

BGer 5A_112/2025 vom 11. September 2025

Bundesgericht, 2025-09-11, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5A_112_2025

FR: TF 5A_112/2025 du 11 septembre 2025

IT: TF 5A_112/2025 del 11 settembre 2025

Erwägungen

E. 1.1

Mit der Beschwerde gegen den Entscheid der Vorinstanz vom 18. März 2025 (Verfahren 5A_363/2025) fechten die Beschwerdeführer nicht die Berichtigung an sich an, sondern tragen dem Umstand Rechnung, dass die Frist für die Anfechtung der darin berichtigten Punkte erst mit der Eröffnung des entsprechenden Urteils zu laufen beginnt. In der Sache selbst stellen die Beschwerdeführer aber keine anderen Anträge, als sie schon mit ihrer praktisch gleichlautenden Beschwerde gegen den Entscheid der Vorinstanz vom 3. Februar 2025 (Verfahren 5A_112/2025) erhoben haben. Die beiden Beschwerden können somit ohne Weiteres gemeinsam beurteilt werden, weshalb die Verfahren vereinigt werden (Art. 71 BGG i.V.m. Art. 24 Abs. 1 BZP).

E. 1.2

Die Beschwerden richten sich gegen Entscheide einer letzten kantonalen Instanz (Art. 75 Abs. 1 BGG), die auf Rechtsmittel hin (Art. 75 Abs. 2 BGG) gestützt auf Art. 650 Abs. 1 und Art. 651 Abs. 2 ZGB über die Teilung von Miteigentum bzw. auf Gesuch hin über die Berichtigung eines eigenen Entscheids befunden hat (vgl. zu letzterem: Urteile 5A_573/2023 vom 21. Mai 2025 E. 2; 4A_656/2018 vom 19. August 2019 E. 1). Dabei handelt es sich um vermögensrechtliche Zivilsachen (Art. 72 Abs. 1 BGG) mit Streitwerten, welche die Streitwertgrenze von Art. 74 Abs. 1 lit. b BGG übersteigen. Die Beschwerdeführer, die am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen haben und die mit ihren Anträgen nicht vollumfänglich durchgedrungen sind, sind zur Beschwerde legitimiert (Art. 76 Abs. 1 BGG). Die Beschwerden sind zudem fristgerecht (Art. 100 Abs. 1 i.V.m. Art. 45 Abs. 1 und Art 46 Abs. 1 lit. a BGG) erfolgt, sodass grundsätzlich auf sie eingetreten werden kann. Auch soweit es um die Aufhebung des Miteigentums geht, ist Gegenstand des bundesgerichtlichen Verfahrens aber nur der Entscheid des Kantonsgerichts (Art. 75 Abs. 1 BGG), der den Entscheid der Erstinstanz ersetzt (Devolutiveffekt; BGE 146 II 335 E. 1.1.2 mit Hinweisen). Soweit die Beschwerdeführer auch die Aufhebung des erstinstanzlichen Entscheids beantragen, ist auf ihre Beschwerde somit nicht einzutreten.

E. 1.3

Die Beschwerdeführer beantragen im Verfahren 5A_112/2025 unter anderem, der angefochtene Entscheid sei (eventualiter) insoweit abzuändern, als sie zur Bezahlung einer Parteientschädigung von Fr. 100'000.-- (anstatt Fr. 70'000.--) verpflichtet wurden. Mit der diesbezüglich erfolgten Berichtigung des angefochtenen Entscheids wird dieser Antrag gegenstandslos.

E. 2.1

Mit der Beschwerde in Zivilsachen können Rechtsverletzungen gemäss Art. 95 f. BGG geltend gemacht werden. Das Bundesgericht wendet das Recht in diesem Bereich von

Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG) und prüft mit freier Kognition, ob der angefochtene Entscheid Recht verletzt. Es befasst sich aber grundsätzlich nur mit formell ausreichend begründeten Einwänden. In der Beschwerde ist deshalb in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt (Art. 42 Abs. 2 BGG), was eine Auseinandersetzung mit dessen Begründung erfordert (BGE 143 II 283 E. 1.2.2; 140 III 86 E. 2). Erhöhte Anforderungen gelten, wenn verfassungsmässige Rechte als verletzt gerügt werden. Das Bundesgericht prüft deren Verletzung nur insofern, als eine solche Rüge in der Beschwerde vorgebracht und begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG ; Rügeprinzip). Es prüft nur klar und detailliert erhobene und, soweit möglich, belegte Rügen (BGE 142 III 364 E. 2.4). Diesen Anforderungen genügen die Beschwerdeführer nicht, soweit sie sich neben der Verletzung der einschlägigen Gesetzesbestimmungen pauschal auf eine Verletzung des Gebotes von Treu und Glauben (Art. 5 Abs. 3 BV) und des Willkürverbots (Art. 9 BV) berufen, ohne darzulegen, inwiefern diesen Verfassungsbestimmungen über die geltend gemachten Gesetzesverletzungen hinaus eine eigenständige Bedeutung zukommen sollte und welche Teilgehalte verletzt sein sollten. Darauf ist daher im Folgenden nicht einzugehen.

E. 2.2

Was den Sachverhalt angeht, legt das Bundesgericht seinem Urteil die vorinstanzlichen Feststellungen zugrunde (Art. 105 Abs. 1 BGG). Diesbezüglich kann die rechtsuchende Partei nur vorbringen, die vorinstanzlichen Feststellungen seien offensichtlich unrichtig, das heisst willkürlich (Art. 9 BV ; BGE 147 I 73 E. 2.2 mit Hinweis), oder würden auf einer anderen Bundesrechtsverletzung im Sinn von Art. 95 BGG (z.B. Verletzung von Art. 29 Abs. 2 BV oder Art. 8 ZGB) beruhen. In der Beschwerde ist überdies darzutun, inwiefern die Behebung der gerügten Mängel für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1 BGG ; BGE 137 III 226 E. 4.2 ; 135 I 19 E. 2.2.2). Für die Rüge der offensichtlich unrichtigen Sachverhaltsfeststellung gilt ebenfalls das strenge Rügeprinzip nach Art. 106 Abs. 2 BGG (BGE 144 V 50 E. 4.1). Auch diesbezüglich genügen die Beschwerdeführer den Anforderungen nicht, wenn sie ihren Rügen eine Sachverhaltsübersicht voranstellen, ohne darzulegen, inwiefern der Vorinstanz im Einzelnen eine willkürliche Sachverhaltsdarstellung vorzuwerfen wäre. Soweit ihre Ausführungen von den Feststellungen des Kantonsgerichts abweichen, sind sie daher nicht zu berücksichtigen.

E. 3

Anlass zur vorliegenden Beschwerde gibt die öffentliche Versteigerung von vier Grundstücken, wie sie das Kantonsgericht im Rahmen der Teilung von Miteigentum nach Art. 651 Abs. 2 ZGB angeordnet und dem Betreibungsamt übertragen hat.

E. 3.1

Die Beschwerdeführer werfen dem Kantonsgericht zusammengefasst vor, es hätte statt einer öffentlichen Versteigerung eine Versteigerung unter den Miteigentümern anordnen müssen. Dabei habe es erst noch rechtswidrige Steigerungsbedingungen festgelegt und eine rechtswidrige Verteilung des Erlöses angeordnet. Schliesslich habe es die Möglichkeit einer Realteilung zu Unrecht verworfen.

E. 3.2

Gemäss Art. 650 Abs. 1 ZGB hat jeder Miteigentümer das Recht, die Aufhebung des Miteigentums zu verlangen (unter Vorbehalt der im Gesetz erwähnten Ausschlussgründe).

Können sich die Miteigentümer über die Art der Aufhebung nicht einigen, so wird nach Anordnung des Gerichts die Sache körperlich geteilt oder, wenn dies ohne wesentliche Verminderung ihres Wertes nicht möglich ist, öffentlich oder unter den Miteigentümern versteigert (Art. 651 Abs. 2 ZGB). Das Gericht entscheidet über die Teilungsart aufgrund sämtlicher Sachumstände des konkreten Einzelfalls nach Billigkeit (Art. 4 ZGB). Es ist frei, das Miteigentum an der Sache durch deren körperliche Teilung oder durch Versteigerung aufzuheben (BGE 149 III 165 E. 3.2; 100 II 187 E. 2e; Urteile 5A_936/2020 vom 15. Juli 2021 E. 3.3.1; 5A_618/2012 vom 27. Mai 2013 E. 7.3.1; 5C.212/1992 vom 12. März 1993 E. 5b, in: SJ 115/1993 S. 532 f.). Die körperliche Teilung beansprucht also keinen absoluten Vorrang, selbst wenn sie ohne Wertverlust möglich ist (BGE 100 II 187 E. 2e).

E. 3.3

Das Bundesgericht überprüft derartige Ermessensentscheide an sich frei. Es schreitet allerdings nur ein, wenn die kantonale Instanz von dem ihr zustehenden Ermessen falschen Gebrauch gemacht hat, d.h. grundlos von in Lehre und Rechtsprechung anerkannten Grundsätzen abgewichen ist, wenn sie Gesichtspunkte berücksichtigt hat, die keine Rolle hätten spielen dürfen, oder wenn sie umgekehrt rechtserhebliche Umstände ausser Acht gelassen hat. Aufzuheben und zu korrigieren sind ausserdem Ermessensentscheide, die sich als im Ergebnis offensichtlich unbillig, als in stossender Weise ungerecht erweisen (zum Ganzen: BGE 142 III 612 E. 4.5 mit Hinweisen).

E. 4.1

Zur Frage der Versteigerungsart hat das Kantonsgericht ausgeführt, es liege im Ermessen des Gerichts, ob die Versteigerung nur unter den Miteigentümern oder öffentlich durchzuführen sei. Eine Versteigerung unter den Miteigentümern komme in Frage, wenn es sich bei diesen um Familienmitglieder handle, die eine Übertragung an Aussenstehende eigentlich nicht wünschten. Gehe es hingegen um den grösstmöglichen Gewinn, könne sogleich die öffentliche Versteigerung angeordnet werden. Bei den Parteien handle es sich um gewinnorientierte Aktiengesellschaften, die im Immobilienbereich tätig seien. Auch der Beschwerdeführer 2 sei beruflich in der Immobilienbranche tätig sowie Gründer und Verwaltungsratsmitglied der Beschwerdeführerin 1. Die Grundstücke seien im Jahr 2000 zur Hälfte von der Beschwerdegegnerin sowie je zu einem Viertel von der Mutter des Beschwerdeführers 2 und von der Beschwerdeführerin 1 erworben worden. Die Beschwerdeführer seien als Grundeigentümer und Bauunternehmer an mehreren Bauprojekten beteiligt. Das streitgegenständliche Bauland sei eines unter mehreren, in das sie Geld investierten. Die persönliche Bindung des Beschwerdeführers 2 erschöpfe sich darin, dass er seinen Miteigentumsanteil von der Mutter geerbt und er darauf hingearbeitet habe, das Quartierplanverfahren erfolgreich zum Abschluss zu bringen. Er unterhalte somit keine besonders emotionale oder persönliche Beziehung zu den Grundstücken. Weder stünden diese im Besitz von Geschwistern, noch handle es sich um Familienbesitz, der von Generation zu Generation weitergegeben werde. Da die öffentliche Versteigerung erfahrungsgemäss den höchsten Erlös erbringe, sei diese anzuordnen.

E. 4.2

Was die Beschwerdeführer dagegen vorbringen, vermag die Interessenabwägung des Kantonsgerichts nicht in Frage zu stellen. Zu Unrecht werfen sie diesem zunächst vor, den Sachverhalt willkürlich festgestellt zu haben, indem es weder Familienbesitz noch einen

Familienbetrieb angenommen habe und dem Beschwerdeführer 2 finanzielle Interessen unterstelle, die er nie gehabt habe. Mit ihren Ausführungen beziehen sie sich nicht auf konkrete Tatsachen, welche das Kantonsgericht falsch festgestellt haben könnte, sondern rügen im Ergebnis allein eine falsche Ermessensausübung. Die Begriffe "Familienbesitz" und "Familienbetrieb" umschreiben indes weder einen Sachverhalt noch sind sie in ihrer Bedeutung eindeutig fixiert. Wenn das Kantonsgericht zwar anerkennt, dass der Beschwerdeführer 1 seinen Miteigentumsanteil von der Mutter geerbt hat, aber daraus nicht auf Familienbesitz schliesst, der von Generation zu Generation weitergegeben wird, nimmt es im Rahmen der Ermessensausübung eine Wertung vor und stellt keine Tatsachen fest. Dasselbe gilt für den Befund, bei der Beschwerdeführerin 1 handle es sich nicht um ein Familienunternehmen, auch wenn der Beschwerdeführer 2 die Aktien von seiner Mutter übernommen hat. Ob aus den genannten Umständen zu schliessen ist, dass den Interessen der Beschwerdeführer der Vorzug zu geben ist, beschlägt die Rechtsanwendung, nicht die Tatsachenfeststellung. Soweit der Beschwerdeführer 2 weiter moniert, er habe nie finanzielle Interessen behauptet, vielmehr verbinde ihn eine "emotionale und persönliche Beziehung" mit den Grundstücken, so lässt er ausser Acht, dass das Kantonsgericht nicht aufgrund seiner Behauptungen, sondern aufgrund der gesamten Umstände zum Schluss kam, die Beschwerdeführer verfolgten in erster Linie finanzielle Interessen. Es genügt daher nicht, wenn die Beschwerdeführer dieser Feststellung ihre eigene Beurteilung entgegenstellen, ohne mit Aktenverweisen aufzuzeigen, inwiefern die Beurteilung des Kantonsgerichts krass falsch oder aktenwidrig sein sollte. Auf ihre Behauptungen kann daher nicht abgestellt werden (vgl. oben E. 2.2). Was die Rechtsanwendung betrifft, so beklagen die Beschwerdeführer letztlich allein, dass das Kantonsgericht dem familiären Bezug keine entscheidende Bedeutung beigemessen habe. Dem hält das Kantonsgericht zu Recht entgegen, dass auch die Beschwerdeführer mit ihrem Hauptbegehren die Versteigerung verlangen, wenn auch unter den Miteigentümern. So oder anders könnten die Beschwerdeführer somit nicht sicher sein, den Zuschlag zu erhalten, weshalb nicht einzusehen ist, inwiefern die behaupteten familiären Bindungen bei der Versteigerungsart überhaupt eine Rolle spielen sollten. Sie behaupten zu Recht nicht, auch die Beschwerdegegnerin sei Teil des behaupteten Familiengefüges, sodass sichergestellt wäre, dass die Grundstücke in der Familie blieben. Schliesslich setzen sich die Beschwerdeführer mit den übrigen Gründen, welche das Kantonsgericht aufgeführt hat (Beteiligung von Immobilien- bzw. Bauunternehmen; Tätigkeit des Beschwerdeführers 2 im Bauwesen; weiteres Bauland vorhanden; Interesse der Beschwerdegegnerin an einem möglichst guten Verkauf etc.), überhaupt nicht auseinander. Insgesamt vermögen die Beschwerdeführer somit keine fehlerhafte Ermessensausübung durch das Kantonsgericht auszuweisen.

E. 5.1

Was das Eventualbegehren um Realteilung bzw. Vereinigung und Teilung der Grundstücke angeht, so hat das Kantonsgericht zunächst darauf verwiesen, dass beide Parteien mit ihren Hauptbegehren die Versteigerung der Grundstücke beantragt hätten und sich die Erstinstanz aufgrund der insgesamt überwiegenden merkantilen Interessen für die öffentliche Versteigerung entschieden habe. Weiter reiche es nicht aus, einen Antrag auf Regelung der Nebenfolgen der Realteilung zu stellen, ohne dabei diese Nebenfolgen hinreichend zu konkretisieren, weshalb auf das Begehren von vornherein nicht einzutreten sei. Mit Verweis auf die Erwägungen der Zivilkreisgerichts hielt es zudem fest, dass für eine Aufteilung noch Absprachen mit der Gemeinde und Vereinbarungen mit den Eigentümern sowie weitere Planungsschritte erforderlich wären. Auch wenn sich die Parteien im

Quartierplan-Perimeter sämtliche für die Realisierung und den Betrieb der Quartierplanung notwendigen Dienstbarkeiten eingeräumt hätten, könne der konkrete Inhalt der Dienstbarkeiten aufgrund des fehlenden Bauprojekts noch nicht umschrieben werden, weshalb die Parteien im Quartierplan-Vertrag festgehalten hätten, dass die Details der entsprechenden Dienstbarkeiten im Rahmen des jeweiligen Baubewilligungsverfahrens zu regeln bzw. grundbuchrechtlich zu bestellen seien. Damit sei eine Realteilung nicht als sinnvolle Massnahme zu bezeichnen, um die bestehenden Konflikte zwischen den Parteien zu bereinigen. Die Realteilung sei damit nicht vernünftig durchführbar.

E. 5.2

Die Beschwerdeführer meinen, die Vorinstanz habe die Möglichkeit der Realteilung tatsachenwidrig verneint. Mit dem öffentlich beurkundeten Quartierplan-Vertrag hätten sich die Parteien sämtliche notwendig werdenden Dienstbarkeiten (Grenz- und Näherbaurecht, Über- bzw. Unterbaurechte, Geh- und Fahrwegrechte, Durchleitungsrechte für Werkleitungen etc.) bereits verbindlich eingeräumt. Die Parteien seien sogar je einzeln berechtigt, die notwendigen Rechte beim Grundbuchamt anzumelden. Darüber hinaus seien nach § 10 Abs. 3 des Quartierplan-Reglements auch die "Nebenanlagen wie Neubauten, Parkierung, Freiflächen, Zufahrten und Wege usw." bei einer etappenweisen Realisierung so sichergestellt, dass eine spätere Realisierung der gesamten Überbauung nicht erschwert oder verhindert werde. Zuletzt erlaube § 10 Abs. 3 des Quartierplan-Reglements sogar ausdrücklich eine Parzellierung des Areals, wobei innerhalb des "QP-Perimeters" die daraus entstehenden Rechte und Lasten zur Realisierung und zur Sicherstellung der Funktionsfähigkeit der Quartierplanung gegenseitig als von Gesetzes wegen erteilt gälten. Eine Aufteilung in zwei gleich grosse Lose sei ohne weiteres, insbesondere ohne weitere Regelung zu den Dienstbarkeiten, möglich.

E. 5.3

Soweit die Beschwerdeführer auf den Quartierplan-Vertrag verweisen, so zeigen sie - anders als für die Bestimmungen des Quartierplan-Reglements - nicht durch konkrete Aktenverweise auf, wo im Quartierplan-Vertrag sich die behauptete Regelung der Dienstbarkeiten findet, die sie im Übrigen nicht wörtlich zitieren. Es ist nicht Aufgabe des Bundesgerichts, in den Dokumenten nach den zum Beweis angerufenen Textstellen zu suchen (vgl. Urteil 5A_904/2022 vom 17. Juli 2023 E. 3.6.3; vgl. auch BGE 140 III 115 E. 2). Damit bleibt es bei den Feststellungen der Vorinstanz. Abgesehen davon ist ohne nähere Erläuterung nicht ersichtlich, inwiefern der Quartierplan-Vertrag, den die Parteien als Miteigentümer unstrittig mit der Gemeinde U._____ abgeschlossen haben, auch Dienstbarkeiten zugunsten der Parteien selbst vorsehen, geschweige denn bereits Dienstbarkeiten begründen sollte, die erst durch die Parzellierung und den Eigentümerwechsel notwendig werden. Zudem lässt der Verweis auf die Regelung der Dienstbarkeiten im Quartierplan-Vertrag die übrigen Feststellungen des Kantonsgerichts intakt. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer hat nämlich auch das Kantonsgericht angenommen, dass sich die Parteien "im Quartierplan-Perimeter sämtliche für die Realisierung der Quartierplanung notwendigen Dienstbarkeiten" eingeräumt haben. Die Beschwerdeführer bestreiten jedoch nicht, dass noch kein Bauprojekt vorliegt. Ebenso wenig widersprechen sie der Folgerung des Kantonsgerichts, wonach jedenfalls die Einzelheiten der entsprechenden Dienstbarkeiten im Rahmen der jeweiligen Baubewilligungsverfahren zu regeln sind. Selbst wenn es zuträfe, dass jede Partei berechtigt wäre, die fraglichen Dienstbarkeiten bereits gestützt auf den Quartierplan-Vertrag im

Grundbuch einzutragen, wären Lage, Verlauf und Umfang der fraglichen Dienstbarkeiten aufgrund der konkreten Bauprojekte noch im Gelände zu konkretisieren. Erst recht gilt dies für die "Rechte und Lasten zur Realisierung und zur Sicherstellung der Funktionsfähigkeit der Quartierplanung", die angeblich bei einer Parzellierung von Gesetzes wegen als gegenseitig erteilt gelten. Wenn dem anders wäre, wäre auch nicht verständlich, warum die Beschwerdeführer mit ihrem Rechtsbegehren unter den Nebenfolgen der Teilung auch die "Errichtung der erforderlichen Dienstbarkeiten für die gemeinsame Benützung gemeinsamer Gebäudeteile, Ausstattungen und Anlagen" beantragen. Eine willkürliche Sachverhaltsfeststellung ist somit nicht auszumachen. Damit ist auch die rechtliche Beurteilung des Kantonsgerichts nicht zu beanstanden, angesichts des Regelungsbedarfs sei die Realteilung nicht geeignet, die Konflikte zwischen den Parteien zu beseitigen und eine reibungslose Teilung des Miteigentums zu gewährleisten. Dass die Vorinstanz unter diesen Umständen einen Anspruch auf körperliche Teilung verneint hat, hält vor Bundesrecht stand.

E. 5.4

Bei diesem Ergebnis braucht auf die weitere Rüge nicht eingegangen zu werden, das Kantonsgericht sei zu Unrecht nicht auf das Realteilungsbegehren eingetreten, weil es keine hinreichend bestimmte Regelung der Nebenfolgen enthalte.

E. 6

Anlass zur Kritik geben weiter die Steigerungsbedingungen, wie sie das Kantonsgericht festgesetzt hat.

E. 6.1

Die Steigerungsbedingungen sehen einen Mindestzuschlagspreis von Fr. 26,4 Mio. vor und weisen den Erlös nach Abzug der Verwertungskosten, der Grundstückgewinn- und Handänderungssteuern, der Grundbuchgebühren und der gesetzlichen Grundpfandrechte sowie aller übrigen aus der Versteigerung resultierenden Kosten, Gebühren und Steuern den Miteigentümern nach Massgabe ihrer Anteile zu, ohne den Fall miteinzubeziehen, dass der Zuschlag an einen der Miteigentümer fallen könnte. Das Kantonsgericht hielt dazu fest, die Beschwerdeführer hätten im Berufungsverfahren keine Abänderung der Steigerungsbedingungen verlangt. Ob überhaupt Steigerungsbedingungen aufzustellen seien, liege im Ermessen des Gerichts. Dieses könne einen Mindestzuschlagspreis festsetzen oder auch davon absehen. Der Mindestzuschlagspreis von Fr. 26,4 Mio. stelle sicher, dass die Pfandrechte, die Grundstückgewinnsteuern und die weiteren Kosten gedeckt werden könnten. Die Beschwerdeführer hätten sich im erstinstanzlichen Verfahren dem Antrag der Beschwerdegegnerin, einen Mindestzuschlagspreis festzusetzen, nicht widersetzt. Zudem hindere die Anordnung die Steigerungsbehörde nicht daran, in Absprache mit den Parteien einen Zweitaufwurf ohne Mindestzuschlagspreis und weitere sachdienliche Modalitäten vorzusehen. Der Steigerungsbehörde obliege es nämlich gemäss § 5 ff. des kantonalen Gesetzes über die Einführung des Obligationenrechts (EG OR, SGS 212), die Steigerungsbedingungen zu erlassen bzw. solche gemäss § 6 Abs. 1 lit. c EG OR im Einvernehmen mit den Parteien aufzustellen. Dasselbe gelte für die Anordnungen über die Zuweisung des Erlöses, die nicht jedem erdenklichen Ausgang des Steigerungsverfahrens Rechnung tragen könnten. Gehe der Zuschlag an einen Miteigentümer, sei die Behörde zuständig, die Verteilung entsprechend anzupassen.

E. 6.2

Auch die Beschwerdeführer anerkennen, dass das Gericht die Steigerungsbedingungen frei gestalten kann (vgl. BGE 149 III 165 E. 3.5.3 mit Hinweisen). Nach Auffassung der Beschwerdeführer hat das Kantonsgericht indes willkürlich festgestellt, dass die Beschwerdegegnerin einen Mindestzuschlagspreis in der Höhe von Fr. 26,4 Mio. beantragt habe. Sie reichen dazu ein Protokollberichtigungsbegehren der Beschwerdegegnerin vom 29. Januar 2025 ein, worin sie die entsprechende Stelle im Protokoll als unzutreffend kritisiert. Weiter sei die Steigerungsbehörde an die rechtskräftige richterliche Anordnung gebunden, weshalb sie nicht berechtigt sei, bei Nichterreichen des Mindestzuschlagspreises einen zweiten Aufruf ohne Mindestgebot anzuordnen. Damit werde der Teilungsanspruch von Art. 650 f. ZGB vereitelt. Ferner sei es nicht Aufgabe des Gerichts, mittels eines Mindestzuschlagspreises die Deckung sämtlicher Pfandrechte und Kosten zu gewährleisten. Das Kantonsgericht anerkenne, dass die Anordnungen über die Verteilung des Erlöses den Fall nicht vorsähen, dass ein Miteigentümer den Zuschlag erhalte. Könne sich eine Anordnung aber im Einzelfall als widerrechtlich erweisen, sei sie es insgesamt.

E. 6.3

In ihren Ausführungen setzen sich die Beschwerdeführer nicht hinreichend mit den Erwägungen des Kantonsgerichts auseinander. So zeigen sie nicht auf, inwiefern der Entscheid des Kantonsgerichts anders hätte ausfallen können, wenn die Beschwerdegegnerin im erstinstanzlichen Verfahren keinen Mindestzuschlagspreis verlangt hätte. Dasselbe gilt für die Kritik, das Kantonsgericht habe willkürlich festgestellt, dass die Parteien sich nicht zu den Steigerungsbedingungen geäußert hätten. Tatsachen oder Beweismittel, die sich auf das vorinstanzliche Prozessthema beziehen, jedoch erst nach dem angefochtenen Entscheid eingetreten oder entstanden sind (sog. echte Noven), sind zudem vor Bundesgericht unbeachtlich (BGE 149 III 465 E. 5.5.1 mit Hinweisen). Sie sind ausnahmsweise zu berücksichtigen, wenn es um die Sachurteilsvoraussetzungen vor Bundesgericht geht (Urteil 4A_50/2019 vom 28. Mai 2019 E. 4.3.1 mit Hinweisen). Dass eine solche Ausnahme gegeben wäre, legen die Beschwerdeführer nicht dar, weshalb sie auch nicht berechtigt waren, im bundesgerichtlichen Verfahren das Protokollberichtigungsbegehren vom 29. Januar 2025 einzureichen. Darauf ist demnach nicht weiter einzugehen (vgl. oben E. 2.2). Wenn das Kantonsgericht weiter mit Hinweis auf die einschlägigen kantonalen Bestimmungen des EG OR ausführte, die Steigerungsbehörde könne einen Aufruf ohne Mindestangebot vorsehen, so genügt es nicht, bloss das Gegenteil zu behaupten, wie dies die Beschwerdeführer tun (vgl. oben E. 2.1). Was die Verteilung des Erlöses betrifft, so fechten die Beschwerdeführer die Beurteilung der Vorinstanz nicht an, dass der Fall, in dem ein Miteigentümer den Zuschlag erhält, gar nicht vom Wortlaut der Verteilvorschriften erfasst ist. Damit ist der Argumentation der Beschwerdeführer, die Anordnung führe bei einem Zuschlag an einen Miteigentümer zu einer widerrechtlichen Verteilung des Erlöses, von vornherein der Boden entzogen. Ohnehin stellen sie die Folgerung des Kantonsgerichts nicht als rechtswidrig infrage, die Steigerungsbehörde könne bei einem Zuschlag an einen Miteigentümer den Erlös abweichend von der diesbezüglichen Anordnung treffen. Sie halten die Steigerungsbedingungen insoweit nur als unzweckmässig. Im Ergebnis gelingt es den Beschwerdeführern nicht, die Steigerungsbedingungen als rechtsfehlerhaft auszuweisen. Die Beschwerde erweist sich auch insoweit als unbegründet.

E. 7

Schliesslich halten die Beschwerdeführer die Höhe der ihnen im Berufungsverfahren auferlegten Entscheidgebür für willkürlich.

E. 7.1

Ausgehend von einem Streitwert von Fr. 33,7 Mio. legte das Kantonsgericht die Entscheidgebür für das Berufungsverfahren auf Fr. 150'000.-- fest. Es verwies dazu auf § 9 Abs. 1 i.V.m. § 8 Abs. 1 lit. f Ziff. 4 der kantonalen Verordnung über die Gebühren der Gerichte (GebT; SGS 170.31), welche bei einem Streitwert von über Fr. 100'001.-- einen Gebührenrahmen zwischen Fr. 2'000.-- und Fr. 30'000.-- festsetzen würden. In Verfahren mit umfangreichem Aktenmaterial, mit komplizierten rechtlichen oder tatsächlichen Verhältnissen und in solchen mit besonders hohem Streitwert könnten die Gebühren allerdings bis auf das Doppelte des ordentlichen Ansatzes, in Ausnahmefällen bis auf die in § 52 Abs. 3 des Gesetzes über die Organisation der Gerichte (GOG; SGS 170) vorgesehene Maximalgebür von Fr. 500'000.-- erhöht werden. Im vorliegenden Fall würden der besonders hohe Streitwert, das umfangreiche Aktenmaterial und die aufwändige Urteilsvorbereitung eine Entscheidgebür von Fr. 150'000.-- rechtfertigen.

E. 7.2

Die Beschwerdeführer weisen darauf hin, dass im erstinstanz-lichen Verfahren das Zivilkreisgericht die Entscheidgebür auf Fr. 30'000.-- festgesetzt habe, obwohl sich dessen Aufwand mit dem von Gesetzes wegen vorgesehenen doppelten Schriftenwechsel, einem zusätzlichen Schriftenwechsel sowie einer äusserst "knappen" Hauptverhandlung in einem üblichen Rahmen gehalten habe. Demgegenüber habe sich das Berufungsverfahren auf einen doppelten Schriftenwechsel beschränkt. Weder habe eine Hauptverhandlung stattgefunden noch könne von umfangreichem Aktenmaterial die Rede sein, auch wenn dieses im Rechtsmittelverfahren naturgemäss etwas umfangreicher sei. Eine Rechtfertigung dafür, den bereits ausgeschöpften maximalen Gebührensatz nochmals um ein Mehrfaches zu erhöhen, lasse sich daraus nicht ableiten. Dafür komme einzig der "zugegebenermassen etwas höhere Streitwert" infrage. Während eine Verdoppelung des ordentlichen Ansatzes gemäss § 3 Abs. 2 GebT sich gerade noch rechtfertigen liesse, lasse sich eine Verfünffachung des ordentlichen Ansatzes allein aufgrund des Streitwertes jedenfalls nicht mehr nachvollziehen. Eine derart hohe Gebür stehe im offensichtlichen Missverhältnis zum objektiven Wert der Leistung, weshalb die Grundsätze der Gebührenbemessung gemäss § 3 Abs. 1 GebT und das Äquivalenzprinzip verletzt seien.

E. 7.3.1

Gemäss Art. 96 Abs. 1 ZPO setzen die Kantone die Tarife für die Prozesskosten fest. Bei der Festsetzung der Gerichtsgebür verfügt das Gericht über einen grossen Ermessensspielraum, der einzig durch das Äquivalenzprinzip als Konkretisierung des Verhältnismässigkeitsprinzips (Art. 5 Abs. 2 BV) und des Willkürverbotes (Art. 9 BV) begrenzt ist (BGE 142 III 648 E. 3.2; 130 III 225 E. 2.3). Das Äquivalenzprinzip verlangt insbesondere, dass eine Gebür nicht in einem offensichtlichen Missverhältnis zum objektiven Wert der bezogenen Leistung stehen darf und sich in vernünftigen Grenzen bewegen muss (im Allgemeinen: BGE 132 II 47 E. 4.1; 130 III 225 E. 2.3 ; 126 I 180 E. 3a/bb; je mit Hinweisen; im Speziellen für Gerichtsgebühren: BGE 139 III 334 E. 3.2.4; 120 Ia 171 E. 2a; je mit Hinweisen; Urteil 4A_659/2020 vom 6. August 2021 E. 7.1.1). Der Wert der Leistung bemisst sich nach dem wirtschaftlichen Nutzen, den sie dem Pflichtigen bringt, oder nach dem Kostenaufwand der konkreten Inanspruchnahme im Verhältnis zum

gesamten Aufwand des betreffenden Verwaltungszweigs, wobei schematische, auf Wahrscheinlichkeit und Durchschnittserfahrungen beruhende Massstäbe angelegt werden dürfen. Es ist nicht notwendig, dass die Gebühren in jedem Fall genau dem Verwaltungsaufwand entsprechen; sie sollen indessen nach sachlich vertretbaren Kriterien bemessen sein und nicht Unterscheidungen treffen, für die keine vernünftigen Gründe ersichtlich sind. Bei der Festsetzung von Verwaltungsgebühren darf deshalb innerhalb eines gewissen Rahmens auch der wirtschaftlichen Situation des Pflichtigen und dessen Interesse am abzugeltenden Akt Rechnung getragen werden, und bei Gerichtsgebühren darf namentlich der Streitwert eine massgebende Rolle spielen. Dem Gemeinwesen ist es nicht verwehrt, mit den Gebühren für bedeutende Geschäfte den Ausfall in weniger bedeutsamen Fällen auszugleichen. In Fällen mit hohem Streitwert und starrem Tarif, der die Berücksichtigung des Aufwandes nicht erlaubt, kann die Belastung allerdings unverhältnismässig werden, namentlich dann, wenn die Gebühr in Prozenten oder Promillen festgelegt wird und eine obere Begrenzung fehlt (zum Ganzen: BGE 139 III 334 E. 3.2.4 mit Hinweisen).

E. 7.3.2

Gemäss § 9 Abs. 1 i.V.m. § 8 Abs. 1 lit. f Ziff. 2 GebT betragen die Gebühren im Berufungsverfahren für Endentscheide mit einem Streitwert ab Fr. 100'001.-- Fr. 2'000.-- bis Fr. 30'000.--. Wo ein Gebührenrahmen mit einem Mindest- und einem Höchstbetrag vorgesehen ist, setzt das zuständige Gericht die Gebühr im konkreten Fall nach dem Streitwert und der Bedeutung der Streitsache fest. Es berücksichtigt ferner die Schwierigkeit des Falles sowie den Arbeits- und Zeitaufwand (§ 3 Abs. 1 GebT). In Verfahren mit umfangreichem Aktenmaterial, mit komplizierten rechtlichen oder tatsächlichen Verhältnissen, in solchen mit besonders hohem Streitwert und in Strafsachen mit zivilen Adhäsionsklagen können die Gebühren bis auf das Doppelte des ordentlichen Ansatzes, in Ausnahmefällen bis auf die in § 52 Abs. 3 GOG vorgesehene Maximalgebühr von Fr. 500'000.-- erhöht werden (§ 3 Abs. 2 GebT). Die Verletzung kantonalen Rechts überprüft das Bundesgericht nur im Zusammenhang mit einer Verletzung verfassungsmässiger Rechte, wobei die Rüge im Vordergrund steht, dass das kantonale Recht willkürlich angewandt worden sei (vgl. BGE 142 II 369 E. 2.1; 139 III 225 E. 2.3, 252 E. 1.4).

E. 7.3.3

Die Beschwerdeführer bestreiten nicht, dass das Kantonsgericht die Entscheidgebühr nach den vorstehenden gesetzlichen Grundlagen festgesetzt hat. Es hat sich dabei insbesondere auf die umfangreichen Akten und den besonders hohen Streitwert gestützt. Soweit die Beschwerdeführer den Aktenumfang mit Verweis auf den Verfahrensablauf als wenig umfangreich bezeichnen, stellen sie den Ausführungen des Kantonsgerichts lediglich ihre eigene Auffassung entgegen, ohne konkret auf den tatsächlichen Aktenumfang einzugehen. Das genügt den Anforderungen an eine Sachverhaltsrüge nicht, die auch für die Anfechtung des Prozesssachverhalts gelten (vgl. BGE 140 III 16 E. 1.3.1). Sodann stellen sie nicht infrage, dass die Urteilverbereitung grossen Aufwand verursacht hat. Damit bleibt es dabei, dass das Kantonsgericht diese Gesichtspunkte als gebührenerhöhende Faktoren berücksichtigen durfte. Entscheidend hat das Kantonsgericht letztlich auf den Streitwert von Fr. 33,7 Mio. abgestellt. Dass es sich dabei um einen "besonders hohen" Streitwert gemäss § 52 Abs. 1 lit. c GebT handelt, ziehen die Beschwerdeführer zu Recht nicht in Zweifel. Für eine Willkürüge ist jedenfalls der Hinweis, es handle sich dabei (lediglich) um einen

"etwas höheren" Streitwert, nicht ausreichend. Was schliesslich das Äquivalenzprinzip betrifft, so setzen sich die Beschwerdeführer mit der Tragweite dieses Verfassungsprinzips nicht auseinander, sondern beschränken sich auf die Behauptung, die Gebühr stehe mit dem objektiven Wert der Gegenleistung in einem Missverhältnis, ohne dabei den Wert der Gegenleistung überhaupt zu erörtern. Mit dieser appellatorischen Kritik vermögen sie die Beurteilung des Kantonsgerichts nicht als rechtsfehlerhaft auszuweisen. Wie oben dargelegt (E. 7.3.1), ist es dem Gemeinwesen gerade nicht verwehrt, mit den Gebühren für bedeutende Geschäfte den Ausfall in weniger bedeutsamen Fällen auszugleichen, somit Gebühren festzusetzen, welche den tatsächlichen Aufwand übersteigen. Das Kantonsgericht hat vorliegend auch keine starre Regel angewandt, sondern die Gebühr gestützt auf den Einzelfall mit Blick auf den sehr hohen Streitwert auf unter einen Drittel des Maximalwerts von Fr. 500'000.-- festgesetzt. Es handelt sich dabei um einen Betrag, der gut 0,4 % des Streitwerts ausmacht. Ohne nähere Begründung lässt sich daher allein aufgrund des absoluten Forderungsbetrages nicht auf eine Verletzung des Äquivalenzprinzips schliessen. Die Beschwerde erweist sich somit auch diesbezüglich als unbegründet, soweit überhaupt darauf einzutreten ist.

E. 7.3.4

Betreffend die Parteientschädigung wurde der Antrag der Beschwerdeführer im Verfahren 5A_112/2025 gegenstandslos (oben E. 1.3) und im Verfahren 5A_363/2025 stellen sie - wozu sie verpflichtet wären - keinen (bezahlten) Antrag (Art. 42 Abs. 1 BGG ; BGE 143 III 111 E. 1.2) bzw. scheinen sie diese nur für den Fall des Obsiegens anzufechten.

E. 8

Nach dem Dargelegten ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Damit werden die Beschwerdeführer kostenpflichtig (Art. 66 Abs. 1 BGG). Sie haben die Gerichtskosten zu tragen. Hingegen ist der Beschwerdegegnerin, die allein zu einer Stellungnahme zur aufschiebenden Wirkung eingeladen wurde und deren Eventualantrag auf Entzug der aufschiebenden Wirkung implizit abgewiesen wurde, keine Parteientschädigung zuzusprechen (Art. 68 Abs. 1 BGG).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.