



Kommentar zu: Urteil: [5A_936/2020](#) vom 15. Juli 2021
Sachgebiet: Sachenrecht
Gericht: Bundesgericht
Spruchkörper: II. zivilrechtliche Abteilung
dRSK-Rechtsgebiet: Sachenrecht

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

Aufhebung von Miteigentum mittels Realteilung

Zum Zuteilungskriterium der «engeren Bindung» der Miteigentümer zu einem bestimmten Miteigentumsteil

Autor / Autorin

Philipp Eberhard

**UNIVERSITÄT
LUZERN**



Redaktor / Redaktorin

Barbara Graham-Siegenthaler

**UNIVERSITÄT
LUZERN**

Christina Schmid-Tschirren

u^b

UNIVERSITÄT
LUZERN

Das Bundesgericht hatte betreffend das französischsprachige Urteil 5A_936/2020 vom 15. Juli 2021 einen Sachverhalt zu beurteilen, der sich um die Aufhebung des Miteigentums, das sich auf zwei Liegenschaften mit je einem Gebäude bezog, drehte. Die beiden Miteigentümer anerkannten vorinstanzlich übereinstimmend auf körperliche Teilung (Real-/Naturalteilung) der im Miteigentum stehenden Liegenschaften, wobei die gerichtliche Zuteilung der einzelnen Liegenschaften vom Beschwerdeführer bestritten wurde. Das Bundesgericht erblickte jedoch in der vorinstanzlichen Zuteilung der Liegenschaften an die Parteien keine Ermessensüberschreitung, weswegen es die Beschwerde denn auch abwies.

I. Sachverhalt

[1] Die in einer Gemeinde im Kanton Genf gelegenen Liegenschaften Nr. 486 und Nr. 1151 stehen im Miteigentum je zur Hälfte des Beschwerdeführers und des Beschwerdegegners.

[2] Die Liegenschaft Nr. 486 wurde mit einem Gebäude X. bebaut, die Liegenschaft Nr. 1151 mit dem Gebäude Y.

[3] Der Beschwerdeführer kümmerte sich zu Beginn vordergründig um die Abklärungen mit der involvierten Bank hinsichtlich Finanzierungen. Vor dem Erwerb des Gebäudes X. schlossen die Parteien zudem einen Vertrag betreffend Verwaltung ab («convention de partenariat pour la résidence X.»), mit welchem das Maklerbüro A. («l'agence immobilière A.») mit der Verwaltung beauftragt wurde.

[4] Im Jahr 2012 brach zwischen den Parteien ein Streit betreffend Bebauung einer Nachbarsparzelle des Gebäudes Y. aus, wofür das Büro A. («bureau de A.») und E. je ein Baugesuch einreichten.

[5] Daraufhin hat der Beschwerdegegner dem Beschwerdeführer verboten, jegliche Rechtshandlungen vorzunehmen, Ausgaben zu tätigen oder sonstige Schritte oder Handlungen, welche das Miteigentum X. betreffen, zu tätigen, sofern nicht sein schriftliches vorgängiges Einverständnis vorliegt («d'accomplir quelque acte juridique, d'effectuer toute dépense ou n'importe quelle autre démarche ou action concernant la copropriété X. sans [s]on accord préalable écrit»).

[6] Zudem hat der Beschwerdegegner dem Beschwerdeführer die Vollmacht entzogen, im Zusammenhang mit den Gebäuden X. und Y. zu handeln. In Bezug auf das Gebäude X. hat der Beschwerdegegner dem Beschwerdeführer darüber hinaus noch das Architekturmandat entzogen.

[7] Im Jahr 2013 stellte der Beschwerdeführer folgende Rechnungen aus: (1) am 24. April 2013 zwei Architekten-Honorarrechnungen zuhanden der «Résidence Y., c/o A. Architecte» im Betrag von CHF 119'230.70 und CHF 84'951.25; (2) am 24. April 2013 zuhanden der «Résidence Y., c/o A. Architecte» eine Rechnung betreffend Architektenhonorar im Betrag von CHF 8'775; (3) am 25. April 2013 eine Rechnung für Architektenauslagen betreffend das Gebäude Y. zuhanden «A. et B., c/o A. Architecte» im Betrag von CHF 378; (4) am 25. April 2013 eine Rechnung betreffend Architektenhonorar zuhanden «Résidence X., c/o A. Architecte» im Betrag von CHF 11'934. Am 25. April 2013 stellte die «agence immobilière A.» der «Résidence X., c/o A. Architecte» ausserdem Verwaltungskosten im Betrag von CHF 106'424.40 in Rechnung.

[8] Am 12. März 2014 liess der Beschwerdeführer dem Beschwerdegegner einen Zahlungsbefehl für die Beträge CHF 106'424.40 und CHF 11'934.30 (je zzgl. Zins von 5% seit dem 25. April 2013) zukommen, wogegen der Beschwerdegegner am 20. März 2014 Rechtsvorschlag erhob. Die definitive Rechtsöffnung bzgl. dieser Betreibung wurde zu einem späteren Zeitpunkt erteilt.

[9] Am 17. April 2014 forderte der bundesgerichtliche Beschwerdegegner erstinstanzlich vor dem «Tribunal de première instance du canton de Genève» zusammengefasst, dass das Gericht die körperliche Teilung der Liegenschaften Nr. 486 und 1151 anordne und ihm das Gebäude Y. zuteile, gegen Zahlung eines Ausgleichsbetrages an den Beschwerdeführer, wobei letzterem das Eigentum am Gebäude X. zuzuweisen sei. Eventualiter forderte der Beschwerdegegner die öffentliche Versteigerung der beiden Liegenschaften, subeventualiter die Versteigerung unter den beiden Miteigentümern. Der Beschwerdegegner forderte in der Klageantwort zusammengefasst die Abweisung der Klage, eventualiter die Naturalteilung der strittigen Liegenschaften, subeventualiter die Versteigerung unter den Miteigentümern, subsubeventualiter die öffentliche Versteigerung.

[10] Mit Entscheid vom 13. November 2019 wurde erstinstanzlich die Realteilung der Liegenschaften angeordnet, wobei dem Beschwerdegegner das Eigentum am Gebäude Y. und dem Beschwerdeführer das Eigentum am Gebäude X. zugewiesen wurde. Zudem wurde der Beschwerdegegner verpflichtet, dem Beschwerdeführer den Betrag von CHF 105'000 innert 30 Tagen nach Rechtskraft des Urteils zu zahlen. Sowohl der Beschwerdeführer als auch der Beschwerdegegner haben das Urteil angefochten.

[11] Die «Chambre civile de la Cour de justice du canton de Genève» hob mit Urteil vom 1. September 2020 den Kostenpunkt des erstinstanzlichen Urteils auf und verlegte die Kosten neu.

[12] Der Beschwerdeführer gelangte am 4. November 2020 mittels Beschwerde in Zivilsachen ans Bundesgericht und forderte die Aufhebung des vorinstanzlichen Urteils. Zusammengefasst forderte er (1) die Zuweisung des Gebäudes Y. an sich selber gegen Bezahlung des Ausgleichsbetrages von CHF 105'000 an den Beschwerdegegner; (2) die Zuweisung des Gebäudes X. an den Beschwerdegegner gegen Bezahlung der Beträge CHF 106'424.40, CHF 11'934.30 und CHF 378 (je zzgl. Zins von 5% seit dem 25. April 2013) und der Beträge von CHF 119'230.70, CHF 84'951.25 und CHF 8'775 (je zzgl. Zins von 5% seit dem 24. April 2013).

[13] Das Bundesgericht weist die Beschwerde ab.

II. Erwägungen des Bundesgerichts

[14] Der Beschwerdeführer habe zunächst eine Verletzung von Art. 651 Abs. 2 und Art. 4 [ZGB](#) gerügt (E. 3).

[15] Die Vorinstanz habe darauf hingewiesen, dass die Parteien die *Art der Teilung*, d.h. die Naturalteilung der

beiden Gebäude, nicht monierten. Sie hätten einzig die *Zuweisung der Gebäude* moniert. Die Vorinstanz habe dem Umstand, dass der Beschwerdeführer die administrative Verwaltung des Gebäudes Y. nicht wahrgenommen habe, mehr Gewicht zugemessen. Mit der Zuweisung des Gebäudes Y. an den Beschwerdegegner und des Gebäudes X. an den Beschwerdeführer habe die Vorinstanz jedoch ihr Ermessen nicht überschritten (E. 3.1).

[16] Der Beschwerdeführer habe dafürgehalten, dass das Gebäude Y. ihm zuzuteilen sei, da er dazu die stärkere Bindung («dès lors qu'il y était plus étroitement lié») habe (E. 3.2).

[17] Zum Rechtlichen betonte das Bundesgericht, dass der Richter im Rahmen der Teilung von Miteigentum dem Einzelfall, den persönlichen Umständen, Bedürfnissen und Wünsche der Miteigentümer Rechnung zu tragen habe. Falls die Realteilung und die öffentliche Versteigerung die gleichen Folgen für die involvierten Miteigentümer hätten, kann die Realteilung richterlich nur dann angeordnet werden, wenn sie in materieller Hinsicht vernünftig durchzuführen ist und jedem Miteigentümer seinen Anteil zuweist (E. 3.3.1).

[18] Sodann betonte das Bundesgericht, dass die Parteien vorinstanzlich die übereinstimmenden Anträge auf Realteilung der strittigen Liegenschaften gestellt hätten. Die Vorinstanz sei somit durch diese übereinstimmenden Anträge gebunden gewesen, dies aufgrund des Geltungsbereichs der Dispositionsmaxime gemäss Art. 58 [ZPO](#) (E. 3.4.1).

[19] Der Beschwerdeführer habe sich nicht auf den Standpunkt gestellt, dass die aus der Teilung resultierenden Teile nicht von gleichem Wert seien. Da er sich selber für eine körperliche Teilung der Sachen ausgesprochen habe, habe er auch eine (für ihn) unbefriedigende Zuteilung («attribution insatisfaisante») in Kauf genommen, welche im Übrigen dem von den Parteien gewählten Teilungsmodus innewohne. Zudem sei das Zuteilungskriterium der Vorinstanz – die Bindung der Parteien zu den einzelnen Gebäuden («lien unissant les parties aux immeubles») – durch den Beschwerdeführer nicht in Frage gestellt worden (E. 3.4.2).

[20] Der Beschwerdeführer monierte sodann die Weigerung der Vorinstanz, seine in der Widerklage erhobenen Anträge auf Bezahlung der Architektenhonorare bzw. -auslagen gutzuheissen (vgl. E. 4, insbes. E. 4.1 f.)

[21] Das Bundesgericht weist die Beschwerde ab (E. 5).

III. Kommentar

(a) Grundsätzliches zur Aufhebung des Miteigentums bei übereinstimmenden Anträgen der Parteien

[22] Jeder Miteigentümer hat nach Art. 650 Abs. 1 ZGB das Recht, die Aufhebung des Miteigentums zu verlangen, sofern die Aufhebung nicht durch ein Rechtsgeschäft, durch Aufteilung zu Stockwerkeigentum oder durch die Bestimmung der Sache für einen dauernden Zweck ausgeschlossen ist (dazu STEPHANIE HRUBESCH-MILLAUER/BARBARA GRAHAM-SIEGENTHALER/VITO ROBERTO, Sachenrecht, 5. Aufl., Bern 2017, N 04.218 f.; vgl. JÖRG SCHMID/BETTINA HÜRLIMANN-KAUP, Sachenrecht, 5. Aufl., Zürich 2017, N 783). Die Aufhebung erfolgt dabei gestützt auf Art. 651 Abs. 1 ZGB durch körperliche Teilung, durch Verkauf aus freier Hand oder auf dem Wege der Versteigerung mit Teilung des Erlöses oder durch Übertragung der ganzen Sache auf einen oder mehrere der Miteigentümer unter Auskauf der übrigen (dazu eingehend HRUBESCH-MILLAUER/GRAHAM-SIEGENTHALER/ROBERTO, a.a.O., N 04.225; SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, a.a.O., N 788). Mit der körperlichen Teilung kann nach Art. 651 Abs. 3 ZGB bei ungleichen Teilen eine Ausgleichung der Teile in Geld verbunden werden.

[23] Wird die Aufhebung des Miteigentums auf Klage hin gefordert, gilt in diesem Zivilverfahren der *Dispositionsgrundsatz*. Demnach darf das Gericht gestützt auf Art. 58 Abs. 1 ZPO einer Partei nicht mehr und nichts anderes zusprechen, als sie verlangt, und nicht weniger, als die Gegenpartei anerkannt hat. Haben sich – wie im vorliegenden Fall geschehen – die Parteien auf die körperliche Teilung der Sache *geeinigt* und streiten sie nur darüber, *welchem der Miteigentümer* die Sache zuzusprechen sei, so beschränkt sich das *richterliche Ermessen* in diesem Fall darauf zu entscheiden, ob die Sache diesem oder jenem Miteigentümer zuzusprechen sei (ARTHUR MEIER-HAYOZ, Berner Kommentar, Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, Band IV: Sachenrecht, 1. Abteilung: Das Eigentum, 1. Teilband: Systematischer Teil und Allgemeine Bestimmungen, Art. 641–654 ZGB, Bern 1981 [zit. BeKo ZGB-MEIER-HAYOZ], Art. 651 N 21). Das Gericht ist in diesem Zusammenhang primär gehalten, allfällig übereinstimmend gestellte Anträge der Miteigentümer zu berücksichtigen

(s o HEINZ REY, Die Grundlagen des Sachenrechts und das Eigentum, Grundriss des Schweizerischen Sachenrechts, Band I, 3. Aufl., Bern 2007, N 743).

[24] Vorliegend hat bereits die Vorinstanz festgehalten, dass aufgrund der Tatsache, dass zwei hinsichtlich Qualität und Verkehrswert beinahe identische Liegenschaften vorliegen, die Realteilung die vernünftigste und gerechteste Lösung darstellt: «De surcroît, compte tenu du fait que l'action en partage porte sur deux biens immobiliers dont les qualités sont similaires et les valeurs vénales proches l'une de l'autre et que les parts de copropriété sont d'une demie pour chacune des parties, le partage en nature moyennant le paiement d'une soulte apparaît objectivement la solution la plus raisonnable et équitable.» (Arrêt de la Cour de Justice de Genève, Chambre civile, du mardi 1^{er} septembre 2020, [ACJC/1234/2020](#), E. 4.2).

(b) Insbesondere zum Aufhebungsmodus der «Realteilung»

[25] Voraussetzung, dass die einem Miteigentumsverhältnis zugrunde gelegte Sache mittels körperlicher Teilung geteilt werden kann, ist, dass eine *teilbare Sache* vorliegt (BeKo ZGB-MEIER-HAYOZ, Art. 651 N 28; vgl. CHRISTOPH BRUNNER/JÜRG WICHTERMANN, Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, Art. 457–977 ZGB und Art. 1–61 SchlT ZGB, 6. Aufl., Basel 2019, Art. 651 N 13; s. zudem REY, a.a.O., N 744). Die körperliche Teilung kann auch in denjenigen Fällen vollzogen werden, in denen *mehrere selbständige Sachen* den einzelnen Miteigentümern *ganz* zugesprochen werden, auch wenn das Miteigentumsrecht es mit sich bringt, dass sämtliche Miteigentümer den gleichen Anspruch auf die einzelnen Sachen haben (BeKo ZGB-MEIER-HAYOZ, Art. 651 N 30). Davon geht auch das Bundesgericht aus, wie es in einer älteren Entscheidung vom 29. Juli 1939 festhielt, in welchem es um die Verwertung eines Miteigentumsanteils an einem verpfändeten Grundstück ging: «Die Vorinstanz hat daher den ihr im Sinne der vorstehenden Erwägungen obliegenden Versuch zur Herbeiführung einer Verständigung nachzuholen, zu welchem Zwecke die Sache an sie zurückzuweisen ist. Endlich käme nach einem Misslingen desselben, entgegen der am Schlusse des angefochtenen Entscheids geäußerten Auffassung, auch eine Klage auf körperliche Teilung [...] in Frage, mindestens bezüglich der beiden ganz gleichartigen Häuser [...], sodass dann nur das Doppelwohnhaus, das in der Tat nicht in die körperliche Teilung einbezogen werden kann, konkursrechtlich versteigert werden müsste. Die hypothekarische Gesamtbelastung schliesst, entgegen der Ansicht des Konkursamtes, eine körperliche Teilung der Liegenschaften nicht aus [...]. Gewöhnlich wird sich die Frage stellen, ob eine im Miteigentum stehende Sache überhaupt körperlich geteilt werden kann. Hier aber ist diese Möglichkeit zum vornherein gegeben, weil es sich um mehrere, aber von einem Gesamtpfand belastete und nur darum einheitlich zu behandelnde Sachen handelt.» (BGE [65 III 84](#) E. B S. 88).

[26] Dabei ist die *Festsetzung ungleicher Teile* zulässig in Verbindung mit einer Ausgleichung der Teile in Geld, wobei vorausgesetzt wird, dass die Ausgleichsbeträge in einem vernünftigen Verhältnis zu den Anteilen stehen (BeKo ZGB-MEIER-HAYOZ, Art. 651 N 31). Der zuständige Teilungsrichter trifft im Interesse der Miteigentümer zudem die weiteren notwendigen Anordnungen nach freiem Ermessen und kann in diesem Rahmen bspw. bei der Parzellierung eines Grundstückes Wegrechte und Durchleitungsrechte zugunsten und zu Lasten der einzelnen Parzellen anordnen (BeKo ZGB-MEIER-HAYOZ, Art. 651 N 32).

(c) Die «Bindung der Parteien» («lien unissant les parties») an eine bestimmte Sache/an einen bestimmten Teil der Sache als *Zuteilungskriterium* im Rahmen der Realteilung

[27] Wie sich dem vorliegenden Entscheid entnehmen lässt, geht das Hauptanliegen des Beschwerdeführers dahin, dass er mit der Zuteilung der beiden Liegenschaften an die Miteigentümer nicht einverstanden ist (vgl. E. 3.4.2). Wie bereits festgehalten, obliegt es im Rahmen der Aufhebung dem Teilungsrichter, zwei sich im Miteigentum befindliche Sachen mittels Realteilung zwei Miteigentümern zuzuteilen. *In casu* hat der vorinstanzliche Teilungsrichter – und dies lässt sich aus dem vorinstanzlichen Urteil schön ablesen – am (Zuteilungs-)Kriterium der «engeren Bindung» (im französischen Wortlaut «lien particulier et personnel plus étroit») orientiert: «En effet, le fait que l'appelant ait activement participé à l'acquisition des deux immeubles et ait été impliqué dans les travaux de transformation initiaux et de rénovation et d'entretien des deux immeubles ne permettent pas de constater que l'appelant entretient un lien particulier et personnel plus étroit avec l'une ou l'autre des parcelles.» (Arrêt de la Cour de Justice de Genève, Chambre civile, du mardi 1^{er} septembre 2020, [ACJC/1234/2020](#), E. 4.2.1).

[28] Im Rahmen der Feststellung der Tatsache, welcher der Miteigentümer nun mit welcher Liegenschaft eine speziellere und persönlichere Bindung hatte, untersuchte die Vorinstanz dabei unter anderem Folgendes (vgl. Arrêt de la Cour de Justice de Genève, Chambre civile, du mardi 1^{er} septembre 2020, [ACJC/1234/2020](#), E. 4.2.1): (a) Welcher Miteigentümer war mit der *Verwaltung* der entsprechenden Liegenschaft beschäftigt?; (b) Welcher Miteigentümer erhielt die *Mieterträge* welcher Liegenschaften?; (3) Wie war das *finanzielle Engagement* der Miteigentümer bei Begründung des Miteigentums aufgeteilt? Die Vorinstanz kam dabei zum Schluss, dass all diese Aspekte kein Urteil darüber zulassen, welcher der beiden Miteigentümer nun eine stärkere Bindung zu welcher Liegenschaft gehabt hätte.

[29] Die Vorinstanz bestätigte jedoch die erstinstanzliche Ansicht, wonach in der vorliegenden Situation eine *vollständige Gleichstellung der Parteien* («une parfaite égalité entre les parties») herrsche. Dass sich die eine Partei jedoch mehr in einem bestehenden Konflikt um eine Lösung bemühte als die andere führte dazu, dass die eine Liegenschaft dem Beschwerdegegner zugewiesen wurde: «Face à cette situation, à savoir une parfaite égalité entre les parties, le Tribunal a accordé plus de poids au fait que l'intimé était davantage disposé à négocier que l'appelant dans le cadre du conflit avec la M. La voie transactionnelle permettait en effet de favoriser une synergie déjà existante et un apaisement du conflit entre voisins, relevant encore que l'appelant était opposé à la M dans pas moins de cinq procédures [...]. A cela s'ajoutait le fait que l'appelant n'avait pas assumé la gestion administrative de l'immeuble [...] alors qu'il s'en était chargé durant de nombreuses années pour l'immeuble des [...]. Sur cette base, le Tribunal a, à juste titre, attribué, en équité et selon son large pouvoir d'appréciation, l'immeuble disputé à l'intimé et l'immeuble des [...] à l'appelant.» (Arrêt de la Cour de Justice de Genève, Chambre civile, du mardi 1^{er} septembre 2020, [ACJC/1234/2020](#), E. 4.2.1). Mit diesem Vorgehen hat der erstinstanzliche Richter keine Ermessensüberschreitung begangen: Sein Vorgehen wurde sowohl zweitinstanzlich als auch bundesgerichtlich geschützt.

(d) Praxisrelevante Schlussfolgerungen

[30] Wird im Rahmen einer Aufhebung von Miteigentum von den Parteien die Realteilung der gemeinsamen Sache(n) von den Parteien gefordert, gilt es zu berücksichtigen, dass, wenn die Zuteilung der Sache(n) unter den Parteien umstritten ist, das erkennende Gericht prüfen dürfte, welcher Miteigentümer zur Sache bzw. zu den einzelnen Sachen eine *engere Bindung* aufweist.

[31] Bei der *Prüfung der engeren Bindung* wird das Teilungsgericht u.a. prüfen, wie die Kompetenzen betreffend Verwaltung der streitbetroffenen Sache(n) unter den Miteigentümern verteilt war, wie die Mieteinnahmen verteilt wurden und wie sich die finanzielle Beteiligung der Miteigentümer bei der Miteigentumsbegründung gestaltete. *Idealer* dürfte sich in vielen Fällen aus dieser Prüfung ergeben, welche Partei zum Sachgegenstand – bzw. bei mehreren Gegenständen: zu welchem Sachgegenstand – die engere Bindung hatte.

[32] Mündet jedoch die Prüfung, wie im vorliegenden Fall, in der Erkenntnis, dass eine *vollständige Gleichheit zwischen den einzelnen Miteigentümern* herrscht, dürfte das Gericht auf andere, dem *Einzelfall innewohnende Kriterien* abstützen, welche, aus der Sicht der bzw. des forensisch tätigen Rechtsanwältin bzw. Rechtsanwalts gesprochen, vor Gericht auch entsprechend zu substantiieren sind. Für die Forensikerin bzw. den Forensiker gilt es dabei im Auge zu halten, dass die vorgenannten Prüfungselemente (Verwaltungskompetenzen, Verteilung Mieteinnahmen, finanzielle Beteiligung) u.U. nicht in jedem Fall für sich alleine ausreichen und ggf. im Einzelfall noch weitere Aspekte berücksichtigt werden müssen. Diesen gilt es in beweistechnischer Hinsicht dann auch entsprechend Rechnung zu tragen.

PHILIPP EBERHARD, MLaw, Rechtsanwalt, Notar-Stv. des Bezirkes March, Notariat und Grundbuchamt Lachen SZ, Doktorand an der Universität Luzern.

Zitiervorschlag: Philipp Eberhard, Aufhebung von Miteigentum mittels Realteilung, in: dRSK, publiziert am 16. Dezember 2021

EDITIONS WEBLAW

Weblaw AG | Schwarztorstrasse 22 | 3007 Bern

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

weblaw.ch