



Kommentar zu: Urteil: [5A_175/2019](#) vom 13. Mai 2020
Sachgebiet: Sachenrecht
Gericht: Bundesgericht
Spruchkörper: II. zivilrechtliche Abteilung
dRSK-Rechtsgebiet: Sachenrecht

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

Regressforderung aus Miteigentum (Art. 649 Abs. 2 ZGB)

Einstufung von einer wöchentlich zweimaligen Reinigung einer Wegparzelle nicht als «gewöhnliche Verwaltungshandlung» gemäss Art. 647a ZGB

Autor / Autorin

Philipp Eberhard



Redaktor / Redaktorin

Barbara Graham-Siegenthaler



Christina Schmid-Tschirren



Die dem vorliegenden Bundesgerichtsurteil 5A_175/2019 vom 13. Mai 2020 zugrunde gelegte Streitfrage bezog sich auf die mit der Reinigung einer im Miteigentum stehenden Strassenparzelle verbundenen Reinigungskosten von CHF 15'000 pro Jahr, für welche bislang immer ein einzelner Miteigentümer aufgekommen war. Dieser forderte eine anteilmässige finanzielle Beteiligung der anderen Miteigentümer, was das Bundesgericht nicht schützte, da diese nicht als «gewöhnliche Verwaltungshandlung» zu qualifizieren und auch nicht von seiner individuellen Handlungskompetenz gedeckt war.

I. Sachverhalt

[1] Der Beschwerdeführer A. ist Eigentümer des Grundstücks Nr. ddd mit einem Einfamilienhaus in U. im Kanton Aargau. Daran schliessen sich in leicht süd-südöstlicher Richtung der Reihe nach die ebenfalls mit Einfamilienhäusern überbauten Grundstücke Nr. eee, Nr. fff und Nr. ggg an.

[2] Das Grundstück Nr. ggg befindet sich im Gesamteigentum der Beschwerdegegner B.B. und C.B.

[3] Östlich der Grundstücke Nr. fff, Nr. eee und Nr. ddd verläuft die Strassenparzelle Nr. hhh, die auf der Höhe des Grundstücks von A. in eine von Westen nach Osten verlaufende Strasse einmündet und sich im nördlichen Bereich dieses Grundstücks rund 17 Meter nach Westen erstreckt. Sie steht, zu je einem Viertel, im Miteigentum der Eigentümer der vorgenannten Grundstücke.

[4] Der Beschwerdeführer A. machte gegenüber B.B. und C.B. einen Betrag von CHF 75'000.00 (zzgl. Zinsen) geltend mit der Begründung, er habe jeweils ihren Anteil am Unterhalt und der Reinigung der Strassenparzelle

übernommen. Daher beantragte er mit Klage vom 21. März 2016 beim Bezirksgericht Lenzburg, B.B. und C.B. seien unter solidarischer Haftbarkeit zur Bezahlung eines entsprechenden Betrags zu verurteilen. Zudem seien die Rechtsvorschläge in den Betreibungen Nr. iii und Nr. jii des Betreibungsamts U. aufzuheben und A. sei definitive Rechtsöffnung für die geltend gemachte Forderung samt Kosten zu erteilen. Das Bezirksgericht wies die Klage mit Entscheid vom 15. Juni 2017 ab.

[5] Die von A. gegen den erstinstanzlichen Entscheid erhobene Berufung hiess das Obergericht des Kantons Aargau mit Entscheid vom 29. Januar 2019, soweit die erstinstanzliche Parteientschädigung betreffend, teilweise gut. Im Übrigen wies es die Berufung ab.

[6] Am 1. März 2019 gelangte A. mit Beschwerde in Zivilsachen ans Bundesgericht und beantragt sinngemäss die Aufhebung des Entscheids des Obergerichts und die Gutheissung der Klage vom 21. März 2016, eventualiter die Rückweisung an die Vorinstanz zur Neuurteilung.

[7] Das Bundesgericht wies die Beschwerde ab.

II. Erwägungen des Bundesgerichts

[8] Vor Bundesgericht war zwischen den Parteien umstritten, ob dem Beschwerdeführer gegenüber den Beschwerdegegnern für die Strassenreinigung ein Entschädigungsanspruch gestützt auf Art. 649 Abs. 2 [ZGB](#) zustehe.

[9] Die kantonale Vorinstanz hätte einen entsprechenden Anspruch abgelehnt, weil der Beschwerdeführer keine Entschädigung für Auslagen oder Verwendungen geltend mache, die von Art. 649 Abs. 2 ZGB erfasst würden, und dieser nicht im Rahmen seiner Kompetenzen gehandelt hätte. Die Strassenreinigung sei gemäss Obergericht weder dringlich gewesen, noch habe sie auf einem gemeinsamen Beschluss der Miteigentümer beruht. Die zweimalige wöchentliche Reinigung sei zudem nicht als gewöhnliche Verwaltungshandlung zu qualifizieren und es liesse sich den Vorbringen des Beschwerdeführers auch nicht entnehmen, weshalb diese notwendig und zweckmässig gewesen sein sollte. Die kantonale Vorinstanz sei zum Schluss gekommen, dass die von den Beschwerdegegnern zugestandene drei- bis viermalige Reinigung pro Jahr als nicht zu entschädigende Gelegenheits-Hilfeleistung zu qualifizieren sei (E. 3.1).

[10] Der Beschwerdeführer habe dafür gehalten, dass die Miteigentümer die Kosten für den Unterhalt und die Erneuerung der Strassenparzelle im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu tragen hätten. In den vergangenen 32 Jahren hätte er – wie im Übrigen auch die Eigentümer der Grundstücke Nr. eee und Nr. fff – den gesamten, entlang seiner Liegenschaft verlaufenden Strassenabschnitt gereinigt. Einzig die Beschwerdegegner hätten sich weder in materieller noch in finanzieller Hinsicht je am Unterhalt und der Reinigung der Wegparzelle beteiligt, obschon sie hierzu gemäss Art. 649 Abs. 1 ZGB aber anteilmässig verpflichtet gewesen wären. Daher hätte er nach Art. 649 Abs. 2 ZGB gegenüber den Beschwerdegegnern einen Anspruch auf Entschädigung (E. 3.2).

[11] Die Beschwerdegegner hätten darauf hingewiesen, dass sie sich am Unterhalt bzw. an der Reinigung der Strasse beteiligt hätten. Eine zweimalige wöchentliche Reinigung würde aber keine gewöhnliche Verwaltungshandlung mehr darstellen, weshalb eine Entschädigung der entsprechenden Reinigungsarbeiten nur zu erfolgen hätte, wenn ein zwischen den Miteigentümern abgeschlossener Vertrag vorgelegen hätte, was in casu jedoch nicht der Fall gewesen sei (E. 3.3).

[12] In seinen Ausführungen zum Rechtlichen rekapitulierte das Bundesgericht vorab die Regelung der Tragung der Kosten und Lasten im Miteigentumsverhältnis nach Art. 649 ZGB. Gemäss Art. 649 Abs. 2 ZGB bestehe ein Anspruch auf Entschädigung des Beschwerdeführers nur, soweit dieser im Rahmen der massgebenden Verwaltungsordnung nach den Art. 647–647e ZGB gehandelt hätte (E. 4.1).

[13] Der Beschwerdeführer hätte unbestrittenermassen die umstrittenen Reinigungsarbeiten nicht gestützt auf eine Ermächtigung der anderen Miteigentümer hin vorgenommen und diese seien auch nicht sofort notwendig gewesen, um die Strasse vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren. Der Beschwerdeführer hätte sich aber darauf berufen, es hätte eine gewöhnliche Verwaltungshandlung vorgelegen, die er ohne Zustimmung der anderen Miteigentümer hätte vornehmen dürfen (E. 4.2).

[14] Gestützt auf die vorinstanzlichen tatsächlichen Feststellungen sei die Reinigung einer kurzen, gut ausgebauten Quartierstrasse zur Erschliessung von vier Einfamilienhäusern in einer Fläche von 191 m² strittig. Gemäss den vorinstanzlich unbestritten gebliebenen – und daher für das Bundesgericht verbindlichen – Feststellungen handle es sich bei der in Frage stehenden Quartierstrasse nicht um einen Durchfahrtsweg und der saisonal auftretende Laubfall stelle keine besondere Gefahr dar. Zudem übernehme die Gemeinde den Schneeräumungsdienst. Gemäss Bundesgericht stelle infolgedessen die Schlussfolgerung der kantonalen Vorinstanz – die vom Beschwerdeführer behauptete wöchentlich zweimalige Reinigung der Strasse für insgesamt CHF 15'000.00 im Jahr sei keine gewöhnliche Verwaltungshandlung mehr – keine Bundesrechtsverletzung dar und es sei ihr insoweit zuzustimmen, als in diesem Umfang und zu diesen Kosten keine sachadäquate Handlung zur Erhaltung der Sache vorgelegen hätte. Das Bundesgericht betonte in diesem Zusammenhang, dass eine – ggf. einen Entschädigungsanspruch gegenüber den anderen Miteigentümern entstehen lassende – individuelle Handlungskompetenz des einzelnen Miteigentümers nicht leichthin anzunehmen sei (E. 4.3).

[15] Die kantonale Vorinstanz hätte zudem kein Bundesrecht verletzt, indem sie – anstelle der Klageabweisung – den zu entschädigenden Betrag nicht auf das sachadäquate Mass herabgesetzt hätte, zumal der Beschwerdeführer die Voraussetzungen einer reduzierten Entschädigung nicht genügend behauptet und nachgewiesen hätte (E. 4.4).

[16] Der Beschwerdeführer habe die Erwägung der kantonalen Vorinstanz – der als geboten zugestandene Umfang der Reinigungsarbeiten von drei bis viermal pro Jahr betreffe den Bereich nicht zu entschädigender Gelegenheits-Hilfeleistungen – als Verletzung des Verhandlungsgrundsatzes gerügt. Die pauschale Rüge des Beschwerdeführers hätte jedoch den Begründungserfordernissen nicht genügt (E. 4.5).

[17] Gemäss Schlussfolgerung des Bundesgerichts sei das vom Beschwerdeführer angefochtene Urteil deshalb nicht zu beanstanden, zumal es unbedenklich sei, dass sich die kantonale Vorinstanz von anderen Überlegungen hätte leiten lassen als die kantonale Erstinstanz, weshalb die Beschwerde infolge Unbegründetheit abgewiesen wurde (E. 4.6 und 5).

III. Kommentar

[18] Miteigentümer sind im Rahmen ihrer Gemeinschaft auch in Bezug auf die Verwaltung der gemeinsamen Sache – und damit der gemeinsamen bzw. anteilmässigen Tragung der daraus resultierenden Kosten – miteinander verbunden. Investiert ein Miteigentümer anteilmässig mehr in die gemeinsame Sache als die anderen, sieht das ZGB, je nach Art der entsprechenden Handlungen des jeweiligen Miteigentümers, unterschiedliche Kostenübernahmefolgen vor. Im Einzelfall – und dies war auch im vorliegenden Entscheid der Knackpunkt – ist es nicht immer unumstritten, welchem gesetzlichen Typ von Verwaltungshandlungen eine von einem Miteigentümer vorgenommene Massnahme untergeordnet werden kann und ob daraus entsprechende Kostenfolgen für die anderen Miteigentümer resultieren.

[19] Im Sinne eines Grundsatzes ist die Tragung der Kosten und Lasten der Miteigentümer in Bezug auf die gemeinsame Sache gesetzestechisch in Art. 649 ZGB geregelt. Die Verwaltungskosten, Steuern und anderen Lasten, die aus dem Miteigentum erwachsen oder auf der gemeinschaftlichen Sache ruhen, werden nach Abs. 1 dieser Bestimmung von den Miteigentümern, wo es nicht anders bestimmt ist, im Verhältnis ihrer Anteile getragen. Hat ein Miteigentümer solche Ausgaben über diesen Anteil hinaus getragen, so kann er gemäss Abs. 2 dieser Norm von den anderen nach dem gleichen Verhältnis Ersatz verlangen. Bei dieser Bestimmung handelt es sich um eine im Rahmen der Miteigentümergeinschaft *intern* wirkenden Kosten- und Lastenverteilungsregel und nicht um eine Haftungsgrundlage der Gemeinschaft im Verhältnis zu *Dritten* (CHRISTOPH BRUNNER/JÜRG WICHTERMAN, Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, Art. 457–977 ZGB und Art. 1–61 SchlT ZGB, 6. Aufl., Basel 2019 [zit. BSK ZGB II-BRUNNER/WICHTERMAN], Art. 649 N 1; BARBARA GRAHAM-SIEGENTHALER, Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, Art. 641–977 ZGB, 3. Aufl., Zürich 2016 [zit. CHK ZGB-GRAHAM-SIEGENTHALER], Art. 649 N 1; TANJA DOMEJ/CÉLINE P. SCHMIDT, Kurzkommentar ZGB, 2. Aufl., Basel 2018 [zit. KUKO ZGB-DOMEJ/SCHMIDT], Art. 649 N 2; ROBERT HAAB/AUGUST SIMONIUS/WERNER SCHERRER/DIETER ZOBL, Zürcher Kommentar, Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, Band IV: Das Sachenrecht, 1. Abteilung: Das Eigentum, Art. 641–729 ZGB, 2. Aufl., Zürich 1977 [zit. ZK ZGB-HAAB/SIMONIUS/SCHERRER/ZOBL], Art. 649 N 1; STEPHANIE HRUBESCH-MILLAUER/BARBARA GRAHAM-SIEGENTHALER/VITO ROBERTO, Sachenrecht, 5. Aufl., Bern 2017, N 04.217; JÖRG

[20] Die aus dem Miteigentum resultierenden Pflichten werden demnach – wie die Rechte der Gemeinschaftler an ihren Anteilen – unter Anwendung des *Anteilsprinzips* überbunden, womit sich die einzelnen Miteigentümer im Verhältnis der entsprechenden *Quoten* finanziell an den gemeinschaftlichen Kosten zu beteiligen haben, womit auch das im Miteigentum zum Tragen kommende *Prinzip der relativen Gleichbehandlung* gewahrt ist (vgl. BSK II-BRUNNER/WICHTERMANN, Art. 649 N 1; CHK ZGB-GRAHAM-SIEGENTHALER, Art. 649 N 2; LORENZ STREBEL, Der Ausgleichsanspruch des Miteigentümers gemäss Art. 649 Abs. 2 ZGB, in: AJP 2010, S. 1119). Art. 649 Abs. 1 ZGB stellt insofern eine *dispositive Regel* dar, als die Miteigentümer durch Vereinbarung eine andere Kostentragung festlegen können (BSK II-BRUNNER/WICHTERMANN, Art. 649 N 2; CHK ZGB-GRAHAM-SIEGENTHALER, Art. 649 N 2; KUKO ZGB-DOMEJ/SCHMIDT, Art. 649 N 3; HEINZ REY, Die Grundlagen des Sachenrechts und das Eigentum, 3. Aufl., Bern 2007, N 697). Dabei fallen nur diejenigen Kosten – und Lasten – unter Art. 649 ZGB, die im Zusammenhang mit der *ganzen Sache* stehen, wobei der jeweilige Miteigentümer für diejenigen Kosten allein aufzukommen hat, die sich ausschliesslich auf Pflichten in Bezug auf seinen entsprechenden *Miteigentumsanteil* beziehen (BSK II-BRUNNER/WICHTERMANN, Art. 649 N 3; KUKO ZGB-DOMEJ/SCHMIDT, Art. 649 N 1; ZK ZGB-HAAB/SIMONIUS/SCHERRER/ZOBL, Art. 649 N 1).

[21] Die Anwendung des in Abs. 1 von Art. 649 ZGB deklamierten *Verteilschlüssels* zeitigt auch die Folge, dass die über den entsprechenden Anteil der jeweiligen Gemeinschaftler erbrachten Leistungen durch die anderen Gemeinschaftler *auszugleichen* sind (BSK II-BRUNNER/WICHTERMANN, Art. 649 N 4; KUKO ZGB-DOMEJ/SCHMIDT, Art. 649 N 4; ZK ZGB-HAAB/SIMONIUS/SCHERRER/ZOBL, Art. 649 N 1). Vor diesem Hintergrund werden diejenigen Miteigentümer geschützt, die *über ihren Anteil hinaus* Leistungen erbringen, zumal das in Abs. 2 von Art. 649 ZGB enthaltene *Regressrecht* – bzw. die damit verknüpfte *Regressforderung* – *realobligatorischer Natur* ist und die betroffenen Miteigentümer sich auf die entsprechenden Regeln der Bereicherung nach Art. 62 ff. OR oder der Geschäftsführung ohne Auftrag nach Art. 419 ff. OR berufen können, jedoch nicht müssen (vgl. BSK II-BRUNNER/WICHTERMANN, Art. 649 N 4; CHK ZGB-GRAHAM-SIEGENTHALER, Art. 649 N 6; KUKO ZGB-DOMEJ/SCHMIDT, Art. 649 N 1; HRUBESCH-MILLAUER/GRAHAM-SIEGENTHALER/VITO, a.a.O., N 04.217).

[22] Im Zusammenhang mit der in Art. 649 Abs. 2 ZGB verankerten gesetzlichen Realobligation betonte das Bundesgericht, dass damit eine Obligation zu Lasten der entsprechenden Miteigentümer und zu Gunsten desjenigen Miteigentümers, der im Rahmen seiner Befugnisse gehandelt und dafür Ausgaben über seinen Anteil hinaus getätigt hat, begründet wird: «Le Code civil institue ainsi une obligation réelle à la charge de chaque copropriétaire actuel, au profit de celui qui a trop payé et qui a agi dans les limites tracées par les art. 647 à 647e» (BGE [119 II 330](#) E. 7a S. 331; Urteil [5A_197/2016](#) vom 14. Dezember 2016, E. 3.3.2; vgl. BSK II-BRUNNER/WICHTERMANN, Art. 649 N 9; CHK ZGB-GRAHAM-SIEGENTHALER, Art. 649 N 5, 6; KUKO ZGB-DOMEJ/SCHMIDT, Art. 649 N 5; REY, a.a.O., N 698; STREBEL, a.a.O., S. 1117, 1126). Das Fortbestehen der Obligation in der Person des Schuldners setzt gewisser und richtiger Ansicht nach dessen *dingliche Berechtigung* an der entsprechenden Sache voraus (vgl. STREBEL, a.a.O., S. 1120; REY, a.a.O., N 698).

[23] Im Gesetzestext sind in Art. 649 Abs. 1 ZGB «Verwaltungskosten», «Steuern» und «anderen Lasten» als entsprechende Exempel für «Kosten und Lasten» angeführt. Dabei sind von den genannten «Verwaltungskosten» diejenigen Ausgaben gedeckt, die durch Handlungen bzw. Massnahmen im Rahmen der in Art. 647–647e ZGB normierten, gesetzlichen Verwaltungsordnung oder im Rahmen einer unter den Miteigentümern vereinbarten Verwaltungsordnung anfallen (BSK II-BRUNNER/WICHTERMANN, Art. 649 N 6; CHK ZGB-GRAHAM-SIEGENTHALER, Art. 649 N 4; vgl. BGE [119 II 404](#) E. 4 S. 407). Die Rechtsprechung subsumiert unter «Verwaltungskosten» den «Unterhalt, die Bewirtschaftung und die Erhaltung der Sache, Reparaturkosten, Auslagen für die Bepflanzung sowie Versicherungsprämien» (BGE [119 II 404](#) E. 4 S. 407; BGE [119 II 330](#) E. 7a S. 331). Zudem werden gemäss Lehre Verpflichtungen, die aus im Rahmen der gesetzlichen bzw. vereinbarten Verwaltungsordnung geschlossenen Verträgen resultieren, ebenfalls als «Verwaltungskosten» aufgefasst (BSK II-BRUNNER/WICHTERMANN, Art. 649 N 6; KUKO ZGB-DOMEJ/SCHMIDT, Art. 649 N 1). Steuern sind insoweit von Art. 647 Abs. 1 ZGB erfasst, als sie mit dem gesamten Miteigentum zusammenhängen (BSK II-BRUNNER/WICHTERMANN, Art. 649 N 6). Demgegenüber stellen privat- bzw. öffentlich-rechtliche Verpflichtungen von aus der Miteigentumssache resultierenden Belastungen «andere Lasten» dar: Beispiele hierfür sind Grundlasten, Hypothekarzinsen, Zins- und Kapitalzahlungen für gemeinsam aufgenommene Darlehen,

Amortisationen, Anschlussgebühren oder Erschliessungskosten (vgl. BSK II-BRUNNER/WICHTERMANN, Art. 649 N 6; KUKO ZGB-DOMEJ/SCHMIDT, Art. 649 N 1; ZK ZGB-HAAB/SIMONIUS/SCHERRER/ZOBL, Art. 649 N 1).

[24] Zu beachten ist allerdings, dass der *Regressanspruch* für die Verwaltungskosten, Steuern und anderen Lasten nach Art. 649 Abs. 1 ZGB nur insoweit zum Tragen kommt, als der entsprechende Miteigentümer für die die Kosten verursachende Massnahme überhaupt *zuständig* ist und *im Rahmen seiner Kompetenzen* handelt: Mit anderen Worten muss ein Miteigentümer innerhalb der durch Gesetz bzw. Vereinbarung eingeräumten *Verwaltungsbefugnisse* handeln (vgl. BSK II-BRUNNER/WICHTERMANN, Art. 649 N 8; CHK ZGB-GRAHAM-SIEGENTHALER, Art. 649 N 7; KUKO ZGB-DOMEJ/SCHMIDT, Art. 649 N 1; ZK ZGB-HAAB/SIMONIUS/SCHERRER/ZOBL, Art. 649 N 1; vgl. BGE [119 II 330](#) E. 7 = Pra 1994 Nr. 137). Die angelaufenen Kosten müssen zudem nach Existenz und Höhe *gerechtfertigt* sein (ZK ZGB-HAAB/SIMONIUS/SCHERRER/ZOBL, Art. 649 N 1). Nicht vergessen werden darf dabei, dass die entsprechenden Handlungen nicht für den dem Miteigentümer gehörenden Anteil oder dessen persönliche Bedürfnisse, sondern für die Sache als solche vorgenommen werden müssen (CHK ZGB-GRAHAM-SIEGENTHALER, Art. 649 N 7).

[25] Verursacht ein Miteigentümer Kosten, ohne dass sein Handeln im Rahmen seiner Kompetenzen erfolgte, kann er sich für den *Ersatz* seiner Aufwendungen ggf. nur noch auf ungerechtfertigte Bereicherung bzw. auf die Regeln der GoA stützen (BSK II-BRUNNER/WICHTERMANN, Art. 649 N 8; KUKO ZGB-DOMEJ/SCHMIDT, Art. 649 N 1). Ein Rückgriff auf die anderen Gemeinschaftler ist zudem nur insofern möglich, als diese sich (noch) nicht – bzw. nur unterproportional – an den entsprechenden Aufwendungen beteiligt haben (BSK II-BRUNNER/WICHTERMANN, Art. 649 N 7). Eine solche Fallkonstellation liegt u.a. auch dann vor, wenn ein einzelner Miteigentümer von sich aus und in Eigenregie Massnahmen i.S.v. Art. 647 Abs. 2 Ziff. 2 ZGB ergreift, die *sofort* getroffen werden müssen, um die Sache vor drohendem oder wachsendem Schaden zu *bewahren* (BSK II-BRUNNER/WICHTERMANN, Art. 649 N 7).

[26] Andererseits statuiert Art. 647a Abs. 1 ZGB eine Befugnis eines jeden Miteigentümers zur Vornahme von «gewöhnlichen Verwaltungshandlungen». Der Gesetzestext listet gewisse Beispiele für «gewöhnliche Verwaltungshandlungen» auf, so die «Vornahme von Ausbesserungen, Anbau- und Erntearbeiten» oder die Verwaltungshandlungen «zur kurzfristigen Verwahrung und Aufsicht sowie zum Abschluss der dazu dienenden Verträge und zur Ausübung der Befugnisse, die sich aus ihnen und aus den Miet-, Pacht- und Werkverträgen ergeben.» In der Lehre ist anerkannt, dass «gewöhnliche Verwaltungshandlungen» *inhaltlich* und in *umfangmässiger Hinsicht* über die in Art. 647 Abs. 2 ZGB deklamierten «notwendigen Massnahmen» hinausgehen können (BSK II-BRUNNER/WICHTERMANN, Art. 649a N 4).

[27] Verwaltungshandlungen, die «im Rahmen der ordentlichen Betreuung einer Sache vernünftigerweise als selbstverständlich und ohne Weiteres sachadäquat empfunden werden können», werden dabei als «gewöhnlich» eingestuft und sind für die Sach-, Wert- und Funktionserhaltung – und allgemein für die «Erhaltung und Bewirtschaftung im Rahmen der Zweckbestimmung» – der entsprechenden Sache bestimmt (BSK II-BRUNNER/WICHTERMANN, Art. 649a N 4; ZGB-DOMEJ/SCHMIDT, Art. 647a N 1). Anders ausgedrückt stellen gewöhnliche Verwaltungshandlungen all jene Handlungen dar, welche nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge *notwendig* und *zweckmässig* sind, im *Interesse* aller Miteigentümer stehen und nicht mit *besonderen Kostenfolgen* verbunden sind (CHK ZGB-GRAHAM-SIEGENTHALER, Art. 647a N 2; vgl. HRUBESCH-MILLAUER/GRAHAM-SIEGENTHALER/VITO, a.a.O., N 04.215; REY, a.a.O., N 684). Soweit die Tragweite der gewöhnlichen Verwaltungshandlungen beschränkt ist, können diese auch aufgrund von *Zweckmässigkeitsüberlegungen* vorgenommen werden (BSK II-BRUNNER/WICHTERMANN, Art. 649a N 4).

[28] Im Unterschied zu den «notwendigen Massnahmen», welche ggf. mit hohen Kostenfolgen für die Miteigentümergeinschaft vorgenommen werden, dürfen «gewöhnliche Massnahmen» nur mit eher *unbedeutenden Kosten* – natürlich immer gemessen am Wert der Sache – verbunden sein (BSK II-BRUNNER/WICHTERMANN, Art. 649a N 5; CHK ZGB-GRAHAM-SIEGENTHALER, Art. 647a N 2). Der einzelne Miteigentümer ist gemäss Art. 647a Abs. 1 ZGB dazu ermächtigt, alle in die Kategorie der «gewöhnlichen Verwaltungshandlungen» fallenden Handlungen ohne Rücksprache mit den anderen Eigentümern bzw. ohne deren Zustimmung – und u.U. gegen deren Willen – vorzunehmen, sofern und insoweit dies den *Rahmen der gewöhnlichen Verwaltungshandlungen* nicht sprengt (BSK II-BRUNNER/WICHTERMANN, Art. 649a N 9; CHK ZGB-GRAHAM-SIEGENTHALER, Art. 647a N 1; ZGB-DOMEJ/SCHMIDT, Art. 647a N 5; vgl. HRUBESCH-MILLAUER/GRAHAM-

SIEGENTHALER/VITO, a.a.O., N 04.215; SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, a.a.O., N 751). In der Literatur werden als Beispiele für «gewöhnliche Verwaltungshandlungen» angeführt: nicht besonders kostspielige Ausbesserungen, ständig wiederkehrende Reparaturen, Erntearbeiten oder das Zurückschneiden von Ästen und Wurzeln (BSK II-BRUNNER/WICHTERMANN, Art. 649a N 3; CHK ZGB-GRAHAM-SIEGENTHALER, Art. 647a N 3; REY, a.a.O., N 686).

[29] Wie sich den vorangegangenen Ausführungen in Bezug auf die gewöhnlichen Verwaltungshandlungen entnehmen lässt, ist der *Ausgleichsanspruch* eines Miteigentümers immer auch mit einer *quantitativen Komponente* verknüpft. Dass diesem quantitativen Moment eine grosse Bedeutung zukommt, ergibt sich auch vor dem Hintergrund der Tatsache, dass die Miteigentümer im Rahmen ihrer Gemeinschaft – wegen der gemeinsamen Sache – miteinander in einer *Verbindung* stehen, wobei es sich bei der Miteigentümergeinschaft nicht nur um eine Rechtsgemeinschaft handelt, sondern sich die Möglichkeiten der Gemeinschaft auch auf Sach- und damit auf Verwaltungsangelegenheiten erstrecken (vgl. STREBEL, a.a.O., S. 1114; CHRISTOPH THURNHERR, Bauliche Massnahmen bei Mit- und Stockwerkeigentum: Grundlagen und praktische Probleme, Diss. 2009, Zürich 2010, N 19). Dem Wesen des Miteigentums – und dies ergibt sich auch aus der gesetzlichen Regelung dieses Rechtsinstituts – ist es eigen, dass eine *gemeinsame Verwaltung* der gemeinsamen Sachen durch die Miteigentümer im Vordergrund steht (vgl. BENNO SCHNEIDER, Das schweizerische Miteigentumsrecht, Diss. Bern 1973, S. 59, 118 ff.; PAUL PIOTET, Nature et mutations des propriétés collectives, Bern 1991, S. 43 ff.; PETER LIVER, Gemeinschaftliches Eigentum, in: ZBJV 1964, S. 263).

[30] Daher ist es folgerichtig und konsequent, dass vor diesem Hintergrund – und das Bundesgericht betonte dies im vorliegenden Entscheid auch in E. 4.3 einleuchtend – nur unter strengen Voraussetzungen von einer – einen Entschädigungsanspruch gegenüber den anderen Miteigentümern entstehen lassenden – *individuellen Handlungskompetenz* eines einzelnen Miteigentümers auszugehen ist. In casu sind, unter Berücksichtigung der in der Lehre entwickelten Kriterien zur Abgrenzung von gewöhnlichen Verwaltungshandlungen und notwendigen Massnahmen, die vom Beschwerdeführer vorgenommenen Reinigungsarbeiten nicht als «gewöhnliche Verwaltungshandlungen» zu qualifizieren. Es handelte sich auch nicht um Arbeiten, die i.S.v. Art. 647 Abs. 2 Ziff. 2 ZGB sofort notwendig gewesen wären, um die entsprechende Strasse vor drohendem bzw. wachsendem Schaden zu bewahren. Der Beschwerdeführer nahm die Reinigungsarbeiten gemäss erstelltem Sachverhalt auch weder im Einverständnis noch aufgrund einer Ermächtigung der anderen Miteigentümer vor. Damit ist die Schlussfolgerung des Bundesgerichts – welcher nach der hier vertretenen Ansicht vollends beigepflichtet werden kann –, wonach sich der Beschwerdeführer zu Recht nicht auf die in Art. 649 Abs. 2 ZGB statuierte Realobligation berufen und von den anderen Miteigentümern folglich auch keine Entschädigung einfordern kann, korrekt.

PHILIPP EBERHARD, MLaw, Universität Luzern.

Zitiervorschlag: Philipp Eberhard, Regressforderung aus Miteigentum (Art. 649 Abs. 2 ZGB), in: dRSK, publiziert am 29. Oktober 2020

ISSN 1663-9995. Editions Weblaw

EDITIONS WEBLAW

Weblaw AG | Schwarztorstrasse 22 | 3007 Bern

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

weblaw.ch