

GR_GERICHTE PKG 1997 5 vom 30. Mai 1979

GR Gerichte, 1979-05-30, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_PKG_1997_5

FR: GR_GERICHTE PKG 1997 5 du 30 mai 1979

IT: GR_GERICHTE PKG 1997 5 del 30 maggio 1979

Regeste

Praxis Kantonsgericht |

Regeste: siehe PKG-Dokument \x3Cbr\x3E | java.util.HashMap/1797211028

Erwägungen

E. 1

Gemäss Leitschein haben weder die Klägerinnen noch der Beklagte Angaben zum Streitwert gemacht. Bei der Prüfung der eigenen sachlichen Zuständigkeit hat das Bezirksgericht im angefochtenen Urteil festgestellt, der Wert des Anteils der Klägerinnen «am gesamten Grundstück» liege über Fr. 8000.-. Nach Art. 22 Abs. 1 ZPO entspricht der Streitbetrag dem Gesamtbetrag aller klägerischen Forderungen ohne Zinsen und Kosten, unter Ausschluss der Forderungen aus einer allfälligen Widerklage. Es ist bei Geldzahlungen auf die vom Kläger in seinem Rechtsbegehren bezifferte Summe abzustellen. Forderungen stehen hier nicht im Streit. Es handelt sich vielmehr um eine vermögensrechtliche Streitigkeit in Form einer Feststellungs- (Art. 650 ZGB) und Gestaltungsklage (Art. 651 ZGB), deren Werte lediglich insofern bestimmt sind, als die Klägerinnen geäußert haben, ihr Anteil am Wert des gesamten Grundstückes sei grösser als Fr. 8000.-. Auch der Beklagte hat sich vor Bezirksgericht bloss dahin geäußert, der Streitwert der Klage nach Art. 650 ZGB betrage maximal 45/1000 des Wertes der zu Stockwerkeigentum aufgeteilten Stammparzelle 2050. Diesfalls bestimmt das angerufene Gericht den Streitwert nach freiem Ermessen oder aufgrund einer Schätzung (Art. 22 Abs. 3 ZPO). Nach der einen Auffassung entspricht bei der Aufhebung von Miteigentum der Streitwert stets dem Anspruch des einzelnen Miteigentümers - also des Klägers - auf Herausgabe seines Anteils an der ganzen Sache (Frank / Sträuli / Messmer, Kommentar zur zürcherischen Zivilprozessordnung, 3. A. Zürich 1997, § 18 N 11, mit Hinweis auf SJZ 50 [1954] Nr. 88 5.178 f.). Nach anderer, mehr differenzierender Auffassung entspricht der Streitwert dem Wert der Miteigentumsquote des Klägers, wenn der Aufhebungsanspruch als solcher (Art. 650 ZGB) strittig ist; hingegen entspricht der Streitwert dem Gesamtwert der ganzen in Miteigentum befindlichen und zu teilenden Sache, wenn der Teilungsanspruch (Art. 651 ZGB) umstritten ist. Bei Teilungsklagen nach Art. 651 ZGB soll also zufolge der Natur der Klage als actio duplex der Wert der ganzen in Miteigentum gegliederten Sache mass-

geblich sein (Brunner/Wichtermann, Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, Schweizerisches Zivilgesetzbuch II, Basel 1998, Art. 650 N 10 und Art. 651 N 17; Meier-Hayoz, Berner Kommentar, 5. A. Bern 1981, Art. 650 N 2; Leuch/Marbach/Kellerhals, Die Zivilprozessordnung für den Kanton Bern, 4. A. Bern 1995, Art. 138 N 5c; Jean-François Poudret, Commentaire de la loi fédérale d'organisation

judiciaire, Bern 1990, Bd. I, Art. 36 N 9.5; Max Guldener, Schweizerisches Zivilprozessrecht, 3. A. Zürich 1979 S. 111 Anm. 19 b; BGE 86 II 455 bei der Erbteilungsklage, 94 III 24 bei der Auflösung einer einfachen Gesellschaft). Ob die Teilungsklage nach Art. 651 ZGB wegen ihrer Rechtsnatur als doppelseitige Klage nach einer anderen Bemessung des Streitwerts ruft als der Fall der blossen Feststellung des Auflösungsanspruches nach Art. 650 ZGB, braucht zumindest für die vorliegende Streitsache nicht abschliessend entschieden zu werden. Denn für die Belange der Streitwertberechnung fällt numerisch kaum ins Gewicht, ob von 14/15 (derzeitiger klägerischer Anteil) oder von 15/15, das heisst vom ganzen in Miteigentum aufgeteilten Vermögenswert, auszugehen ist. Die Streitwertgrenze für die Berufung wird in beiden Fällen erreicht. Der Streitgegenstand ist die allenfalls zu teilende Stockwerkeinheit 50163 (Autoeinstellhalle). Der Sachwert Autoeinstellhalle kann als solcher nicht bewertet werden, weil er nicht existiert. Die Stockwerkeinheit Autoeinstellhalle hat andererseits laut Begründung zu Stockwerkeigentum eine Wertquote von 1/1000 am Gesamtgrundstück. Gegen die Bewertung des unüberbauten Bodens von Parzelle 2050 (2163m²) mit 500 Franken pro m² stellt sich der Berufungskläger nicht (act. 5.2, S. 24); dieser Massstab ist daher für die Belange der Streitwertberechnung ersatzweise heranzuziehen. Folgt man der Ansicht, dass der Wert der ganzen zu Miteigentum aufgeteilten Sache (15/15 von 45/1000) massgeblich ist, so ergibt dies einen Streitwert von Fr. 48 667.-; wird hingegen bloss der Wert der Miteigentumsanteile der beiden Klägerinnen an der aufzuteilenden Sache (14/15 von 45/1000) als massgeblich erachtet, so ergibt sich daraus ein Streitwert von Fr. 45423.-. Der für die Berufungsfähigkeit erforderliche Streitwert nach Art. 218 Abs. 1 ZPO in Verbindung mit Art. 19 Ziff. 1 ZPO ist mithin bei beiden Betrachtungsweisen erreicht. Gleichzeitig ist damit der bundesrechtlichen Feststellungspflicht über den Streitwert gemäss Art. 51 Abs. 1 lit. a OG Genüge getan.

E. 2

mass von 143m² als Wald ausgeschieden worden; dies behindere die Überbauung der Parzelle, nachdem diese in einem anderen Teil auch noch mit einem Bauverbot belegt sei. Als neu ist dieser - die bauliche Ausnutzungsmöglichkeit der Parzelle 2050 offensichtlich beschränkende - Umstand im Verhältnis zum Zustand von 1979 zu betrachten, nämlich insofern, als 1986 - also 7 Jahre nach Begründung zu Stockwerkeigentum - im Rahmen des Quartierplanes dieser Wald neu festgestellt worden ist. Das Ausmass der Beschränkung (143m²) beträgt immerhin rund 7 % der gesamten Grundstücksfläche (2163m²); unter Berücksichtigung des von Bauten und Anlagen zum Wald allgemein einzuhaltenden Abstandes von 10 Metern gegenüber Hochbeziehungsweise 5 Metern gegenüber Niederwald (vgl. Art. 26 der Ausführungsbestimmungen zum kantonalen Waldgesetz vom 19. Dezember 1995, BR 920.120) ist sie ganz erheblich. Sodann ist in diesem Zusammenhang erwähnenswert, dass die Parzelle 2049 des Berufungsklägers nach den öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften übernutzt ist, und diese Übernutzung gemäss verwaltungsgerichtlicher Feststellung zu Lasten der Parzelle 2050 auszugleichen sein wird. Ferner ist festzustellen, dass der verbindliche Standort des 1979 bei Begründung von Stockwerkeigentum geplanten Baukörpers Haus A genau in jenem Bereich liegt, in welchem im Zuge der Quartierplanung von 1986 Wald festgestellt worden ist. Schliesslich darf auch auf Grund der allgemeinen Lebenserfahrung angenommen werden, dass das 18 Jahre zurückliegende Bauprojekt nicht mehr ausgeführt werden kann.

E. 3

Der Berufungskläger macht sodann sinngemäss geltend, die Klägerinnen hätten die falsche Klage erhoben; wenn schon hätten sie auf Ausschluss aus der Miteigentümergeinschaft gemäss Art. 649b ZGB klagen müssen. Der Einwand ist unbehelflich. Die Klägerinnen haben am 14 Grundstück Stockwerkeinheit 50163 (Autoeinstellhalle) quotenmässig 1/15 und an dem zu Stockwerkeigentum aufgeteilten Stammgrundstück Parzelle 2050 wertmässig 997/1000 Eigentum. Was ihnen vorschwebt ist, sachenrechtlich an beidem Alleineigentum beziehungsweise Miteigentum nur unter den Klägerinnen zu erlangen. Aus dem Blickwinkel des Gemeinschaftsverhältnisses betrachtet, wollen sie selbst Eigentümer bleiben und den Beklagten aus der Gemeinschaft entfernt haben. Dazu scheint in der Tat die Ausschlussklage nach Art. 649b ZGB prädestiniert, weil dabei der Beklagte verpflichtet wird, seinen Anteil innert Frist selbst zu veräussern, oder die Sache zwangsversteigert wird, und der Kläger in jedem Fall seinen

36 Miteigentumsanteil behält. Demgegenüber soll die Aufhebungs- und Teilungsklage nach Art. 650/651 ZGB in erster Linie der Realisierung des klägerischen Miteigentumsanteils dienen (so jedenfalls Meier-Hayoz, a. a. O., N 5 zu Art. 650). Mit der Aufhebungsklage kann jedoch im Resultat dasselbe erreicht werden wie mit der Ausschlussklage, denn es kann auch bei der Aufhebungsklage nicht verhindert werden, dass je nach Teilungsart verbleibende Miteigentümer unter sich

32 oder mit einem neuen Miteigentümer das Miteigentümergeinschaftsverhältnis fortsetzen oder neu errichten. Auch mit der Aufhebungsklage kann somit ein Miteigentümer, welcher dem oder den anderen Miteigentümern aus persönlichen Gründen missliebiger ist, aus der Gemeinschaft entfernt werden. Es ist aber auch zulässig, dass der Aufhebungswillige, welcher an der Sache noch interessiert ist, mit der Aufhebungs- und Teilungsklage die Alleinherrschaft über die Sache anstrebt (vgl. Peter Liver, Schweizerisches Privatrecht, Bd. VI/I, Basel 1977, S. 81; Brunner/Wichtermann, a.a.O., N 4 zu Art. 650). Was die beiden Klagen unterscheidet, sind die Prozessrisiken für den Kläger. Bei der Ausschlussklage bleibt er selber sicher Miteigentümer, trägt jedoch das Risiko, die persönliche Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Gemeinschaftsverhältnisses nachweisen zu müssen, wohingegen der Aufhebungs- und Teilungsanspruch grundsätzlich voraussetzungslos gegeben ist, der Kläger jedoch das Risiko des Anteilsverlustes trägt (Brunner/Wichtermann, a.a.O., Art. 649b N 2). Dies bedeutet - entgegen der Ansicht des Berufungsklägers -, dass sich die beiden Klagen als Alternative ergänzen, aber nicht ausschliessen (Brunner/Wichtermann, a. a. O., Art. 649b N 7). Die Einführung von Art. 649b ZGB wollte eine weitere, auf anderen Gründen fusende Möglichkeit der Auseinandersetzung zwischen Miteigentümern bieten, nicht aber den Anwendungsbereich der Aufhebungsklage einschränken. Das Motiv des Klägers schränkt ihn in der Wahl der ihm geeignet erscheinenden Klage nicht ein. 4.a. Gegen den Aufhebungsanspruch bringt der Berufungskläger in erster Linie vor, dass die Bestimmung der Sache für einen dauernden Zweck die Aufhebung des Miteigentums ausschliesse. Durch die subjektivdingliche Verknüpfung seines Miteigentumsanteils an der Stockwerkeinheit Autoeinstellhalle von 1/15 (dienendes Grundstück) mit dem derzeit in seinem Eigentum stehenden Nachbargrundstück Parzelle 2049 (herrschendes Grundstück) sei unselbständiges Miteigentum entstanden, was die Aufhebung des Miteigentums in jedem Fall ausschliesse. Miteigentum kann in der Weise begründet werden, dass es - in der Gestalt eines Realrechts - dem jeweiligen Eigentümer eines Grundstücks zusteht. Bei einer solchen subjektivdinglichen Verknüpfung teilt das Anteilsrecht notwendigerweise das rechtliche

Schicksal des mit ihm verbundenen Grundstücks und kann insoweit nicht Gegenstand selbständiger Verfügung sein. Beispiele dafür sind das Miteigentum an Grenzmauern, an einem Hof, an einer Fernheizungsanlage, an zwei Wegparzellen (BGE 100 II 312 f. E. 3a, 112 III 105 Erw. 1; Meier-Hayoz, Berner Kommentar, Art. 646 ZGB N 9;

33 Haab/Simonius/Scherrer/Zobl, Zürcher Kommentar, Art. 646 ZGB N 2). Dass jede subjektiv-dingliche Verknüpfung eines Miteigentumsanteils die Aufhebung des Miteigentums a priori ausschliesse, ist indes nicht zutreffend (Meier-Hayoz, a. a. O., Art. 650 N 32). Die subjektiv- dingliche Verknüpfung

34 ist hierzu weder notwendig noch ausreichend. Das Bestehen einer subjektiv- dinglichen Verknüpfung (Realrecht) ist lediglich eine Entscheidungshilfe für die Frage, ob die im Miteigentum stehende Sache im Sinne von Art. 650 Abs. 1 ZGB für einen dauernden Zweck bestimmt ist. Allein letzteres ist der Grund für den Ausschluss des Aufhebungsanspruches. Entscheidend ist so- mit nicht, ob eine subjektiv-dingliche Verknüpfung besteht oder nicht, und auch nicht, ob unselbständiges oder selbständiges Miteigentum vorliegt, son- dern der Zweck der Sache. Allein der Umstand, dass eine entsprechende An- merkung der subjektiv-dinglichen Verknüpfung besteht, bewirkt noch keine Unselbständigkeit des Miteigentums (ZBGR 1990, S. 252), und es kann durch diesen Vorgang auch nicht einseitig der miteigentumsrechtliche Auf- hebungsanspruch ausgeschlossen werden. Der Berufungskläger verkennt of- fenbar die Tragweite des Begriffs «Bestimmung für einen dauernden Zweck». Der überwiegende Teil aller von Menschen in Anspruch genomme- nen und insbesondere der von ihnen geschaffenen Sachen dürfte für die mög- lichst lange Erfüllung eines konkreten Zwecks bestimmt sein. Diese weit ver- breitete, sozusagen natürliche Zweckbestimmung einer jeden Sache genügt nicht, um die Aufhebung des Miteigentums daran auszuschliessen. Art. 650 Abs. 1 ZGB verknüpft vielmehr die Rechtsform des Miteigentums als Be- rechtigung mehrerer an der Sache mit dem Zweck der Sache derart, dass die rechtliche Form des Miteigentums notwendigerweise - nicht bloss vorteil- hafterweise, wie der Berufungskläger äussert - fort dauern muss, damit die Sache ihren Zweck auf Dauer erfüllen kann. Das Kriterium der Unauflös- lichkeit liegt nicht etwa in dem engen und tatsächlichen Verbundensein der Beteiligten, sondern darin, ob der Zweck, dem die Miteigentumssache dient, nur dann voll erreicht werden kann, wenn das Miteigentum dauernd beste- hen bleibt (vgl. Rolf H. Weber, Die Stockwerkeigentümergeinschaft, Zürich 1979, S. 187, Meier-Hayoz, a. a. O., Art. 650 N 32). Damit eine Au- toeinstellhalle ihren Zweck auf Dauer erfüllen kann, bedarf es nun nicht ei- ner solchen Zwangsgemeinschaft (ZBGR 1973, S. 141, 1976, S. 10; Weber, a. a. O., S. 187, mit Hinweis auf weitere Autoren). Sicher ist der Zweck einer Autoeinstellhalle auf Dauer darauf ausgelegt, Autos einzustellen und auf diese Weise mittelbar Personen zu dienen, die irgendwo wohnen. Es ist in- dessen faktisch weder vom Aspekt des Bestandes der Sache her gesehen, noch aus Sicht anderer Grundstücke, denen die Halle allenfalls dienen könn- te, erforderlich, dass sie im Miteigentum konzipiert und dauernd in dieser Rechtsform bestehen bleibt. Es ist denkbar, dass eine solche Autoeinstell- halle ihren reinen Sachzweck

35 ebenso gut und dauerhaft erfüllen kann, wenn sie rechtlich im Alleineigentum oder Gesamteigentum ausgestaltet ist. Schliesslich kann der Zweck der Sache auch durch Errichtung entsprechen- der Dienstbarkeiten erfüllt werden. Entgegen der Auffassung des Beru- fungsklägers und der Vorinstanz ist allein der Sachzweck der Miteigentums-

36 Sache massgebend. Ob dabei ein Miteigentumsanteil an der Sache im Sinne einer Nebensache einer anderen (Haupt-)Sache gewidmet ist beziehungsweise durch einen bestimmten Zweck diene, ist irrelevant. Dieser durch subjektiv-dingliche Verknüpfung hergestellte Zweck im Verhältnis von Nebensache zur Hauptsache fällt nicht unter den Zweckbegriff von Art. 650 ZGB. Wollte man das Gegenteil annehmen, so hätte es jener, der gleichzeitig Eigentümer der Hauptsache und eines Miteigentumsanteils an der Nebensache ist, in der Hand, das Miteigentumsverhältnis durch einseitige Disposition unauflöslich zu machen, indem er aus der singulären Optik der Hauptsache den Miteigentumsanteil an der Nebensache einer eigenen Zweckbestimmung zuführt. Es ist rechtlich abzulehnen, dass eine an sich auflösbare Miteigentümergemeinschaft durch solche Disposition gegenüber allen anderen, das heisst am Rechtsgeschäft unbeteiligten Miteigentümern, in eine unauflösbare Gemeinschaft umgewandelt werden kann. Die Vorinstanz ist in diesem Zusammenhang davon ausgegangen, dass eine Mischung von selbständigem und unselbständigem Miteigentum unzulässig sei. Ob dies zutrifft, kann dahingestellt bleiben. Zutreffend ist jedenfalls die Feststellung, dass Miteigentum an einer Sache nicht für einen Teil der Miteigentümer zwingend für die dauernde Zweckerfüllung sein kann, und für die anderen nicht. Denn die Sache hat nur einen Zweck, der für alle gleich gilt. Der objektive Zweck einer Sache ist ihr immanent und nicht von persönlichen Vorlieben abhängig. Sofern aus der Selbständigkeit des Miteigentums auf das Fehlen einer dauernden Zweckbestimmung zu schliessen ist, spricht die Tatsache der Mischung von unselbständigem und selbständigem Miteigentum an einer Sache dafür, dass Miteigentum für die dauernde Zweckerfüllung der Sache nicht notwendig ist. Im Gegensatz zu anderen Gemeinschaftseinrichtungen wie Heizung, Wasser, Brandmauer, Zufahrt und ähnliches, auf welche eine Wohnung nach üblicher Anschauung unbedingt angewiesen ist, ist nicht notwendig, dass zu jeder Wohnung per se und untrennbar ein unterirdischer Autoeinstellplatz gehören muss, und eine solche Halle ihren Zweck auf Dauer lediglich dann erfüllen kann, wenn sie in der rechtlichen Form des Miteigentums ausgestaltet und darüberhinaus mit anderen Grundstücken, namentlich Wohnungen, subjektiv-dinglich verknüpft ist. Auch für kleinere und mittlere Quartierüberbauungen gilt dies nicht. Eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus kann seine Funktion auch ohne unterirdischen Autoeinstellplatz erfüllen und umgekehrt. Ansonsten wäre nämlich durch Begründungsakt (vgl. Art. 712b Abs. 3 ZGB) die ganze Autoeinstellhalle, wie z.B. die Heizung,

37 Liftanlagen, Hallenbad, Werkräume etc. als gemeinschaftlicher Teil ausgeschieden worden. Gerade bei Überbauungen, die zu Stockwerkeigentum aufgeteilt sind, spricht aber der Umstand, dass die Stockwerkeinheit Autoeinstellhalle oft zu Miteigentum aufgeteilt ist, dafür, dass die einzelnen Ga-

38 rageplätze grundsätzlich dem freien Rechtsverkehr zugänglich gemacht werden wollen beziehungsweise müssen. In der Rechtswirklichkeit ist es oft so, dass die Überbauung mit Stockwerkeigentum einseitig von einem einzelnen Bauträger konzipiert wird, und dieser nicht zum Voraus wissen kann, wer welche Art von Eigentum (Wohnung mit oder ohne Parkraum) und in welchem Umfang erwerben will (Weber, a. a. O., S. 186). Denkbar ist, dass ein einzelner Stockwerkeigentümer mehr Parkraum erwerben oder auch nur benützen will, als seinem Stockwerkeigentum entspricht (vorliegend waren 15 Autoeinstellplätze für 11 Wohnungen in der Grösse von 2 bis 5 1/2 Zimmern vorgesehen; andere Stockwerkeigentümer haben keinen Bedarf für Parkraum. Schliesslich soll auch die Möglichkeit offen bleiben, überzähligen Parkraum stockwerkfremder Nutzung (durch

Verkauf, Vermietung, Einräumung von Dienstbarkeiten) zugänglich zu machen (vgl. hier den Grunddienstbarkeitsvertrag vom 30. Mai 1979 betreffend Überbaurecht für Garagehalle zu La- sten Parzelle 2049 und zu Gunsten Parzelle 2050). Denkbar ist aber auch, dass die Autoeinstellhalle im Alleineigentum, so zum Beispiel in jenem der Stockwerkeigentümergeinschaft, steht. Auch dort, wo das öffentliche Recht die Erstellung genügender Abstellflächen für Fahrzeuge vorschreibt, ist deren untrennbare Verknüpfung mit Wohnungen nicht die Regel. Auch diese Betrachtungsweise zum Zweck einer Autoeinstellhalle in einer Quar- tierüberbauung, unter Berücksichtigung ihrer Beziehung zu anderen Grund- stücken, spricht gegen eine zweckbedingte, unauflösbare Miteigentümerge- meinschaft. Entscheidend ist der Gebrauchszweck der Sache, also des Bau- werkes Autoeinstellhalle, wobei vorauszusetzen ist, dass der Zweck der Sa- che zumindest erreichbar ist. Ein aus der sachenrechtlichen Berechtigung le- diglich virtuell hervorgehender Zweck genügt nicht. Man kann sich also fragen, ob der vorliegende Streit um die Zweckbestimmung einer Autoein- stellhalle im allgemeinen und der auf Grundstück 50163 geplanten im be- sonderen nicht müßig ist, wenn feststeht, dass die Autoeinstellhalle - nicht irgendeine andere auf der Stammparzelle 2050, wie der Berufungskläger gel- tend macht, sondern genau jene, die 1979 geplant worden ist - nie entstehen wird. Die Zivilkammer hält dafür, dass es - sowenig es dauernd subjektlose Rechte gibt - auf Dauer keine objektlosen Rechte geben kann. Es ist wohl einzuräumen, dass das Grundstück 50163 besteht und der Berufungskläger ein dingliches Recht daran hat. Bezogen auf den für die Frage der Unauflös- barkeit des Miteigentums allein entscheidenden Sachzweck Autoeinstellhal- le muss aber von dauernder Objektlosigkeit gesprochen werden. Zweckbe- zogen

39 betrachtet werden der Berufungskläger und seine Rechtsnachfolger nie in den Genuss der Sache kommen. Die subjektiv-dingliche Verknüpfung des Miteigentumsanteils und darüberhinaus der Miteigentumsanteil an sich haben damit ihren Sinn verloren. Kann ein geplantes Bauwerk nicht entste-

40 hen, so ist dies - soweit sein Sachzweck im Brennpunkt steht - im Resultat mit dem Untergang der Sache, welcher zur Beendigung beziehungsweise zur Aufhebung des Miteigentums führt (vgl. Brunner/ Wichtermann, a. a. O., N 4 zu Art. 651), zu vergleichen. Wird vorliegend die Miteigentumssache Auto- einstellhalle nie entstehen, so kann also dahingestellt bleiben, ob ein solches Bauwerk generell oder beschränkt auf den konkreten Fall für seine dauernde Zweckerfüllung notwendigerweise auf die Rechtsform des Miteigentums an- gewiesen ist oder nicht. Wenn gesagt wird, der Aufhebungsanspruch sei für die Dauer des Bestehens der betreffenden Einrichtung und solange diese auch nur für einen der Miteigentümer ihren Zweck erfülle, ausgeschlossen (Meier-Hayoz, a. a. O., Art. 650 N 32 a.E.), so ist damit stillschweigend vor- ausgesetzt, dass die Sache tatsächlich bestehe und ihren Zweck auch erfülle; zumindest aber ist zu verlangen, dass die Sache zur Entstehung gebracht und damit ihr Zweck erfüllt werden kann. Insofern ist das Unterfangen des Berufungsklägers, die Unauflösbarkeit seines Miteigentumsrechts mit dem Zweck der nie zur Entstehung gelangenden Sache begründen zu wollen, nutzlos. 4.b. Der Berufungskläger macht weiter gegen den Aufhebungsan- spruch geltend, der miteigentumsrechtliche Aufhebungsanspruch sei in der Begründungserklärung zu Stockwerkeigentum rechtsgeschäftlich absolut ausgeschlossen worden, indem dort statuiert worden sei: «Das Miteigen- tumsverhältnis an der Autoeinstellhalle ist nicht auflösbar und das gesetzli- che Vorkaufsrecht wird hiermit aufgehoben.» Demgegenüber gehen die

Berufungsbeklagten und die Vorinstanz davon aus, dass sich der Ausschluss des miteigentumsrechtlichen Aufhebungsanspruches nur auf jene Miteigentumsanteile an der Autoeinstellhalle erstrecke, welche [wie vorgesehen, aber nicht durchgeführt] mit den Wohnungen auf Parzelle 2050 subjektiv-dinglich verknüpft seien, nicht aber auf solche, die im Eigentum Dritter stünden beziehungsweise mit anderen als den Grundstücken 50152-50162 subjektiv-dinglich verknüpft seien. Richtig ist, dass die Sonderregelung in der Stockwerkeigentumsbegründung betreffend die Autoeinstellhalle vordergründig den Eindruck eines solchen bloss relativen Aufhebungsausschlusses erweckt. Dies deshalb, weil die wenig strukturierte Regelung in einem Absatz die verschiedensten Rechtsfragen (Verfüugungsmacht, subjektiv-dingliche Verknüpfung, Aufhebungsanspruch, Ausschluss Vorkaufsrecht) regelt, und die Unauflösbarkeit des Miteigentums unmittelbar auf die vorgesehene subjektiv-dingliche Verknüpfung der Miteigentumsanteile an der Autoeinstellhalle mit

41 «den Wohnungen in der Liegenschaft Parzelle 2050» formuliert worden ist. Auf der anderen Seite ist nicht ersichtlich, dass die Stockwerkeigentumsbegründer den Fall, dass ein Autoeinstellplatz an einen anderen als einen Erwerber einer Wohnung auf Parzelle 2050 geht, übersehen hätten. Das ist auch wenig wahrscheinlich, waren doch 15 Autoeinstellplätze für 11 Wohnungen

37 projiziert und sahen die Begründer vor, die Autoeinstellplätze «an einzelne Interessenten zu verkaufen», womit auch ein Fremder zum Zuge kommen konnte. Die Frage, ob der rechtsgeschäftliche Ausschluss des Aufhebungsanspruches im Sinne der Vorinstanz sachlich beschränkt sei, kann jedoch offen bleiben. Die Vorinstanz hat mit zutreffenden Erwägungen, worauf vorab im Sinne von Art. 229 Abs. 3 ZPO verwiesen wird, dargelegt, dass selbst für den Fall, dass ein wirksamer rechtsgeschäftlicher Ausschluss des Aufhebungsanspruches anzunehmen wäre, das Miteigentumsverhältnis aus wichtigem Grund aufgelöst werden kann, und hier ein solcher Grund gegeben ist. Auch wenn es sich beim Miteigentumsverhältnis um eine sehr lockere persönliche Gemeinschaft handelt, liegt doch ein Dauerrechtsverhältnis vor, welches in Anwendung einer für derartige Gebilde allgemein geltenden Regel aus wichtigen Gründen auflösbar sein muss (Meier-Hayoz, a. a. O., N 23-25; Benno Schneider, Das schweizerische Miteigentumsrecht, Bern 1973, S. 177 f.; einschränkend in dem Sinne, dass das Festhalten am Miteigentum wider Treu und Glauben sein muss: Liver, a.a.O., S. 86; Simonius/Sutter, Schweizerisches Immobiliarsachenrecht, Bd. I, Basel 1994, S. 506 N 110). Der wichtige Grund liegt hier wiederum darin, dass wohl Miteigentum rechtlich begründet worden ist, die Sache jedoch nicht zur Entstehung gelangen wird und demnach ihren Sachzweck nie wird erfüllen können (vgl. Meier-Hayoz, a. a. O., N 25; Simonius/Sutter, a. a. O., S. 506 N 110 a.E.). Selbst wenn im Sinne Livers (a. a. O., S. 86) nur ein Verhalten wider Treu und Glauben die Aufhebung trotz rechtsgeschäftlicher Wegbedingung erlaubte, wäre dieses Erfordernis hier erfüllt. Denn das Festhalten des Berufungsbeklagten stellt eine nutzlose Rechtsausübung dar, weil er nie in den Genuss des Zweckes, dem die Miteigentums Sache gewidmet ist, kommen kann. Gleichzeitig schadet sein Festhalten an der Form des Miteigentums anderen. Die Eigentumszuständigkeit in Form des Miteigentums, wozu eben auch gehören kann, dass dieses nicht aufhebbar sein soll, ist Teil des Eigentumsinhalts. Jedes Eigentum unterliegt dem Prinzip der Bindung an das Ausübungsinteresse (Ernst Zeller, Treu und Glauben und Rechtsmissbrauchsverbot, Zürich 1981, S. 90; Hans Merz, Berner Kommentar, Bern 1962, N 304 ff. zu Art. 2 ZGB; Meier-

Hayoz, a. a. O., N 4 zu Art. 667 ZGB). Besteht kein legitimes Interesse, auf der Unauflösbarkeit des Miteigentums zu beharren, kann die Unauflösbarkeit auch nicht zum Inhalt dieses Miteigentums gehören. Der Ausschluss

38 des miteigentumsrechtlichen Aufhebungsanspruches als Folge der dauernden Zweckbindung im Sinne von Art. 650 Abs. 1 ZGB kann folglich nur solange schützenswerter Inhalt des Miteigentums sein, als der Zweck der Miteigentumssache erreichbar ist. Ist hingegen der der Sache naturgemäss beigemessene Zweck nicht erfüllt und nicht erfüllbar, so ist der Fortbestand des Miteigentümerverhältnisses sinnlos. Es ist ein wichtiger Grund für seine

39 Auflösung gegeben. Insofern ist das Beharren des Berufungsklägers auf der Unauflösbarkeit des Miteigentums rechtsmissbräuchlich. Dabei ist der Einwand des Berufungsklägers, die Berufung der Klägerinnen auf wichtige Gründe sei nicht statthaft, weil sie sich damit auf eigenes Fehlverhalten stützen, nicht zu hören. Die umstrittene Miteigentumssache kann ihren Zweck aus objektiven Gründen nicht mehr erreichen. Aus dem Ausschluss der Aufhebung, solange die besondere Zweckbestimmung dauert, muss umgekehrt geschlossen werden, dass die Aufhebung wieder zulässig ist, wenn die besondere Zweckbestimmung endet, beziehungsweise wenn sie gar nie erreicht werden können. Steht fest, dass die geplante Autoeinstellhalle nie gebaut werden wird, fehlt eine wesentliche Voraussetzung sachlicher Art, welche Grundlage des Miteigentumsverhältnisses bildet (Meier-Hayoz, a. a. O., N 25 zu Art. 650).

E. 5

Der Aufhebungsanspruch der Klägerinnen ist gegeben. Für seine Durchführung räumt Art. 651 Abs. 1 ZGB der Verständigung unter den Miteigentümern den absoluten Vorrang gegenüber der richterlichen Teilung ein. Eine solche umfassende Verständigung ist hier gescheitert. Kommt eine umfassende Einigung der Miteigentümer hinsichtlich der Teilung weder vor noch anlässlich der Aufhebung zustande, bleibt auch diesbezüglich nur die Anrufung des Richters. Wobei der Richter bei seiner Entscheidung wiederum in erster Linie vorhandene Vereinbarungen und Teilvereinbarungen beziehungsweise übereinstimmende Anträge der Parteien zu beachten hat. An beidem fehlt es hier. Auch wenn der Teilungsart der körperlichen Teilung von der Praxis her zahlenmässig die geringere Bedeutung zukommt, weil die meisten Sachen ohne erhebliche Nachteile nicht körperlich geteilt werden können, so kommt der Realteilung -jedenfalls unter der Voraussetzung, dass sie sinnvoll durchgeführt werden kann - rechtlich der Vorrang gegenüber anderen Teilungsarten zu (Schneider, a. a. O., S. 180 f.; Meier-Hayoz, a. a. O., N 24 zu Art. 651).

5.a. Die Klägerinnen haben bei der Teilungsklage beantragt, für die Aufhebung des Miteigentums an der Stockwerkeinheit 50163 (Autoeinstellhalle) sei das Grundstück Parzelle 2050 körperlich zu teilen. Auch ihre sämtlichen diesbezüglichen Eventualanträge beziehen sich durchwegs auf das Grundstück Parzelle 2050. Das ist - strikt formal betrachtet - sicher falsch, weil ausschliesslich die Miteigentumssache, also das Grundstück Stockwerkeinheit 50163 (Autoeinstellhalle) zu teilen ist. Die Rüge des Berufungsklägers, die Klägerinnen hätten bei der Teilungsklage das falsche Rechtsbegehren gestellt, weshalb darauf nicht eingetreten werden könne, ist gleichwohl unbegründet. Ob die Klägerinnen mit ihren Teilungsbegehren den von

40 der Vorinstanz schliesslich angeordneten Durchgriff auf das Gesamtgrundstück, im Sinne eines hilfsweise angewendeten Modus der Realteilung von Stockwerkeinheit 50163

(Autoeinstellhalle), vorwegnehmen

39 wollten, ist fraglich. Es ist indes ersichtlich, dass sie teilen wollen, und aus dem Gesamtzusammenhang ergibt sich, dass sich die Teilung nur auf jene Sache im Miteigentum beziehen kann, deren Aufhebung die Klägerinnen beantragen haben; ein anderer Sinn kann dem Rechtsbegehren 2 der Klägerinnen nicht beigegeben werden. Das genügt als Klagebegehren, denn alles weitere ist bei der gestaltenden actio duplex die Sache des Richters. Wird die Teilung beantragt, ist der Richter weder auf diesbezüglich weitergehende Parteibegehren angewiesen und - sofern sie nicht übereinstimmen - auch nicht an solche gebunden. (Meier-Hayoz, a. a. O., N 18, 22 zu Art. 651). 5.b. Das Bezirksgericht hat die Realteilung angeordnet. Dabei hat es sich mit einem Durchgriff auf das Stammgrundstück Parzelle 2050 beholfen und von der Fläche der Stammparzelle 2050 wertmässig 3/1000 abparzelliert und dem Grundstück Parzelle 2049 des Beklagten zugeschlagen. aa. Der Realteilung hat die Vorinstanz den Vorzug gegeben mit der Begründung, die Anordnung der Versteigerung einer nicht bestehenden und nicht realisierbaren Stockwerkeinheit gehe nicht an, weil eine solche Stockwerkeinheit nicht handelbar sei. Rechtlich ist dies sicher unzutreffend, kann doch der Miteigentumsanteil Gegenstand des Rechtsverkehrs sein, unabhängig davon, ob die gemäss Stockwerkeigentumsbegründung geplante Baute errichtet ist oder nicht. Entscheidend bei der Wahl der Teilungsart ist jedoch die angemessene Wahrung der Interessen beider Seiten. Die Anordnung der Versteigerung würde diese gefährden. Eine öffentliche Versteigerung von GB-Blatt 50163 ist schon deshalb abzulehnen, weil ein Dritttinteresse ausserhalb des bestehenden Miteigentümerkreises nicht ersichtlich ist. Wer wird schon eine Autoeinstellhalle als Stockwerkeinheit erwerben, die in der Form, in welcher sie zu Stockwerkeigentum begründet worden ist, nicht errichtet werden kann. Die Anordnung einer Teilungsart, welche mit Gewissheit nicht zum Ziel führt, hat zu unterbleiben. Die Versteigerung der Sache lediglich unter den Miteigentümern birgt dagegen ein erhebliches Risiko für den Beklagten. Da er nur 1/15 Miteigentum hat, müsste er, um den ihm angemessen erscheinenden Preis zu erzielen, die Klägerinnen veranlassen, das 15fache davon zu bieten. Dabei läuft er Gefahr, auf der ganzen Autoeinstellhalle sitzen zu bleiben, wobei offensichtlich ist, dass dies nicht in seinem Interesse ist. Aus den von ihm eingelegten Urkunden geht jedenfalls hervor, dass er lediglich Interesse an einem Autoeinstellplatz hat (act. 2/III/9). Seine Interessenlage - soweit bekannt - ist also nicht derart, dass er ohne Risiko den angemessenen Preis herausbieten

40 kann. Bei dieser Sachlage ist der Realteilung - vorausgesetzt die Sache ist teilbar und die Teilung kann sinnvoll und ohne grosse Nachteile durchgeführt werden - der Vorzug zu geben. Im übrigen hat gemäss Art. 219 Abs. 1 ZPO die Berufungserklärung die formulierten Anträge auf Abänderung des erstinstanzlichen Urteils zu enthalten. Die Teilung durch Versteigerung der Miteigentumssache - öffentlich

41 oder nur unter den Miteigentümern - hat der Beklagte mit seiner Berufung nicht mehr verlangt, so dass sich weitere Erörterungen zur Frage, warum von der Anordnung der Versteigerung abzusehen ist, erübrigen. bb. Der Berufungskläger macht dagegen geltend, die Vorinstanz habe eine andere Sache geteilt, als jene, an welcher Miteigentum aufzuheben sei, und ihre Durchgriffstheorie sprengte die richterlichen Kompetenzen. Dem ist entgegenzuhalten, dass die Vorinstanz die Problematik nicht kennt. Sie hat, um die Aufhebung des Miteigentums überhaupt erst zu ermöglichen, lediglich ersatzweise etwas anderes geteilt, beziehungsweise dem Beklagten eine Art Realersatz zugesprochen. Diesen

von ihr konzipierten Durchgriff auf die Stammparzelle 2050 begründet die Vorinstanz damit, dass der Miteigentumsanteil an einer ungebauten Autoeinstellhalle körperlich nicht teilbar sei. Dem muss zugestimmt werden. Was nicht existiert, kann nicht geteilt werden. Die Frage, ob eine existente unterirdische Autoeinstellhalle im Miteigentum grundsätzlich realiter teilbar sei oder nicht, braucht hier nicht näher geprüft zu werden, nachdem feststeht, dass die fragliche Autoeinstellhalle tatsächlich nie errichtet wird. Diese Objektlosigkeit führt nun aber dazu, dass nach einer anderen, alle berechtigten Interessen berücksichtigenden Lösung gesucht werden muss. Der vorliegende Sachverhalt stellt in vielfacher Hinsicht einen Sonderfall dar, welcher erst die von der Vorinstanz getroffene Teilung möglich macht, und der nicht ohne weiteres für andere Fälle wegleitend sein kann. Inexistente Fahrnis im Miteigentum wäre nicht teilbar. Hier handelt es sich dagegen um ein Grundstück, welches darüber hinaus eine Stockwerkeinheit ist, die nach ihrer rechtlichen Konzeption auf dem von Gesetzes wegen im gemeinschaftlichen Gesamteigentum aller Stockwerkeigentümer stehenden Stammgrundstück ruht. Die Stockwerkeinheit kann auf das darunterliegende Stammgrundstück projiziert werden. Ferner sind die Parteien Grundstücksnachbarn, was möglich macht, ein Grundstück zu Lasten des anderen grössenmässig zu verändern. Schliesslich ist dem Sachverhalt eigentümlich, dass ausser den Parteien kein Dritter an der aufzuhebenden Miteigentums Sache und den übrigen Stockwerkeinheiten berechtigt ist, und darüber hinaus die Klägerinnen unter sich an beidem identisch berechtigt sind. Wird also vom Stammgrundstück etwas weggenommen, so sind nur sie betroffen, und darüber hinaus sind sie unter sich im Verhältnis ihrer Berechtigungen an allen zu Sonderrecht ausgeschiedenen Stockwerkeinheiten (auch an der zu Miteigentum aufgeteilten Stockwerkeinheit Autoeinstellhalle) und den gemeinschaftlichen Teilen gleich betroffen. Zu guter Letzt ist 42 festzustellen, dass es die vorgeschriebene quotenmässige Bewertung der Stockwerkeinheiten in Beziehung zur ganzen in Stockwerkeigentum aufgeteilten Liegenschaft erlaubt, den Durchgriff nicht nur realiter durchzuführen, sondern auch wertmässig zu bestimmen. Alle diese Umstände sind notwen-

41 dig, damit die von der Vorinstanz angeordnete Teilung überhaupt denkbar ist. Sie muss im besonderen Fall als lückenfüllende richterliche Schöpfung zulässig sein. Sie ist auch im Resultat überzeugend. Die Parteien erhalten - der Beklagte ersatzweise - gleichviel, wie sie vor der Teilung hatten, wobei der Teil des Beklagten mit seinem Grundstück Parzelle 2049 arrondiert wird. Wenn es bei der Teilung von Sachgesamtheiten im Miteigentum, wo sich also das Miteigentum auf jede einzelne selbständige Sache bezieht, zulässig ist, bestimmte Sachen daraus ganz einem der Miteigentümer und dem anderen Miteigentümer die restlichen Sachen (ungeteilt) zuzuweisen (Meier-Hayoz, a. a. O., N 30 zu Art. 651), so muss es - ein entsprechendes Bedürfnis aufgrund der Umstände vorausgesetzt - auch zulässig sein, eine einzelne zu teilende Sache ganz dem einen Miteigentümer zuzuweisen und zu dessen Lasten dem anderen Miteigentümer gleichartigen und gleichwertigen Realersatz zu verschaffen. Denn bezogen auf die einzelne Sache geschieht bei der Teilung der Sachgesamtheit im Kern genau dies. Unter Berücksichtigung aller auf dem Spiele stehenden Interessen entspricht die Lösung der Vorinstanz am ehesten der Natur der Sache und der Billigkeit. Sie berücksichtigt das legitime Interesse der Klägerinnen, welche wertmässig 997/1000 Eigentum am ganzen zu Stockwerkeigentum aufgeteilten Grundstück Parzelle 2050 haben, die Baulandparzelle bestimmungsgemäss zu nutzen. Aber auch für den Berufungskläger stellt sie die angemessenste Teilung dar, geht doch aus seinem

früheren Verhalten hervor, dass er einerseits bereits 1981 selbst einen Tausch seines Miteigentumsanteils an der (ungebauten) Autoeinstellhalle gegen eine Vergrößerung seiner Parzelle 2049 angeregt und andererseits 1988 in einem Landumlegungsverfahren eine Mehrzuteilung an Land für sein Grundstück gefordert hat. ZF 97 42 Urteil vom 15. September 1997 Die gegen dieses Urteil eingereichten Rechtsmittel hat das Bundesgericht mit Beschlüssen vom 3. Februar 1999 als gegenstandslos abgeschrieben.

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