



Kommentar zu: Urteil: [5A_112/2025](#) vom 11. September 2025
Sachgebiet: Sachenrecht
Gericht: Bundesgericht
Spruchkörper: II. zivilrechtliche Abteilung
dRSK-Rechtsgebiet: Sachenrecht

[De](#) | [Fr](#) | [It](#) |

Die Teilungsart bei der gerichtlichen Aufhebung von Miteigentum

Der Ermessensspielraum des Gerichts bei der Wahl der Teilungsart nach Art. 651 Abs. 2 ZGB

Autor / Autorin

Sarina Brun

Redaktor / Redaktorin

Barbara Graham-Siegenthaler

**UNIVERSITÄT
LUZERN**

Das Bundesgericht befasste sich im Urteil 5A_112/2025, 5A_363/2025 vom 11. September 2025 mit der Wahl der Teilungsart bei der gerichtlichen Aufhebung von Miteigentum nach Art. 651 Abs. 2 ZGB. Umstritten war insbesondere, ob anstelle der angeordneten öffentlichen Versteigerung eine Versteigerung unter den Miteigentümern oder eine Realteilung der Grundstücke hätte angeordnet werden müssen. Das Bundesgericht stützte das vorinstanzliche Urteil und wies die Beschwerde ab, soweit darauf eingetreten werden konnte.

I. Sachverhalt

[1] Dem Entscheid lag ein Streit zwischen den Miteigentümern A. AG (Beschwerdeführerin 1) und B. (Beschwerdeführer 2; zusammen die Beschwerdeführer) sowie der C. AG (Beschwerdegegnerin) über die gerichtliche Aufhebung des Miteigentums an vier unbebauten Grundstücken mit einer Gesamtfläche von 13'480 m² zugrunde. Die künftige Überbauung der Grundstücke richtete sich nach einem öffentlich-rechtlich verbindlichen Quartierplan. Während die Beschwerdegegnerin einen hälftigen Miteigentumsanteil hielt, waren die beiden Beschwerdeführer jeweils zu einem Viertel am Miteigentum beteiligt.

[2] Die Beschwerdegegnerin klagte beim Zivilkreisgericht Basel-Landschaft West auf Aufhebung des Miteigentums und beantragte die öffentliche Versteigerung der Grundstücke nach Art. 651 Abs. 2 [ZGB](#). Die Beschwerdeführer beantragten demgegenüber primär die Versteigerung unter den Miteigentümern. Eventualiter verlangten sie die Vereinigung der vier Grundstücke und deren anschliessende Realteilung in zwei möglichst gleichwertige Grundstücke sowie die Regelung der hierfür erforderlichen Nebenfolgen, insbesondere der notwendigen Dienstbarkeiten.

[3] Das Zivilkreisgericht hiess die Klage gut, hob das Miteigentum an den obgenannten Grundstücken auf und ordnete deren öffentliche Versteigerung mit einem Mindestzuschlagpreis von CHF 26.4 Mio. an. Die dagegen erhobene Berufung der Beschwerdeführer wies das Kantonsgericht Basel-Landschaft ab. Daraufhin gelangten die Beschwerdeführer an das Bundesgericht und beanstandeten insbesondere die Wahl der Teilungsart, die Steigerungsbedingungen sowie die Höhe der Entscheidgebühr.

II. Erwägungen des Bundesgerichts

[4] Das Bundesgericht trat auf die Beschwerde in Zivilsachen ein, da alle Voraussetzungen (Art. 72 ff. [BGG](#)) erfüllt waren (E. 1.2).

[5] Streitig war insbesondere die Frage, ob die Vorinstanz das ihr nach Art. 651 Abs. 2 ZGB zustehende Ermessen bundesrechtskonform ausübte, indem sie die öffentliche Versteigerung der Grundstücke anordnete und eine Versteigerung unter den Miteigentümern sowie eine Realteilung ablehnte (E. 3.1).

[6] Das Bundesgericht hielt zunächst fest, dass grundsätzlich jeder Miteigentümer gestützt auf Art. 650 Abs. 1 ZGB die Aufhebung des Miteigentums verlangen könne (E. 3.2). Sollten sich die Beteiligten über die Art der Teilung nicht einigen können, werde die Sache nach Anordnung des Gerichts entweder körperlich geteilt oder, sofern eine Realteilung ohne wesentliche Verminderung des Werts nicht möglich sei, öffentlich oder unter den Miteigentümern versteigert (Art. 651 Abs. 2 ZGB). Dabei entscheide das Gericht unter Berücksichtigung sämtlicher Umstände des konkreten Einzelfalls nach Billigkeit (Art. 4 ZGB) über die geeignete Teilungsform (E. 3.2). Diesem stehe es frei, das Miteigentum an der Sache durch deren körperliche Teilung oder durch Versteigerung aufzuheben (E. 3.2). Die körperliche Teilung geniesse selbst dann keinen absoluten Vorrang, wenn sie ohne wesentlichen Wertverlust möglich sei (E. 3.2).

[7] Hinsichtlich der Wahl zwischen öffentlicher Versteigerung und Versteigerung unter den Miteigentümern bestätigte das Bundesgericht die vorinstanzliche Interessenabwägung (E. 4.2). Eine Versteigerung unter Miteigentümern komme namentlich dann in Betracht, wenn diese Familienmitglieder seien und eine Übertragung an Dritte vermieden werden solle (E. 4.1). Stehe hingegen die Erzielung des grösstmöglichen Gewinnes im Vordergrund, erscheine die öffentliche Versteigerung als angezeigt (E. 4.1). Die Vorinstanz berücksichtigte, dass sämtliche Parteien im Immobilienbereich tätig seien und primär wirtschaftliche Interessen verfolgten (E. 4.1). Zwar habe der Beschwerdeführer 2 seinen Miteigentumsanteil von seiner Mutter geerbt, eine besonders emotionale oder persönliche Beziehung zu den Grundstücken habe jedoch nicht bestanden (E. 4.1). Die Grundstücke befänden sich weder im Miteigentum von Geschwistern noch handle es sich um Familienbesitz, der von Generation zu Generation weitergegeben werde. Unter diesen Umständen sei eine öffentliche Versteigerung anzuordnen, da diese erfahrungsgemäss den höchsten Erlös erziele (E. 4.1). Zudem könne auch eine Versteigerung unter den Miteigentümern nicht gewährleisten, dass die Grundstücke tatsächlich innerhalb der Familie verblieben, da die Beschwerdegegnerin unbestrittenermassen nicht Teil des behaupteten Familiengefüges sei und auch die Beschwerdeführer den Zuschlag nicht mit Sicherheit erhalten würden (E. 4.2). Insgesamt erblickte das Bundesgericht daher keine fehlerhafte Ermessensausübung durch die Vorinstanz (E. 4.2).

[8] Auch die Ablehnung der eventualiter beantragten Realteilung schützte das Bundesgericht (E. 5.3). Zwar machten die Beschwerdeführer geltend, die für die Teilung erforderlichen Dienstbarkeiten seien bereits im Quartierplan-Vertrag geregelt (E. 5.2). Sie vermochten jedoch weder hinreichend aufzuzeigen, wo sich die entsprechenden Bestimmungen im Vertrag befänden, noch darzutun, dass damit auch jene Dienstbarkeiten erfasst würden, die erst infolge einer Parzellierung und eines Eigentümerwechsels erforderlich würden (E. 5.2 und 5.3). Da zudem unbestritten noch kein konkretes Bauprojekt vorliege und die Einzelheiten der Dienstbarkeiten (Lage, Verlauf und Umfang) im Rahmen der jeweiligen Baubewilligungsverfahren festgelegt werden müssten, bestätigte das Bundesgericht die Auffassung der Vorinstanz, wonach die Realteilung nicht geeignet sei, die bestehenden Konflikte zwischen den Parteien zu beseitigen und eine reibungslose Teilung des Miteigentums sicherzustellen (E. 5.3).

[9] Weiter beanstandeten die Beschwerdeführer den festgesetzten Mindestzuschlagpreis von CHF 26.4 Mio. sowie die fehlende Regelung der Erlösverteilung für den Fall, dass ein Miteigentümer den Zuschlag erhalten sollte (E. 6.2). Das Bundesgericht wies diese Rügen ab (E. 6.3). Es hielt fest, dass die Beschwerdeführer sich nicht substantiiert mit den Erwägungen der Vorinstanz auseinandergesetzt hätten (E. 6.3). Namentlich hätten sie die vorinstanzliche Auffassung nicht rechtsgenügend infrage gestellt, wonach die Steigerungsbehörde gestützt auf das kantonale EG OR in Absprache mit den Parteien einen Zweitauftrag ohne Mindestzuschlagpreis vorsehen sowie die Erlösverteilung bei einem Zuschlag an einen Miteigentümer entsprechend anpassen könne (E. 6.3).

[10] Schliesslich bestätigte das Bundesgericht auch die den Beschwerdeführern im Berufungsverfahren auferlegte Entscheidegebühr von CHF 150'000.-- (E. 7.3.3). Es erachtete den besonders hohen Streitwert, das umfangreiche Aktenmaterial sowie den erheblichen Aufwand für die Urteilsvorbereitung als zulässige gebührenerhöhende Faktoren (E. 7.3.3). Unter dem Gesichtspunkt des Äquivalenzprinzips hielt das Bundesgericht zudem fest, dass die Gerichtsgebühren nicht in jedem Fall genau dem konkreten Aufwand entsprechen müssten.

Vielmehr sei es den Gemeinwesen grundsätzlich nicht verwehrt, mit den Gebühren in wirtschaftlich bedeutenden Verfahren den Ausfall in weniger bedeutsamen Fällen auszugleichen (E. 7.3.1 und E. 7.3.3). Eine Gebühr von CHF 150'000.--, die weniger als ein Drittel des gesetzlichen Maximalwerts von CHF 500'000.-- betrage und rund 0.4 % des Streitwerts ausmache, begründe daher allein aufgrund ihres absoluten Forderungsbetrages keine Verletzung des Äquivalenzprinzips (E. 7.3.3).

[11] Das Bundesgericht wies die Beschwerde ab, soweit darauf einzutreten war (E. 8).

III. Kommentar

1. Der Ermessensspielraum des Gerichts nach Art. 651 Abs. 2 ZGB

[12] Art. 651 ZGB unterscheidet zwischen der freiwilligen Aufhebung des Miteigentums (Abs. 1), bei der sich die Miteigentümer über die Teilungsart einig sind, und der richterlichen Teilung (Abs. 2). Können sich die Miteigentümer nicht über die Teilung einigen, steht jedem von ihnen das Recht zu, mittels Aufhebungsklage die Aufhebung durch das Gericht zu beantragen. Während den Miteigentümern bei einer einvernehmlichen Aufhebung grundsätzlich sämtliche Teilungsarten offenstehen, ist das Gericht im Anwendungsbereich von Art. 651 Abs. 2 ZGB auf die Realteilung oder die Versteigerung – öffentlich oder unter den Miteigentümern – beschränkt (vgl. zum Ganzen CHRISTOPH BRUNNER /JÜRGEN WICHTERMANN, Basler Kommentar Zivilgesetzbuch II, 7. Aufl., Basel 2023, N 12 zu Art. 651 ZGB; BARBARA GRAHAM-SIEGENTHALER, Berner Kommentar, Das Eigentum, Allgemeine Bestimmungen, Art. 641 – 654a ZGB, Bern 2022, N 31 zu Art. 651 ZGB).

[13] Haben die Miteigentümer die Art der Aufhebung bereits einvernehmlich bestimmt und beschränkt sich der Konflikt auf die Modalitäten der vereinbarten Teilungsart, ist das Gericht an die Anträge der Parteien gebunden. Können sich die Miteigentümer jedoch nicht auf eine bestimmte Teilungsart einigen, entscheidet das Gericht ohne Bindung an die Parteienanträge nach Ermessen gemäss Art. 4 ZGB. Insoweit durchbricht Art. 651 Abs. 2 ZGB die Dispositionsmaxime (BGer [5A_411/2013](#) vom 25. September 2014, E. 4.3.1; BGer [5A_62/2015](#) vom 28. April 2015, E. 2.3; BGer [5A_174/2015](#) vom 14. Oktober 2015, E. 6.2; BGer [5A_936/2020](#) vom 15. Juli 2021, E. 3.3.1; BRUNNER/WICHTERMANN, a.a.O., N 12 zu Art. 651 ZGB; GRAHAM-SIEGENTHALER, a.a.O., N 40 ff. zu Art. 651 ZGB).

[14] Das vorliegende Urteil fügt sich in die bisherige bundesgerichtliche Rechtsprechung zu Art. 651 Abs. 2 ZGB ein und bestätigt den weiten Ermessensspielraum des Gerichts bei der gerichtlichen Aufhebung von Miteigentum. Die Wahl der Teilungsart beruht auf einer umfassenden Interessenabwägung und wird vom Bundesgericht nur zurückhaltend überprüft. Eine Praxisänderung nimmt das Bundesgericht mit dem hier zu kommentierenden Entscheid nicht vor; der Entscheid konkretisiert jedoch die Kriterien, die bei der Wahl der Teilungsart im Rahmen der richterlichen Interessenabwägung zu berücksichtigen sind.

2. Die Wahl zwischen Realteilung und Versteigerung

[15] Das Bundesgericht bestätigt im vorliegenden Entscheid ferner seine gefestigte Rechtsprechung, wonach die Realteilung gegenüber der Versteigerung keinen absoluten Vorrang genießt. Bereits in [BGE 100 II 187](#) hielt es fest, dass Art. 651 Abs. 2 ZGB nicht dahingehend verstanden werden darf, dass eine körperliche Teilung stets anzuordnen wäre, sobald sie technisch möglich und ohne wesentliche Wertverminderung durchführbar erscheint ([BGE 100 II 187](#), E. 2e; BGer [5A_936/2020](#) vom 15. Juli 2021, E. 3.3.1). Vielmehr hat das Gericht im konkreten Einzelfall eine Interessenabwägung vorzunehmen und jene Teilungsart zu wählen, die der Natur der Sache und der Billigkeit am ehesten entspricht (Art. 4 ZGB). Zu berücksichtigen sind dabei insbesondere die persönlichen Verhältnisse der Miteigentümer sowie deren Bedürfnisse und Absichten ([BGE 100 II 187](#), E. 2e; BGer [5A_936/2020](#) vom 15. Juli 2021, E. 3.3.1; BRUNNER/WICHTERMANN, a.a.O., N 13 zu Art. 651 ZGB; GRAHAM-SIEGENTHALER, a.a.O., N 44 zu Art. 651 ZGB). Erweisen sich Realteilung und Versteigerung für die Miteigentümer als annähernd gleichwertig, ist eine Realteilung nur dann anzuordnen, wenn sie sinnvoll und gerecht durchgeführt werden kann und jedem Beteiligten seinen Anteil verschafft ([BGE 100 II 187](#), E. 2e; BGer [5A_936/2020](#) vom 15. Juli 2021, E. 3.3.1; BRUNNER/WICHTERMANN, a.a.O., N 13 zu Art. 651 ZGB).

[16] Mit dem vorliegenden Entscheid verdeutlicht das Bundesgericht, dass sich die Beurteilung der Realteilung nicht auf die Frage der technischen Teilbarkeit der Grundstücke beschränkt. Massgebend ist vielmehr, ob die Realteilung im konkreten Fall eine praktikable und konfliktbereinigende Lösung darstellt. Besteht – wie vorliegend – erheblicher planerischer und sachenrechtlicher Regelungsbedarf, insbesondere hinsichtlich der Ausgestaltung künftiger

Dienstbarkeiten für die Benützung gemeinsamer Anlagen, kann das Gericht trotz grundsätzlich möglicher Parzellierung eine Versteigerung anordnen. Mangels eines konkreten Bauprojekts liessen sich *in casu* die infolge einer Parzellierung erforderlichen Dienstbarkeiten hinsichtlich Lage, Verlauf und Umfang noch nicht abschliessend bestimmen. Eine Realteilung hätte den bestehenden Konflikt somit nicht beseitigt.

3. Die Wahl der Versteigerungsart

[17] Auch hinsichtlich der Wahl zwischen öffentlicher Versteigerung und Versteigerung unter den Miteigentümern bestätigt das Bundesgericht seine bisherige Rechtsprechung. Beide Verwertungsarten stehen gleichrangig nebeneinander; welche anzuordnen ist, liegt im richterlichen Ermessen und beurteilt sich nach den Umständen des Einzelfalls sowie den Interessen der Miteigentümer ([BGE 80 II 369](#), E. 4; BGer [5A_618/2012](#) vom 27. Mai 2013, E. 7.3.1; TANJA DOMEJ /CÉLINE P. SCHMIDT, Kurzkommentar Schweizerisches Zivilgesetzbuch, 3. Aufl., Basel 2026, N 13 zu Art. 651 ZGB; BRUNNER/WICHTERMANN, a.a.O., N 14 zu Art. 651 ZGB).

[18] Hervorzuheben ist die bundesgerichtliche Würdigung des von den Beschwerdeführern geltend gemachten familiären Bezugs zu den Grundstücken. Das Bundesgericht stellt nicht bloss auf die Herkunft des Miteigentumsanteils ab, sondern vielmehr darauf, ob mit einer Versteigerung unter den Miteigentümern das behauptete Interesse am Erhalt des Familienbesitzes überhaupt erreicht werden kann. Vorliegend verneinte es dies zu Recht, da die Beschwerdegegnerin nicht Teil des behaupteten Familiengefüges war und auch eine interne Versteigerung nicht gewährleistet hätte, dass die Beschwerdeführer den Zuschlag erhalten hätten.

[19] Der Entscheid macht deutlich, dass persönliche oder familiäre Beziehungen zur Sache zwar ein relevantes Abwägungskriterium darstellen können, für sich allein jedoch keinen Vorrang der Versteigerung unter den Miteigentümern begründen. Überwiegen – wie im vorliegenden Fall – die wirtschaftlichen Interessen professioneller Immobilienakteure, erscheint die öffentliche Versteigerung regelmässig als die sachgerechtere Lösung, da sie aufgrund des grösseren Interessenkreises und der damit verbundenen höheren Wahrscheinlichkeit gegenseitiger Überbietungen typischerweise den höchsten Verwertungserlös erwarten lässt (vgl. [BGE 80 II 369](#), E. 4).

4. Bedeutung für die Praxis

[20] Der Entscheid [5A_112/2025](#), [5A_363/2025](#) bringt keine grundlegende Änderung der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zu Art. 651 Abs. 2 ZGB. Seine praktische Bedeutung liegt vielmehr darin, die für die richterliche Ermessensausübung bei der Wahl der Teilungsart massgebenden Kriterien zu präzisieren.

[21] Zum einen verdeutlicht das Urteil, dass die technische Teilbarkeit einer Sache allein nicht genügt, um eine Realteilung zu rechtfertigen. Auch bei einem grossflächigen und grundsätzlich teilbaren Grundstück kann das Gericht die Versteigerung anordnen, wenn eine Realteilung aufgrund des noch anstehenden erheblichen Regelungsbedarfs keine sachgerechte Lösung darstellt. Insbesondere bei Grundstücken innerhalb eines Quartierplanperimeters kann der noch offene Konkretisierungsbedarf hinsichtlich Dienstbarkeiten dazu führen, dass eine Realteilung nicht als geeignete Konfliktlösung erscheint.

[22] Zum anderen bestätigt der Entscheid, dass persönliche oder familiäre Beziehungen zur Sache nur dann zugunsten einer Versteigerung unter den Miteigentümern sprechen, wenn das mit dieser Verwertungsart verfolgte Interesse – der Erhalt der Sache innerhalb eines bestimmten Personenkreises – dadurch auch tatsächlich erreicht werden kann. Fehlt es daran oder stehen wirtschaftliche Interessen im Vordergrund, darf das Gericht der öffentlichen Versteigerung den Vorzug geben.

[23] Insgesamt unterstreicht der Entscheid den weiten Ermessensspielraum des Gerichts bei der Wahl der Teilungsart und verdeutlicht zugleich, dass diese Wahl nicht abstrakten Vorrangregeln folgt, sondern darauf ausgerichtet ist, den konkreten Konflikt unter Berücksichtigung sämtlicher tatsächlicher und rechtlicher Umstände sachgerecht zu bereinigen.

Zitiervorschlag: Sarina Brun, Die Teilungsart bei der gerichtlichen Aufhebung von Miteigentum,
in: dRSK, publiziert am 06. August 2026

ISSN 1663-9995. Editions Weblaw

EDITIONS WEBLAW

Weblaw AG | Schwarztörstrasse 22 | 3007 Bern

T +41 31 380 57 77 info@weblaw.ch

