanspruch bejaht<sup>42</sup>, ist der Hinweis wichtig, dass selbstverständlich die **Kriterien**, welche für die Wertquotenallokation herbeigezogen wurden, zu berücksichtigen sind. War somit ein durch die fraglichen baulichen Massnahmen verändertes Kriterium (bspw. die Bruttowohnfläche) für die Festsetzung der Wertquoten erheblich, ist bei obigem Sachverhalt die Chance, mit der Berichtigungsklage durchzudringen, (je nach Mass der Veränderung) vergleichsweise hoch<sup>43</sup>.

[Rz 37] Weiter zu nennen sind die **Umwidmung** eines Sonderrechtsteils zu gemeinschaftlicher Nutzung wie auch die **Umwandlung** eines gemeinschaftlichen Gebäudeteils zu Sonderrecht, sofern die eben genannten weiteren Voraussetzungen (Mass der Veränderung und Parameter der Wertquotenfestsetzung) erfüllt sind.

[Rz 38] Selbstverständlich sind schliesslich die Wertquoten anzupassen, wenn Stockwerkeinheiten aufgeteilt oder zusammengelegt werden wie auch, wenn Stockwerkeinheiten aufgehoben oder neu geschaffen werden.

[Rz 39] Keine (nachträgliche) bauliche **Veränderung der Umgebung des Gebäudes** (nicht des Grundstücks!) stellt die Errichtung eines (möglicherweise die Aussicht eines singulären Stockwerkeigentümers beeinträchtigenden) Gebäudes auf einer Nachbarparzelle dar<sup>44</sup>, wie dies der Wortlaut von Art. 712e Abs. 2 ZGB bei oberflächlicher Lesung nahelegen könnte; erforderlich ist eine **bauliche Veränderung auf der** (in Stockwerkeigentum aufgeteilten) **Stammparzelle** selbst. Tatbestandlich ist somit die Erstellung einer zusätzlichen Baute auf der Stammparzelle, sofern die genannten übrigen Voraussetzungen (Mass der Veränderung und Parameter der Wertquotenfestsetzung) erfüllt sind<sup>45</sup>.

#### D. Bedeutung der Wertquoten-Herleitung; Wunsch an den Gesetzgeber

[Rz 40] Die vorstehenden Ausführungen zeigen mit augenscheinlicher Deutlichkeit, wie zentral wichtig die **professionelle Herleitung der langfristig ausgerichteten korrekten Wertquoten** ist. Ebenfalls wurde gezeigt, wie zahnlos der Berichtigungsanspruch des Art. 712e Abs. 2 ZGB bleiben muss, wenn die **Parameter** – und **deren relative Gewichtung** – der Wertquoten-Herleitung nicht verfügbar sind.

[Rz 41] Der zu einer berichtigenden Anpassung seiner Wertquote legitimierte Stockwerkeigentümer muss – aufgrund der konkreten Rechtsprechung zur aktuellen Gesetzesgrundlage – schei-

---

<sup>41</sup> AMÉDÉO WERMELINGER (Fn. 16), N. 12 zu Art. 712e ZGB.

<sup>42</sup> BGE 103 II 110; zitiert von AMÉDÉO WERMELINGER (Fn. 2), N. 107 zu Art. 712e ZGB.

<sup>43</sup> AMÉDÉO WERMELINGER (Fn. 2), N. 107 zu Art. 712e ZGB.

<sup>44</sup> AMÉDÉO WERMELINGER (Fn. 2), N. 107 zu Art. 712e ZGB.

<sup>45</sup> AMÉDÉO WERMELINGER (Fn. 2), N. 109 zu Art. 712e ZGB; hinsichtlich des hier befürworteten Verständnisses dieses Tatbestands mit bestätigendem Verweis auf die Gesetzesmaterialien (BB1 1962 II 1461, 1516).

tern, wenn er nicht in die Lage versetzt ist, seinen Anspruch anhand der (historischen) Bewertungsregeln aufzuzeigen.

[Rz 42] In Anbetracht des Vorstehenden vertritt der Autor die Auffassung, es sei dem oder den Begründern von Stockwerkeigentum ohne weiteres zuzumuten, die Basis ihrer Berechnungen zur Festlegung der Wertquoten offenzulegen, und es ist kein Argument erkennbar, welches dagegen spricht, den oder die Begründer von Stockwerkeigentum zur Offenlegung ihrer – hoffentlich verfügbaren – Berechnungen zur Festlegung der Wertquoten zu verpflichten.

[Rz 43] Deswegen fordert der Verfasser, dass die **Grundlagen der Ermittlung der Wertquoten**, d.h. (i) die von den Begründern als massgeblich erachteten und angewendeten objektiv-quantitativen und qualitativen Kriterien wie auch (ii) deren Gewichtung **dem Errichtungsakt beizufügen sind**.

[Rz 44] Zudem hat – was unbestritten sein dürfte – jeder Käufer einer Stockwerkeigentumspartelle Anspruch darauf, zu prüfen und sich davon zu überzeugen, dass «seine» Wertquote ebenso seriös wie auch korrekt ermittelt worden ist.

[Rz 45] Deshalb vertritt der Autor die Auffassung, dass Art. 712e Abs. 1 ZGB de lege ferenda wie folgt lauten sollte:

*« Im Begründungsakt sind die räumliche Ausscheidung und der Anteil jedes Stockwerks am Wert der Liegenschaft oder des Baurechts in Bruchteilen mit einem gemeinsamen Nenner anzugeben. Die Herleitung der Wertquoten ist offenzulegen. »*