



Dokument	<b>SJZ 119/2023 S. 419</b>
Autor	<b>Philipp Eberhard</b>
Titel	<b>Miteigentum im Stockwerkeigentum</b>
Seiten	<b>419-431</b>
Publikation	<b>Schweizerische Juristen-Zeitung</b>
Herausgeber / Redaktion	<b>Omar Abo Youssef (Red.), Pascal Hachem (Red.), Pascal Pichonnaz (Red.), Meinrad Vetter (Red.)</b>
Frühere Herausgeber	<b>Gaudenz G. Zindel (Red.)</b>
ISSN	<b>0036-7613</b>
Verlag	<b>Schulthess Juristische Medien AG</b>

SJZ 119/2023 S. 419

## Miteigentum im Stockwerkeigentum

Philipp Eberhard, MLaw, Rechtsanwalt, Lachen/Luzern\*

Gewöhnliches Miteigentum und Stockwerkeigentum sind zwei Bereiche des gemeinschaftlichen Eigentums, die praktisch gesehen oft getrennt in Erscheinung treten. Jedoch gibt es auch Konstellationen, in denen Miteigentum in einem Stockwerkverhältnis begründet wird. Ein solcher Fall liegt bspw. dann vor, wenn eine Stockwerkeigentumseinheit als Autoeinstellhalle konzipiert und im Miteigentum der Stockwerkeigentümer gehalten wird. Daran lassen sich im vorliegenden Beitrag praxisrelevante Fragestellungen in Bezug auf die Ausgestaltung des Miteigentums, offene Forderungen der beteiligten Eigentümer sowie die Voraussetzungen der Aufhebung des Miteigentums diskutieren.

La copropriété ordinaire et la propriété par étages sont deux domaines de la propriété collective qui, dans la pratique, apparaissent souvent séparément. Cependant, il existe aussi des constellations dans lesquelles la copropriété est établie dans un rapport de propriété par étages. Ce cas se présente par exemple lorsqu'une unité de propriété par étages est conçue comme un garage collectif qui est détenu en copropriété par les propriétaires d'étages. Cette constellation permet de discuter dans cette contribution de questions importantes pour la pratique en ce qui concerne l'organisation de la copropriété, les créances ouvertes des propriétaires impliqués ainsi que les conditions dans lesquelles la copropriété peut être dissoute.

### I. Prolegomenon

Wird Stockwerkeigentum in der Schweiz begründet, stellt sich in den meisten Fällen von Beginn an für die mit der Planung befassten Akteure die Frage, wie im Zusammenhang mit einem zu Stockwerkeigentum aufgeteilten Gebäude mit einer Autoeinstellhalle umgegangen wird. Rechtlich gesehen stehen für die Ausgestaltung einer Autoeinstellhalle verschiedene Möglichkeiten zur Verfügung. U.a. können Autoeinstellplätze mit einer Grund- oder Personaldienstbarkeit oder im Reglement der Stockwerkeigentümer zugewiesen werden. In der Praxis tritt jedoch häufig die vorliegend behandelte Konstellation auf, in welcher in einem Stockwerkeigentumsverhältnis eine Stockwerkeinheit als Autoeinstellhalle konzipiert wird und die am Stockwerkeigentum beteiligten Stockwerkeigentümer an dieser Autoeinstellhalle Miteigentum begründen. Anhand dieser Konstellation lässt sich exemplarisch aufzeigen, wie Miteigentum im

\* Philipp Eberhard, MLaw, Rechtsanwalt, ist Notar-Stv. des Bezirkes March beim Notariat und Grundbuchamt in Lachen. Zudem ist er Doktorand am Lehrstuhl für Schweizerisches und Internationales Privatrecht sowie Privatrechtsvergleichung von Prof. Dr. iur. Barbara Graham-Siegenthaler an der Universität Luzern.

Stockwerkeigentumsverhältnis funktioniert und welches die damit verbundenen praxisrelevanten Fragestellungen sind.

Nachfolgend werden in einem ersten Schritt einige Grundfragen im Zusammenhang mit dem Verhältnis Miteigentum – Stockwerkeigentum aufgeworfen (II.). Ausgehend von einer historischen Perspektive wird aufgezeigt, wie das im heutigen Recht verankerte Stockwerkeigentum dem (gewöhnlichen) Miteigentum entstammt und in diesem stark verwurzelt ist. In diesem Zusammenhang werden überblicksmässig wichtige Unterschiede zwischen den beiden Arten des gemeinschaftlichen Eigentums erörtert. In einem zweiten Schritt werden Einzelfragen am Beispielfall der im Miteigentum gehaltenen Autoeinstellhalle näher beleuchtet (III.). U.a. geht es um Fragen, wie das Miteigentum ausgestaltet werden kann, wie mit offenen Forderungen der Mit- und Stockwerkeigentümer umzugehen ist oder ob und ggf. unter welchen Voraussetzungen Miteigentum an einer Autoeinstellhalle aufgelöst werden kann.

SJZ 119/2023 S. 419, 420

## II. Grundsatzfragen zum Verhältnis (gewöhnliches) Miteigentum – Stockwerkeigentum

### A. Das Stockwerkeigentum im System des gemeinschaftlichen Eigentums

Im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums stellt das Stockwerkeigentum nach heutigem Verständnis eine Art «Spezialfall» dar. Stockwerkeigentum ist gemeinschaftliches Eigentum. Stockwerkeigentum ist zudem auch Miteigentum. Wird innerhalb des Miteigentums das Stockwerkeigentum dem gewöhnlichen Miteigentum gegenübergestellt, ist fraglich, wo Gemeinsamkeiten und Unterschiede der beiden Rechtsinstitute geortet werden können. Für das Verständnis des geltenden Rechts hilfreich ist ein Blick in die historische Entstehung des gemeinschaftlichen Eigentums im Allgemeinen und des Stockwerkeigentums im Speziellen, zumal aus einer (rechts-)historischen Perspektive das Stockwerkeigentum dem (gewöhnlichen) Miteigentum entsprossen ist.

#### 1. Historische Perspektive

Das Institut des Stockwerkeigentums, so wie es in alten kantonalrechtlichen Instituten vor dem Inkrafttreten des Zivilgesetzbuches ([ZGB](#))<sup>1</sup> verkörpert war, zeichnete sich grundsätzlich dadurch aus, dass jedem Beteiligten *Sondereigentum* an einem Stockwerk zukam.<sup>2</sup> Grundlage dieser Konzeption bildete ein horizontaler Eigentumsschnitt im Gebäude.<sup>3</sup> Das Problem mit diesem Sondereigentum bestand vornehmlich darin, dass nur bestimmte auswechselbare Gebäudeteile Gegenstand dieses Sondereigentums sein konnten, wobei ein Wechsel/Austausch der Gebäudeteile nur stattfinden konnte, sofern die Festigkeit, Gliederung oder Gestaltung des Gebäudes nicht verändert wurde und dieser Wechsel auch keinen Einfluss auf die anderen Stockwerkeinheiten zeitigte.<sup>4</sup> Somit wurde davon ausgegangen, dass einem (Stockwerk-)Eigentümer Eigentum an einer Sache (Stockwerk eines Gebäudes) zukam, die gar keine Sache im Rechtssinne sein konnte.<sup>5</sup> Hinzu kommt, dass damit das sachenrechtliche *Akzessionsprinzip* missachtet wurde.<sup>6</sup> Im geltenden Recht präzisiert u.a. [Art. 667 Abs. 1 ZGB](#) dieses wichtige Prinzip folgendermassen: «Das Eigentum an Grund und Boden erstreckt sich nach oben und unten auf den Luftraum und das Erdreich, soweit für die Ausübung des Eigentums ein Interesse besteht.»<sup>7</sup> Eigentum kann und konnte demnach gar

1 Schweizerisches Zivilgesetzbuch ([ZGB](#)) vom 10. Dezember 1907 (SR 210).

2 *Peter Liver*, Das Miteigentum als Grundlage des Stockwerkeigentums, in: Adulf Peter Goop (Hrsg.), Gedächtnisschrift Ludwig Marxer, Zürich 1963, 143 ff., 143.

3 Dazu *Amédéo Wermelinger*, in: Jörg Schmid (Hrsg.), Zürcher Kommentar, Zivilgesetzbuch, [Art. 712a–712t ZGB](#), 2. A., Zürich/Basel/Genf 2019, Vorbem. [Art. 712a–712t ZGB](#) N 71 m.w.H.; zur Kritik an diesem Konzept vgl. ferner *Liver* (Fn. 2) 149.

4 *Liver* (Fn. 2) 143.

5 *Liver* (Fn. 2) 143.

6 *Liver* (Fn. 2) 143.

7 Vgl. ferner [Art. 642 ZGB](#); siehe in Bezug auf dieses Prinzip zudem *Jörg Schmid/Bettina Hürlimann-Kaup*, Sachenrecht, 6. A., Zürich/Genf 2022, Rz. 79 f. und Rz. 888 f.; *Stephanie Hrubesch-Millauer/Barbara Graham-Siegenthaler/Vito Roberto*, Sachenrecht, 5. A., Bern 2017, Rz. 04.92 ff., Rz. 06.36 ff. und Rz. 06.56 ff.; *Heinz Rey*, Die Grundlagen des Sachenrechts und das Eigentum, Grundriss des schweizerischen Sachenrechts, Bd. I, 3. A., Bern 2007, Rz. 392 ff.; *Peter Tuor/Bernhard Schnyder/Jörg Schmid/Alexandra Rumo-Jungo*, [ZGB](#), Das Schweizerische Zivilgesetzbuch, 14. A., Zürich/Basel/Genf 2015, § 101 Rn. 4 m.H. auf die Ausnahmen von diesem

nicht an einer einzelnen Stockwerketage bestehen, weshalb das altrechtliche Stockwerkeigentum sowohl aus der Sicht des römischen Rechts als auch aus der Sicht des gemeinen römischen Rechts eine «Abnormität» darstellte und infolgedessen vom Rechtssystem ausgeschlossen war.<sup>8</sup> In der Schweiz gab es Stockwerkeigentum vor dem Inkrafttreten des [ZGB](#) jedoch in fast allen Kantonen, insbesondere in den Kantonen Wallis und Tessin, in unterschiedlichen Formen.<sup>9</sup> Das altrechtliche Stockwerkeigentum war als Quelle von Streitigkeiten bekannt.<sup>10</sup>

Im Rahmen der Kodifikation des [ZGB](#) war der Gesetzgeber der Meinung, dass das (altrechtliche) Stockwerkeigentum ein «überlebtes» Rechtsinstitut sei.<sup>11</sup> In einigen Kantonen in der Schweiz bestand jedoch diese Rechtseinrichtung, und damit auf Gesetzesstufe in Bezug auf die im Stockwerkeigentum häufig auftretenden Streitereien zwischen den Stockwerkeigentümern keine Regelungen geschaffen werden mussten, wurde die Neubegründung von Stockwerkeigentum darin auch nicht (mehr) vorgesehen.<sup>12</sup> Das Rechtsinstitut blieb unter altem kantonalem Recht bestehen, welches jedoch aufgehoben wurde und (bis zu seinem endgültigen Aussterben) von den Kantonen auch nicht mehr geändert werden konnte; in diesem Zusammenhang gilt es zu beachten, dass unter altem

## SJZ 119/2023 S. 419, 421

Recht keine Eintragung des Stockwerkeigentums in das Grundbuch vorgenommen werden konnte.<sup>13</sup> Wirtschaftliche Bedürfnisse nach Stockwerkeigentum (insbesondere im Zuge des verdichteten Bauens) brachten es mit sich, dass das Rechtsinstitut mit der Erarbeitung des eidgenössischen Rechts auch auf Gesetzesstufe entsprechend abgebildet werden musste, damit das Institut im Rechtsverkehr Verwendung finden konnte.<sup>14</sup> Die Schaffung einer «Ersatzform»<sup>15</sup> zur ursprünglichen Form scheiterte, zumal auch die Ersatzform nicht für den Rechtsverkehr geeignet war und damit die sozial- und staatspolitischen Ziele, die u.a. darin bestanden, einer breiten Bevölkerungsschicht den Erwerb von Grund und Boden zu ermöglichen, nicht verfolgt werden konnten.<sup>16</sup>

## 2. Geltendes Recht

Aufgrund der veränderten wirtschaftlichen Verhältnisse und des Weiterbestehens von altrechtlichem Stockwerkeigentum wurde über die Wiedereinführung des Stockwerkeigentums diskutiert.<sup>17</sup> Mit dessen Wiedereinführung sollte das sozialpolitische Ziel verfolgt werden, möglichst vielen Menschen den Bau und Erwerb eigener Wohnungen zu ermöglichen.<sup>18</sup> Das Akzessionsprinzip erwies sich als tragenden Grundpfeiler des schweizerischen Eigentumsrechts.<sup>19</sup> Zudem war anerkannt, dass das Miteigentum die Grundlage für das Stockwerkeigentum bildete: «Das Miteigentum ist es also, welches für das Stockwerkeigentum das Fundament und das Skelett bildet und auch seine innere Struktur bestimmt.»<sup>20</sup> Durch Bundesratsbeschluss vom 24. November 1964 wurde das Bundesgesetz über die Änderung des

---

Prinzip und die darauf Bezug nehmende bundesgerichtliche Rechtsprechung.

<sup>8</sup> *Liver* (Fn. 2) 144.

<sup>9</sup> *Rey* (Fn. 7) Rz. 761; für die Existenz des Stockwerkeigentums im Kanton Wallis vgl. insbesondere *Liver* (Fn. 2) 145.

<sup>10</sup> *Schmid/Hürlimann-Kaup* (Fn. 7) Rz. 1010 m.w.H.

<sup>11</sup> *Rey* (Fn. 7) Rz. 761; *Liver* (Fn. 2) 145.

<sup>12</sup> Vgl. *Liver* (Fn. 2) 146. Gemäss *Rey* (Fn. 7) Rz. 762, war zudem die Neubegründung von Stockwerkeigentum seit dem 1. Januar 1912 in der Schweiz auch deshalb ausgeschlossen, weil im Sachenrecht der Grundsatz der Typengebundenheit Geltung beanspruchte.

<sup>13</sup> Allerdings möglich unter dem alten Recht war die «Anmerkung» von Stockwerkeigentum (vgl. dazu *Liver* [Fn. 2] 146 m.w.H.).

<sup>14</sup> *Liver* (Fn. 2) 146.

<sup>15</sup> Nach dieser Ersatzform stellte das Stockwerkeigentum ein Miteigentumsverhältnis dar, «in dem das Recht eines jeden Miteigentümers, ein Stockwerk ausschliesslich zu benutzen und zu verwalten und die Pflicht und die Kosten seines Unterhalts allein zu tragen, zum Gegenstand von gegenseitigen Dienstbarkeiten gemacht ist» (so *Liver* [Fn. 2] 146 f.).

<sup>16</sup> *Liver* (Fn. 2) 147 f.

<sup>17</sup> *Rey* (Fn. 7) Rz. 763.

<sup>18</sup> Vgl. *Rey* (Fn. 7) Rz. 763.

<sup>19</sup> ZK [ZGB-Wermelinger](#) (Fn. 3) Vorbem. [Art. 712a–712t ZGB](#) N 71 m.w.H.

<sup>20</sup> So *Liver* (Fn. 2) 149 f.; vgl. dazu ZK [ZGB-Wermelinger](#) (Fn. 3) Vorbem. [Art. 712a–712t ZGB](#) N 71 m.w.H.

Vierten Teils des Zivilgesetzbuches (Miteigentum und Stockwerkeigentum) vom 19. Dezember 1963<sup>21</sup> auf den 1. Januar 1965 in Kraft gesetzt.<sup>22</sup> Gemäss damals gängiger Auffassung war nicht mehr bestritten, dass die Bauteile und Einrichtungen eines Gebäudes den Stockwerkeigentümern gehörten und das Gebäude zur grossen Hauptsache allen Stockwerkeigentümern gemeinsam gehörte und von diesen gemeinsam verwaltet werden musste.<sup>23</sup> Das als unselbständiges Miteigentum ausgestaltete Eigentum war fortan untrennbar mit der Anteilsberechtigung am gemeinschaftlichen Grundstück verbunden.<sup>24</sup> Dieser Gedanke ist in der Legaldefinition des Stockwerkeigentums, so wie sie heute in [Art. 712a Abs. 1 ZGB](#) enthalten ist, verkörpert: «Stockwerkeigentum ist der Miteigentumsanteil an einem Grundstück, der dem Miteigentümer das Sonderrecht gibt, bestimmte Teile eines Gebäudes ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen.»<sup>25</sup>

Vom Stockwerkeigentum ist die rechtliche Ausgestaltung des Miteigentums zu unterscheiden. Nach der heute geltenden Definition von «Miteigentum», so wie in [Art. 646 Abs. 1 ZGB](#) verankert, sind mehrere Personen dann Miteigentümer, wenn sie «eine Sache nach Bruchteilen und ohne äusserliche Abteilung in ihrem Eigentum» halten.<sup>26</sup> Demnach stellt das Miteigentum ein Gemeinschaftsverhältnis dar, in welchem die einzelnen Miteigentümer, im Umfang ihrer Quoten,<sup>27</sup> über eine grösstmögliche Selbständigkeit verfügen.<sup>28</sup> Ausdruck dieser «Individualsphäre» eines jeden Miteigentümers ist der (Miteigentums-)Anteil, d.h. das rein ideelle Teilrecht an der Sache.<sup>29</sup> Im Miteigentum ist das Gemeinsame die (ungeteilte) Sache, und trotz der Ausgestaltung des Miteigentums als Eigentum nach Bruchteilen geht das Recht der Beteiligten auf die ganze Sache.<sup>30</sup> Im Miteigentum ist nicht die Sache geteilt, sondern die Aus-

#### **SJZ 119/2023 S. 419, 422**

übung des Eigentums daran.<sup>31</sup> Die Selbständig- und Unabhängigkeit der einzelnen Miteigentümer wird ferner dadurch bekräftigt, dass diese nur anteilmässig (nämlich im Verhältnis ihrer Quoten) für gemeinschaftliche Verbindlichkeiten haften und in diesem Bereich keine Solidarhaftung besteht.<sup>32</sup> Und trotz dieser individuellen Selbständigkeit, welche das schweizerische Miteigentumsrecht kennzeichnet, beinhaltet dieses auch eine gemeinschaftliche Komponente, eine (zu Recht) als *Kollektivsphäre* bezeichnete Ebene, wo gemeinschaftliches Handeln der Beteiligten erforderlich ist.<sup>33</sup> Ausfluss dieser gemeinschaftlichen Sphäre ist der Umstand, dass überall dort, wo gemeinschaftliches Handeln angezeigt bzw. geboten ist, die Rechte der Einzelnen entsprechend eingeschränkt werden. Im Stockwerkeigentum konkretisiert sich diese Einschränkung folgendermassen: Durch die Gemeinschaftsordnung wird das Sonderrecht (des Einzelnen) eingeschränkt, d.h., Vereinbarungen unter den Stockwerkeigentümern, Reglemente oder Beschlüsse können die Ausübung des Sonderrechts durch die Einzelnen zum Teil erheblich beeinträchtigen.<sup>34</sup>

<sup>21</sup> Bundesgesetz über die Änderung des Vierten Teils des Zivilgesetzbuches (Miteigentum und Stockwerkeigentum) vom 19. Dezember 1963 (AS 1964 993).

<sup>22</sup> *Rey* (Fn. 7) Rz. 763; *Schmid/Hürlimann-Kaup* (Fn. 7) Rz. 1010.

<sup>23</sup> Siehe *Liver* (Fn. 2) 149.

<sup>24</sup> *Liver* (Fn. 2) 149.

<sup>25</sup> Ausführlich zum Gegenstand und Inhalt des Sonderrechts ZK [ZGB-Wermelinger](#) (Fn. 3) [Art. 712a ZGB](#) N 12 ff.; zur Einschränkung des Sonderrechts vgl. ZK [ZGB-Wermelinger](#) (Fn. 3) [Art. 712a ZGB](#) N 37 ff.; zur Rechtsnatur des Sonderrechts weitergehend *Rey* (Fn. 7) Rz. 784 ff.

<sup>26</sup> *Barbara Graham-Siegenthaler*, in: Regina E. Aebi-Müller/Christoph Müller (Hrsg.), *Berner Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, Schweizerisches Zivilgesetzbuch, Das Sachenrecht, Das Eigentum, Allgemeine Bestimmungen*, [Art. 641–654a ZGB](#), Bern 2022, [Art. 646 ZGB](#) N 1 f.

<sup>27</sup> Dieser Gedanke ist im heutigen Recht insbesondere in [Art. 646 Abs. 3 ZGB](#) verdeutlicht: «Jeder Miteigentümer hat für seinen Anteil die Rechte und Pflichten eines Eigentümers, und es kann dieser Anteil von ihm veräussert und verpfändet und von seinen Gläubigern gepfändet werden.»

<sup>28</sup> Vgl. *Liver* (Fn. 2) 150 m.H. auf das italienische Recht, wo sich diesbezüglich die Konzeption einer «geteilten Gesamtberechtigung» eingebürgert hat, sowie auf das deutsche Recht, in welchem von der «Gemeinschaft nach Bruchteilen» die Rede ist.

<sup>29</sup> *Liver* (Fn. 2) 150; *Hrubesch-Millauer/Graham-Siegenthaler/Roberto* (Fn. 7) Rz. 04.189.

<sup>30</sup> *Hrubesch-Millauer/Graham-Siegenthaler/Roberto* (Fn. 7) Rz. 04.189.

<sup>31</sup> *Schmid/Hürlimann-Kaup* (Fn. 7) Rz. 723.

<sup>32</sup> *Liver* (Fn. 2) 150.

<sup>33</sup> Exemplarisch für diesen Gedanken ist [Art. 648 Abs. 2 ZGB](#), wonach es zur Veräusserung oder Belastung der im Miteigentum stehenden Sache sowie zur Veränderung ihrer Zweckbestimmung der Übereinstimmung aller Miteigentümer bedarf, soweit diese nicht einstimmig eine andere Ordnung vereinbart haben (siehe dazu *Liver* [Fn. 2] 151).

<sup>34</sup> Dazu ZK [ZGB-Wermelinger](#) (Fn. 3) [Art. 712a ZGB](#) N 47 ff. und insbesondere zu den verschiedenen Facetten der Gemeinschaftsordnung [Art. 712g ZGB](#) N 181 ff.

Das schweizerische Stockwerkeigentum, so wie es im positiven Recht um- und beschrieben ist, tritt vor diesen zwei (grundsätzlich gegenseitigen und ferner dem Miteigentum entstammenden) *Polen* hervor: Einerseits soll einem einzelnen Stockwerkeigentümer grösstmögliche Unabhängigkeit zukommen, andererseits soll ein einzelner Stockwerkeigentümer daran gehindert werden, seine Stockwerkeinheit ohne Rücksichtnahme auf die anderen zu benutzen und zu verwalten.<sup>35</sup> Das Schwergewicht ist darauf zu legen, Konflikte unter den Stockwerkeigentümern zu verhindern bzw. unvermeidbare Differenzen rasch und einfach zu erledigen.<sup>36</sup> Obschon es sich beim Stockwerkeigentum um ein genuin sachenrechtliches Institut handelt, ist gerade der psychologischen bzw. menschlichen Ebene in diesem rechtlichen Gefüge das nötige Gewicht beizumessen – ewige Streitereien und Konflikte sind in diesem Gefüge für die Beteiligten auf Dauer nicht tragbar, wie denn auch treffend im Schrifttum festgehalten wurde: «Zank und Misshelligkeiten zwischen den Beteiligten sind die gefährlichsten Feinde des Stockwerkeigentums.»<sup>37</sup> Besonders prominent ist dieser Gedanke im heutigen Stockwerkeigentumsrecht durch das Institut der Gemeinschaftsordnung konkretisiert, wo verschiedene (Regelungs-)Instrumente ein geordnetes Miteinander unter den Stockwerkeigentümern sicherstellen sollen.<sup>38</sup>

## B. Kasuistik wesentlicher Divergenzen zwischen (gewöhnlichem) Miteigentum und Stockwerkeigentum

Wie aufgezeigt ist das Stockwerkeigentum, so wie im heutigen Recht geregelt, stark im Miteigentumsrecht verankert. Stockwerkeigentum stellt eine besonders ausgestaltete Form des Miteigentums dar.<sup>39</sup> Damit ist auch gesagt, dass Mit- und Stockwerkeigentum stark miteinander verknüpft sind. Trotz dieser Verbundenheit weisen diese beiden Institute auch Unterschiede auf, die nicht nur im Bereich der gesetzlichen Regelungen, sondern und vor allem auf der Ebene der Gemeinschaft zutage treten. Hier wird auch klar, dass (gewöhnliches) Miteigentum und Stockwerkeigentum stets als separate Institute zu behandeln sind.

### 1. Gesetzliche Regelungstatbestände

Das Miteigentum wird im heutigen Recht in den [Art. 646 ff. ZGB](#) geregelt. Die Regelungstatbestände des Stockwerkeigentums finden sich in den [Art. 712a ff. ZGB](#). Zur gegenseitigen Anwendbarkeit der gesetzlichen Regelungsbereiche lässt sich Folgendes festhalten: Die Regeln von [Art. 712a ff. ZGB](#) sind nicht direkt auf das gewöhnliche Miteigentum anwendbar.<sup>40</sup> Die Regeln des Miteigentums sind hingegen auf das Stockwerkeigentum anwendbar, sofern und soweit sie nicht durch Sonderbestimmungen aus dem Stockwerkeigentum ersetzt sind.<sup>41</sup>

SJZ 119/2023 S. 419, 423

### 2. Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums

Im Bereich des *Miteigentums* kann Eigentum an jedem Gegenstand, der eine Sache im rechtlichen Sinn darstellt, begründet werden.<sup>42</sup> So ist Miteigentum sowohl an beweglichen als auch unbeweglichen Sachen möglich.<sup>43</sup> Wie bereits erörtert, geht auch im Miteigentum grundsätzlich das Recht bzw. die Befugnis eines jeden Miteigentümers auf die ganze Sache; Es obliegt dann den einzelnen Miteigentümern, untereinander Rechte und Befugnisse zu individualisieren.<sup>44</sup> Im Bereich des *Stockwerkeigentums* hingegen kann Eigentum

<sup>35</sup> *Liver* (Fn. 2) 151.

<sup>36</sup> *Liver* (Fn. 2) 151.

<sup>37</sup> *Liver* (Fn. 2) 151.

<sup>38</sup> Hierzu detailliert ZK [ZGB-Wermelinger](#) (Fn. 3) [Art. 712g ZGB](#) N 181 ff.

<sup>39</sup> Vgl. *Rey* (Fn. 7) Rz. 765 f.

<sup>40</sup> ZK [ZGB-Wermelinger](#) (Fn. 3) Vorbem. [Art. 712a–712t ZGB](#) N 73 m.w.H.

<sup>41</sup> ZK [ZGB-Wermelinger](#) (Fn. 3) Vorbem. [Art. 712a–712t ZGB](#) N 73 m.w.H., der ferner betont, dass diese Anwendbarkeit der miteigentumsrechtlichen Regeln insbesondere in [Art. 712g Abs. 1 ZGB](#) verankert ist, wonach für die Zuständigkeit zu Verwaltungshandlungen und baulichen Massnahmen die Bestimmungen über das Miteigentum gelten. Dennoch finden sich noch zahlreiche andere Bestimmungen im Miteigentumsrecht, die im Stockwerkeigentum Anwendung finden (vgl. bspw. Art. 648 Abs. 2 und 3, Art. 649b oder [Art. 649c ZGB](#); dazu ZK [ZGB-Wermelinger](#) [Fn. 3] Vorbem. [Art. 712a–712t ZGB](#) N 73 m.w.H.).

<sup>42</sup> Vgl. ZK [ZGB-Wermelinger](#) (Fn. 3) Vorbem. [Art. 712a–712t ZGB](#) N 74.

<sup>43</sup> *Schmid/Hürlimann-Kaup* (Fn. 7) Rz. 725.

<sup>44</sup> ZK [ZGB-Wermelinger](#) (Fn. 3) Vorbem. [Art. 712a–712t ZGB](#) N 75.



nur an gewissen Grundstücken begründet werden, weshalb es sich bei der Sache zwingend um Grundeigentum handeln muss.<sup>45</sup> Im Stockwerkeigentum haben die Berechtigten bestimmte (ausschliessliche) Rechte und Befugnisse an klar definierten Gebäudeteilen, nämlich an denjenigen Gebäudeteilen, die den Berechtigten im Sonderrecht zustehen.<sup>46</sup>

### 3. Die Gemeinschaft und deren Organisation

In Bezug auf die Organisation der Gemeinschaft im gewöhnlichen Miteigentum und im Stockwerkeigentum bestehen grosse Unterschiede. Im Bereich des Miteigentums fehlen detaillierte Umschreibungen der Gemeinschaft.<sup>47</sup> Ein Gemeinschaftsverhältnis unter den Beteiligten ist für die Entstehung und den Bestand von gewöhnlichem Miteigentum nicht erforderlich: Miteigentum entsteht aufgrund von Gesetz oder Rechtsgeschäft, und (bspw. im Unterschied zum Gesamteigentum) nicht aufgrund eines (bereits) bestehenden Gemeinschaftsverhältnisses.<sup>48</sup> Der Erlass einer Nutzungs- und Verwaltungsordnung im Miteigentum bedarf eines einstimmigen Beschlusses, wobei diese Ordnung mit einem einfachen Mehrheitsbeschluss abgeändert werden kann, womit sich das Miteigentum teilweise wieder dem Stockwerkeigentum annähert.<sup>49</sup> Im Unterschied zum Miteigentum sind die Umschreibungen der Organisation der Stockwerkeigentümergeinschaft in den [Art. 712l ff. ZGB](#) sehr präzise und ausführlich und deren Zuständigkeiten und Funktionsweise sind in zahlreichen Gesetzesbestimmungen normiert.<sup>50</sup> Zu beachten ist, dass die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer über beschränkte rechtliche Fähigkeiten verfügt, die der Gemeinschaft der Miteigentümer fehlen.<sup>51</sup> So kann die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer unter ihrem Namen klagen und betreiben sowie beklagt und betrieben werden.<sup>52</sup> Ferner steht es grundsätzlich der Stockwerkeigentümersammlung frei, das Reglement durch ein qualifiziertes Mehr zu beschliessen und abzuändern.<sup>53</sup>

### 4. Diverses (Vorkaufs- und Pfandrecht, Bestimmung der Quote und Grundbuchliches)

Im Miteigentum verfügt bei Grundstücken jeder Miteigentümer über ein gesetzlich garantiertes Vorkaufsrecht.<sup>54</sup> Im Bereich des Stockwerkeigentums hingegen ist ein allfälliges Vorkaufsrecht der Stockwerkeigentümer explizit im Begründungsakt oder in einer separaten Vereinbarung vorzusehen, es hat jedoch nach seiner Begründung die Wirkung eines gesetzlichen Vorkaufsrechts.<sup>55</sup> Im Unterschied zum gewöhnlichen Miteigentum, wo dies in den [Art. 646 ff. ZGB](#) nicht festgelegt ist, können Stockwerkeigentümer ein Einspracherecht gegen gewisse Rechtshandlungen beschliessen.<sup>56</sup>

---

<sup>45</sup> Siehe ZK [ZGB-Wermelinger](#) (Fn. 3) Vorbem. [Art. 712a–712t ZGB](#) N 74.

<sup>46</sup> ZK [ZGB-Wermelinger](#) (Fn. 3) Vorbem. [Art. 712a–712t ZGB](#) N 75.

<sup>47</sup> So ZK [ZGB-Wermelinger](#) (Fn. 3) Vorbem. [Art. 712a–712t ZGB](#) N 76.

<sup>48</sup> *Tuor/Schnyder/Schmid/Rumo-Jungo* (Fn. 7) § 99 Rn. 4.

<sup>49</sup> ZK [ZGB-Wermelinger](#) (Fn. 3) Vorbem. [Art. 712a–712t ZGB](#) N 77.

<sup>50</sup> Vgl. ZK [ZGB-Wermelinger](#) (Fn. 3) Vorbem. [Art. 712a–712t ZGB](#) N 76.

<sup>51</sup> ZK [ZGB-Wermelinger](#) (Fn. 3) Vorbem. [Art. 712a–712t ZGB](#) N 76 m.w.H.

<sup>52</sup> Dies gestützt auf [Art. 712l Abs. 2 ZGB](#); zu den weiteren rechtlichen Fähigkeiten der Stockwerkeigentümergeinschaft detailliert ZK [ZGB-Wermelinger](#) (Fn. 3) [Art. 712l ZGB](#) N 4 und N 108 ff.; vgl. dazu ferner die Ausführungen hinten unter III.C.1.

<sup>53</sup> Dies gestützt auf [Art. 712g Abs. 3 ZGB](#): «Im übrigen kann jeder Stockwerkeigentümer verlangen, dass ein Reglement über die Verwaltung und Benutzung aufgestellt und im Grundbuch angemerket werde, das zu seiner Verbindlichkeit der Annahme durch Beschluss mit der Mehrheit der Stockwerkeigentümer, die zugleich zu mehr als der Hälfte anteilsberechtigt ist, bedarf und mit dieser Mehrheit, auch wenn es im Begründungsvertrag aufgestellt worden ist, geändert werden kann» (dazu ZK [ZGB-Wermelinger](#) [Fn. 3] Vorbem. [Art. 712a–712t ZGB](#) N 77).

<sup>54</sup> Dies gestützt auf [Art. 682 Abs. 1 ZGB](#), wonach Miteigentümer gegenüber jedem Nichtmiteigentümer, der einen Anteil erwirbt, ein Vorkaufsrecht haben. Weiter hält diese Bestimmung fest, dass, wenn mehrere Miteigentümer ihr Vorkaufsrecht geltend machen, ihnen der Anteil im Verhältnis ihrer bisherigen Miteigentumsanteile zugewiesen wird. Das Vorkaufsrecht gilt auch im Baurechtsverhältnis (vgl. [Art. 682 Abs. 2 ZGB](#)). Zum Ganzen vgl. *Schmid/Hürliemann-Kaup* (Fn. 7) Rz. 767 ff. und Rz. 1388; *Hrubesch-Millauer/Graham-Siegenthaler/Roberto* (Fn. 7) Rz. 06.232 ff., insbesondere die Hinweise in Rz. 06.233 und Rz. 06.243; *Rey* (Fn. 7) Rz. 1215 f.; *Tuor/Schnyder/Schmid/Rumo-Jungo* (Fn. 7) § 102 Rn. 32; ZK [ZGB-Wermelinger](#) (Fn. 3) Vorbem. [Art. 712a–712t ZGB](#) N 79.

<sup>55</sup> Vgl. [Art. 712c ZGB](#) (dazu ZK [ZGB-Wermelinger](#) [Fn. 3] Vorbem. [Art. 712a–712t ZGB](#) N 79 m.w.H., der gleichzeitig betont, dass in anderen Bereichen [so bspw. im Bereich der konstitutiven Wirkung des Grundbucheintrags], das Vorkaufsrecht der Stockwerkeigentümer die Wirkung eines vertraglich vereinbarten Vorkaufsrechts aufweist); zum Vorkaufsrecht gemäss [Art. 712c ZGB](#) ausführlich ZK [ZGB-Wermelinger](#) (Fn. 3) [Art. 712c ZGB](#) N 6 ff.

<sup>56</sup> So in [Art. 712c Abs. 2 und 3 ZGB](#) vorgesehen (dazu detailliert ZK [ZGB-Wermelinger](#) [Fn. 3] [Art. 712c ZGB](#) N 74 ff.).

**SJZ 119/2023 S. 419, 424**

Im Unterschied zum Miteigentum hat die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer ein mittelbares gesetzliches Grundpfandrecht für die Sicherstellung der Beiträge der Stockwerkeigentümer.<sup>57</sup> Ebenso verfügt die Gemeinschaft für die auf die letzten drei Jahre entfallenden Beitragsforderungen der Stockwerkeigentümer über ein Retentionsrecht an den beweglichen Sachen des säumigen Stockwerkeigentümers.<sup>58</sup> Im Bereich des gewöhnlichen Miteigentums existieren diese Institute hingegen nicht.

Im gewöhnlichen Miteigentum steht es den Beteiligten grundsätzlich frei, den (Miteigentums-)Anteil massgeblich zu bestimmen.<sup>59</sup> Bestimmen die Miteigentümer den Anteil nicht explizit, gilt die gesetzliche Fiktion, wonach sie Miteigentümer zu gleichen Teilen sind.<sup>60</sup> Bei Miteigentum an einem Grundstück ist die genaue Miteigentumsquote für die Aufnahme des Grundstücks ins Grundbuch jedoch anzugeben.<sup>61</sup> Im Bereich des Stockwerkeigentums hingegen ist bei dessen Begründung stets die genaue Wertquote eines jeden Stockwerkanteils festzulegen.<sup>62</sup>

Im Grundbuchbereich gilt es zu berücksichtigen, dass im Bereich des Stockwerkeigentums für Stockwerkanteile die Anlegung eines eigenen Grundbuchblatts zwingend ist.<sup>63</sup> Für jeden einzelnen Stockwerkanteil wird, nach dem Grundsatz der Realfolien und gestützt auf die Regelung von [Art. 23 Abs. 4 lit. b GBV](#)<sup>64</sup>, ein Hauptbuchblatt mit der Beschreibung der Einheit eröffnet.<sup>65</sup> Im Bereich des gewöhnlichen Miteigentums hingegen wird nur in Ausnahmefällen ein eigenes Grundbuchblatt für einen Miteigentumsanteil eröffnet.<sup>66</sup>

### III. Einzelfragen, illustriert anhand einer im Miteigentum der Stockwerkeigentümer gehaltenen Autoeinstellhalle

#### A. Vorbemerkungen

Ausgehend von den vorangehenden Erörterungen geht es im Folgenden darum, ausgewählte Einzelfragen zu diskutieren, die sich dann stellen, wenn Miteigentum im Rahmen von Stockwerkeigentum auftritt. In (sachen-)rechtlicher Hinsicht wird damit eine spezielle Konstruktion geschaffen, bei der die Beteiligten (d.h. die Stockwerkeigentümer) Miteigentum an einem Stockwerkanteil halten. Aufgezeigt werden die damit verbundenen Fragestellungen am im praktischen Rechtsalltag häufig auftretenden Fall, wo eine Stockwerkeinheit in einem Gebäude als Autoeinstellhalle ausgestaltet ist und im Miteigentum der

---

<sup>57</sup> Vgl. [Art. 712i ZGB](#); siehe ZK [ZGB-Wermelinger](#) (Fn. 3) Vorbem. [Art. 712a–712t ZGB](#) N 81; vgl. die Ausführungen hierzu hinten unter III.C.2.a.

<sup>58</sup> Gestützt auf [Art. 712k ZGB](#); vgl. ZK [ZGB-Wermelinger](#) (Fn. 3) Vorbem. [Art. 712a–712t ZGB](#) N 81; vgl. die Ausführungen hierzu hinten unter III.C.2.a.

<sup>59</sup> ZK [ZGB-Wermelinger](#) (Fn. 3) Vorbem. [Art. 712a–712t ZGB](#) N 82.

<sup>60</sup> So [Art. 646 Abs. 2 ZGB](#); vgl. ZK [ZGB-Wermelinger](#) (Fn. 3) Vorbem. [Art. 712a–712t ZGB](#) N 82.

<sup>61</sup> [Art. 23 GBV](#) (dazu *Urs Fasel*, Kommentar zur Grundbuchverordnung [[GBV](#)] vom 23. September 2011, 2. A., Basel 2013, [Art. 23 GBV](#) N 9; dazu ferner ZK [ZGB-Wermelinger](#) [Fn. 3] Vorbem. [Art. 712a–712t ZGB](#) N 82).

<sup>62</sup> Vgl. [Art. 712e Abs. 1 ZGB](#): «Im Begründungsakt sind die räumliche Ausscheidung und der Anteil jedes Stockwerks am Wert der Liegenschaft oder des Baurechts in Bruchteilen mit einem gemeinsamen Nenner anzugeben» (dazu ausführlich ZK [ZGB-Wermelinger](#) [Fn. 3] [Art. 712e ZGB](#) N 9 ff.); zum zwingenden Inhalt des Begründungsakts im Stockwerkeigentum vgl. ferner ZK [ZGB-Wermelinger](#) (Fn. 3) [Art. 712d ZGB](#) N 47 f.

<sup>63</sup> Siehe [Art. 23 Abs. 1 lit. b GBV](#): «Ein Miteigentumsanteil wird als Grundstück in das Grundbuch aufgenommen, wenn er Stockwerkeigentum ist» (dazu Komm. [GBV-Fasel](#) [Fn. 61] [Art. 23 GBV](#) N 9 ff.; zur Eintragung von Stockwerkeigentum im Grundbuch ausführlich ZK [ZGB-Wermelinger](#) [Fn. 3] [Art. 712d ZGB](#) N 8 ff.).

<sup>64</sup> Grundbuchverordnung ([GBV](#)) vom 23. September 2011 (SR 211.432.1).

<sup>65</sup> ZK [ZGB-Wermelinger](#) (Fn. 3) [Art. 712d ZGB](#) N 9.

<sup>66</sup> Der Regelungsstatbestand von [Art. 23 Abs. 1 GBV](#), der sich mit der Frage auseinandersetzt, in welchem Zeitpunkt und auf wessen Initiative Miteigentumsanteile eigene Hauptblätter erhalten, wird im Schrifttum als unpräzise qualifiziert (so Komm. [GBV-Fasel](#) [Fn. 61] [Art. 23 GBV](#) N 10). ZK [ZGB-Wermelinger](#) (Fn. 3) Vorbem. [Art. 712a–712t ZGB](#) N 80, merkt zu Recht an, dass in der Praxis auf die Anlegung eines eigenen Grundbuchblatts verzichtet wird, wenn die Ehegatten ein Grundstück im hälftigen Miteigentum halten und ihren Anteil nicht grundpfandrechtlich belasten.

Stockwerkeigentümer gehalten wird.<sup>67</sup> In diesem Zusammenhang treten Fragen nicht nur in Bezug auf die Begründung oder Aufhebung von Miteigentum auf, sondern (und dieser Aspekt tritt in der Praxis häufig auf) auch in Bezug auf offene Forderungen unter den Miteigentümern hinsichtlich der Autoeinstellhalle. Daran wird deutlich, dass Stockwerkeigentum für sich schon eine komplexe Struktur aufweist, die sich ihrerseits nochmals verkompliziert, wenn noch ein Miteigentumsverhältnis hinzukommt.

## B. Ausgestaltung des Miteigentums: Autoeinstellhalle im selbständigen/unselbständigen Miteigentum

Das Miteigentumsverhältnis an einer Autoeinstellhalle kann grundsätzlich auf zwei Arten ausgestaltet werden.

**SJZ 119/2023 S. 419, 425**

Entweder werden die einzelnen Miteigentumsanteile im selbständigen Miteigentum der Beteiligten gehalten, oder die Anteile an der Autoeinstellhalle weisen eine subjektiv-dingliche Verknüpfung (mit bestimmten Stockwerkeinheiten) auf und sind demnach im unselbständigen Miteigentum gehalten.<sup>68</sup> Definitionsgemäss liegt selbständiges Miteigentum an einem Grundstück dann vor, wenn die einzelnen Miteigentumsanteile am Grundstück individuell bestimmten Personen gehören.<sup>69</sup> Den Miteigentümern steht es grundsätzlich frei, im Bereich des selbständigen Miteigentums ihre Anteile zu verkaufen oder zu verpfänden.<sup>70</sup> Bei der Übertragung von Anteilen sind allfällige Vorkaufsrechte zu berücksichtigen.<sup>71</sup>

Unselbständiges, d.h. subjektiv-dingliches Miteigentum an einem Grundstück liegt dann vor, wenn Miteigentumsanteile an einem Grundstück den Eigentümern bestimmter anderer Grundstücke gehören und mit diesen untrennbar verbunden (d.h. subjektiv-dinglich verknüpft) sind.<sup>72</sup> Bei dieser Konstellation teilt ein Miteigentumsanteil das rechtliche Schicksal mit dem subjektiv-dinglich verbundenen Grundstück: Er kann infolgedessen nicht eigenständig verkauft oder verpfändet werden.<sup>73</sup> Im vorliegenden Fallbeispiel würde dies konkret heissen, dass ein Miteigentumsanteil an der Autoeinstellhalle subjektiv-dinglich mit einer bestimmten Stockwerkeinheit verknüpft wird. In einer solchen Konstellation kommen weder das gesetzliche Miteigentümergebotsvorkaufsrecht noch die Bestimmungen hinsichtlich Aufhebungsanspruch der Miteigentümer zum Tragen.<sup>74</sup>

## C. Bestand des Miteigentums

### 1. Gemeinschaft der Miteigentümer und Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer

Im Miteigentum ist, wie bereits erwähnt, keine vorgängige gemeinschaftliche Bindung unter den Miteigentümern nötig, um Miteigentum begründen zu können.<sup>75</sup> Die persönliche Verbindung unter den

<sup>67</sup> Für die verschiedenen Möglichkeiten, wie eine Autogarage in einem Stockwerkeigentum ausgestaltet werden kann, vgl. ausführlich *Philipp Eberhard*, *Betreibung im und Auflösung von im Stockwerkeigentumsverhältnis begründetem gewöhnlichem Miteigentum*, in: Amédéo Wermelinger (Hrsg.), *Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2022*, Tagung vom 15. November 2022, Bern 2022, 129 ff.; dazu ausführlich ferner *Roland Pfäffli/Amédéo Wermelinger*, *Le propriétaire d'étages et sa place de parc*, *Not@lex* 2015 54 ff.; *Roland Pfäffli*, *Die Zuweisung von Autoeinstellplätzen und deren Sicherstellung im Grundbuch*, *Jusletter* vom 10.5.2004, Rz. 1 ff.

<sup>68</sup> Übersichtsmässig dazu ZK *ZGB-Wermelinger* (Fn. 3) [Art. 712b ZGB](#) N 27 f.

<sup>69</sup> BK *ZGB-Graham-Siegenthaler* (Fn. 26) [Art. 646 ZGB](#) N 39; *Rey* (Fn. 7) Rz. 632; *Hrubesch-Millauer/Graham-Siegenthaler/Roberto* (Fn. 7) Rz. 04.197; *Eberhard* (Fn. 67) 148 m.w.H.

<sup>70</sup> BK *ZGB-Graham-Siegenthaler* (Fn. 26) [Art. 646 ZGB](#) N 39; *Hrubesch-Millauer/Graham-Siegenthaler/Roberto* (Fn. 7) Rz. 04.197.

<sup>71</sup> ZK *ZGB-Wermelinger* (Fn. 3) [Art. 712b ZGB](#) N 28.

<sup>72</sup> Zur gesetzlichen Grundlage des unselbständigen Grundeigentums vgl. [Art. 655a ZGB](#); für dessen grundbuchliche Behandlung vgl. [Art. 95 GBV](#); zur Thematik weitergehend BK *ZGB-Graham-Siegenthaler* (Fn. 26) [Art. 646 ZGB](#) N 40 f.; *Schmid/Hürlimann-Kaup* (Fn. 7) Rz. 725; *Hrubesch-Millauer/Graham-Siegenthaler/Roberto* (Fn. 7) Rz. 04.197; *Pfäffli* (Fn. 67) Rz. 31 ff.; *Eberhard* (Fn. 67) 148 m.w.H.

<sup>73</sup> BK *ZGB-Graham-Siegenthaler* (Fn. 26) [Art. 646 ZGB](#) N 43; *Hrubesch-Millauer/Graham-Siegenthaler/Roberto* (Fn. 7) Rz. 04.197.

<sup>74</sup> ZK *ZGB-Wermelinger* (Fn. 3) [Art. 712b ZGB](#) N 28.

<sup>75</sup> BK *ZGB-Graham-Siegenthaler* (Fn. 26) [Art. 646 ZGB](#) N 2; *Hrubesch-Millauer/Graham-Siegenthaler/Roberto* (Fn. 7) Rz. 04.189; vgl. *Rey* (Fn. 7) Rz. 611, welcher präzisiert, dass das Miteigentum ein primär sachenrechtliches Verhältnis darstellt und im Unterschied zum Gesamteigentum gerade keine persönliche Verbindung der beteiligten Personen voraussetzt.



Beteiligten entsteht erst mit der Begründung von Miteigentum.<sup>76</sup> Der Gemeinschaft der Miteigentümer fehlt die Rechtspersönlichkeit, und im Unterschied zur Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer ist die Miteigentümergeinschaft nicht vermögens-, handlungs-, prozess- und betriebsfähig.<sup>77</sup> In dieser Hinsicht unterscheidet sich die Miteigentümergeinschaft stark von der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer. Diese ist nämlich gestützt auf die Rechtsgrundlage von [Art. 712l ZGB](#) (beschränkt) aktiv bzw. passiv klagelegitimiert: Sie verfügt demnach über eine beschränkte Vermögens-, Handlungs-, Delikts-, Prozess- und Betriebsfähigkeit.<sup>78</sup> Dabei ist stets vor Augen zu halten, dass die vorerwähnten Fähigkeiten ausschliesslich in Verbindung mit der gemeinschaftlichen Verwaltung des Stockwerkeigentums bestehen.<sup>79</sup> Dies bedeutet, dass die Handlungsfähigkeit der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer in all denjenigen Bereichen nicht besteht, welche nicht die gemeinschaftliche Verwaltung des Stockwerkeigentums betreffen.<sup>80</sup> Eine eigene Rechtspersönlichkeit im rechtlichen Sinne besitzt jedoch auch die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer nicht.<sup>81</sup>

Speziell bei Miteigentum, welches im Rahmen eines Stockwerkeigentumsverhältnisses begründet wurde, ist die Tatsache, dass oftmals Identität von Mit- und Stockwerkeigentümern vorliegt, obschon die Beteiligten in Bezug auf das Stockwerkeigentum Stockwerkeigentümer und in Bezug auf das Miteigentum an der Autoeinstell-

#### SJZ 119/2023 S. 419, 426

halle Miteigentümer sind.<sup>82</sup> Es gilt jedoch zu präzisieren, dass in dieser Sachlage eine mehrfache Zugehörigkeit der Rechte und Pflichten der Beteiligten vorliegt und die Beteiligten in Bezug auf das Miteigentum eine (rechtlich eigenständige) Untergemeinschaft, d.h. eine eigene Interessengruppe innerhalb der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer, bilden.<sup>83</sup> Diese neben der Stockwerkeigentümergeinschaft bestehende zweite (Miteigentümer-)Gemeinschaft untersteht ihren eigenen Regeln: Gestützt auf die separate Miteigentumsordnung – und ausdrücklich nicht im Rahmen der Gemeinschaftsordnung des Stockwerkeigentums – erfolgt die Verwaltung des im Miteigentum gehaltenen Stockwerkanteils.<sup>84</sup>

Vor diesem Hintergrund müssen in Bezug auf ein im Stockwerkeigentum begründetes Miteigentum separate Miteigentümersammlungen abgehalten werden und Beschlussfassungen erfolgen gestützt auf die entsprechende Miteigentumsordnung.<sup>85</sup> Im Weiteren erfolgt die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten und Lasten innerhalb des Miteigentums, und die Gemeinschaft der Miteigentümer hat Anrecht auf ein eigenständiges Teilnahme- und Stimmrecht im Stockwerkeigentum.<sup>86</sup> Obschon bei Miteigentum im Stockwerkeigentum wie bereits erwähnt häufig «Personalunion» der Beteiligten vorliegt, ist es aus rechtlicher Sicht stets wichtig, die beiden Sphären Miteigentum – Stockwerkeigentum (mit den jeweils dazugehörenden Akteuren und den damit verbundenen Ansprüchen) sauber zu trennen. Von Relevanz ist diese Trennung insbesondere dann, wenn rückständige (Beitrags-)Forderungen von Stockwerk- bzw. Miteigentümern im Raum stehen.

<sup>76</sup> *Rey* (Fn. 7) Rz. 611.

<sup>77</sup> *Christoph Brunner/Jürg Wichtermann*, in: Thomas Geiser/Stephan Wolf (Hrsg.), *Basler Kommentar. Zivilgesetzbuch II*, [Art. 457–977 ZGB](#), Art. 1–61 SchIT [ZGB](#), 6. A., Basel 2019, Vor [Art. 646–654a ZGB](#) N 5.

<sup>78</sup> ZK [ZGB-Wermelinger](#) (Fn. 3) [Art. 712l ZGB](#) N 8; vgl. *Eberhard* (Fn. 67) 139.

<sup>79</sup> Siehe ZK [ZGB-Wermelinger](#) (Fn. 3) [Art. 712l ZGB](#) N 8; vgl. *Eberhard* (Fn. 67) 139 f.

<sup>80</sup> ZK [ZGB-Wermelinger](#) (Fn. 3) [Art. 712l ZGB](#) N 9.

<sup>81</sup> Vgl. ZK [ZGB-Wermelinger](#) (Fn. 3) [Art. 712l ZGB](#) N 8 und N 112.

<sup>82</sup> *Eberhard* (Fn. 67) 164 f.

<sup>83</sup> Zur Problematik der Untergemeinschaften ausführlich *Arthur Meier-Hayoz/Heinz Rey*, in: Arthur Meier-Hayoz (Hrsg.), *Berner Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, Schweizerisches Zivilgesetzbuch, Bd. IV: Sachenrecht, 1. Abteilung: Das Eigentum. 5. Teilbd.: Grundeigentum IV: Das Stockwerkeigentum*, [Art. 712a–712t ZGB](#), Bern 1988, [Art. 712b ZGB](#) N 82 f.; ZK [ZGB-Wermelinger](#) (Fn. 3) [Art. 712l ZGB](#) N 151 ff.; vgl. ferner *Eberhard* (Fn. 67) 132 m.w.H.

<sup>84</sup> Vgl. ZK [ZGB-Wermelinger](#) (Fn. 3) [Art. 712b ZGB](#) N 29.

<sup>85</sup> ZK [ZGB-Wermelinger](#) (Fn. 3) [Art. 712b ZGB](#) N 29; vgl. *Eberhard* (Fn. 67) 132 m.w.H.

<sup>86</sup> So ZK [ZGB-Wermelinger](#) (Fn. 3) [Art. 712b ZGB](#) N 29 m.w.H. auf die einschlägige Judikatur, der ferner zu Recht darauf hinweist, dass sich die Miteigentümergeinschaft über die Ausübung ihres Stimmrechts im Rahmen des Stockwerkeigentums zu einigen hat.

## 2. Rückständige Forderungen und Betreibung

### a. Ebene der Stockwerkeigentümer

Die Stockwerkeigentümergeinschaft ist, wie bereits erwähnt, im Rahmen ihrer Vermögens-, Handlungs- und Prozessfähigkeit aktiv und passiv (prozess- und) betreibungsfähig.<sup>87</sup> Bestehen nun offene Forderungen (bspw. im Bereich der gemeinschaftlichen Nutzung oder der Verwaltung der gemeinschaftlichen Teile) der Stockwerkeigentümergeinschaft gegenüber einzelnen Stockwerkeigentümern, ist es der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer möglich, gegen die säumigen Stockwerkeigentümer die Betreibung anzuheben.<sup>88</sup> In der Praxis treten häufig u.a. folgende Anspruchsgrundlagen auf: Ansprüche auf Leistung von Beiträgen an die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums oder an die Kosten der gemeinschaftlichen Verwaltung, Ansprüche gegenüber einzelnen Stockwerkeigentümern auf Einhaltung reglementarischer Bestimmungen oder Ansprüche auf Behebung von Baumängeln bzw. die Erhebung von Gewährleistungsklagen.<sup>89</sup>

Neben der Betreibung stehen der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer zwei gesetzliche Sicherungsinstrumente zur Verfügung, die für eine regelmässige Bezahlung der Beiträge der Stockwerkeigentümer sorgen sollen: das sog. Gemeinschaftspfandrecht (normiert in [Art. 712i ZGB](#)) und ein dem Mietrecht nachgebildetes Retentionsrecht (normiert in [Art. 712k ZGB](#)).<sup>90</sup> Von praktischer Relevanz ist vor allem das Gemeinschaftspfandrecht. Dabei handelt es sich um ein mittelbares gesetzliches Pfandrecht, welches durch Eintragung im Grundbuch entsteht, wobei der Anspruch der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer als realobligatorischer Anspruch qualifiziert wird, was zur Folge hat, dass die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer das Pfandrecht auch dann eintragen lassen kann, wenn der säumige Stockwerkeigentümer dessen Stockwerkanteil zwischenzeitlich verkauft hat.<sup>91</sup> Die Anspruchsberechtigung bzw. die Berechtigung zur Eintragung eines Gemein-

#### SJZ 119/2023 S. 419, 427

schaftspfandrechts im Grundbuch liegt grundsätzlich bei der Stockwerkeigentümergeinschaft (Gläubigerin).<sup>92</sup> Anspruchsbelastet ist der jeweilige Eigentümer des entsprechenden Stockwerkanteils (Schuldner), der Beiträge nicht bezahlt hat; das Gemeinschaftspfandrecht belastet den Stockwerkanteil des säumigen Stockwerkeigentümers.<sup>93</sup>

Zu beachten ist, dass derjenige Stockwerkanteil, auf den die rückständigen Beitragsforderungen entfallen, das Pfandobjekt darstellt und mit dem Gemeinschaftspfandrecht belastet wird.<sup>94</sup> In diesem Zusammenhang gilt es zu bedenken, dass die Frage, wer durch die Pfanderrichtung belastet ist, von der Frage, wer Schuldner der Beitragsforderung ist/war, strikt zu trennen ist: Beitragsschuldner ist derjenige Stockwerkeigentümer, in dessen Eigentümerszeit die Forderung entstanden ist, wobei der Grundbucheintrag massgebend ist.<sup>95</sup> So bleibt auch bei nachträglicher Veräusserung des Stockwerkanteils der frühere Eigentümer Schuldner der Beitragsforderungen, und mit dem nunmehr realobligatorisch belasteten neuen Eigentümer liegt ein Drittpfandverhältnis vor.<sup>96</sup> Die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer hat einen Anspruch auf Pfanderrichtung nur für bestimmte (sog. privilegierte) Forderungen, nämlich «auf die letzten drei Jahre entfallenden Beitragsforderungen», welche unbezahlt geblieben und fällig sind.<sup>97</sup> Zusammengefasst lässt sich in Bezug auf die Ebene des Stockwerkeigentums festhalten, dass für

<sup>87</sup> Vgl. vorne unter III.C.1.; vgl. ferner *Eberhard* (Fn. 67) 140 m.w.H.

<sup>88</sup> Vgl. ferner *Eberhard* (Fn. 67) 141 m.w.H.

<sup>89</sup> Für eine ausführliche Übersicht vgl. *Eberhard* (Fn. 67) 141 f. m.w.H.

<sup>90</sup> BK *ZGB-Meier-Hayoz/Rey* (Fn. 83) [Art. 712i ZGB](#) N 5 und zum Begriff, Wesen und den Voraussetzungen der Errichtung des Gemeinschaftspfandrechts ausführlich [Art. 712i ZGB](#) N 15 ff.; zum Gemeinschaftspfandrecht ferner detailliert ZK *ZGB-Wermelinger* (Fn. 3) [Art. 712i ZGB](#) N 10 ff.; zum Retentionsrecht weitergehend BK *ZGB-Meier-Hayoz/Rey* (Fn. 83) [Art. 712k ZGB](#) N 12 ff.; ZK *ZGB-Wermelinger* (Fn. 3) [Art. 712k ZGB](#) N 34 ff.

<sup>91</sup> ZK *ZGB-Wermelinger* (Fn. 3) [Art. 712i ZGB](#) N 13 f. und N 20.

<sup>92</sup> BK *ZGB-Meier-Hayoz/Rey* (Fn. 83) [Art. 712i ZGB](#) N 23; ZK *ZGB-Wermelinger* (Fn. 3) [Art. 712i ZGB](#) N 38.

<sup>93</sup> Vgl. BK *ZGB-Meier-Hayoz/Rey* (Fn. 83) [Art. 712i ZGB](#) N 24; ZK *ZGB-Wermelinger* (Fn. 3) [Art. 712i ZGB](#) N 41 und N 44.

<sup>94</sup> BK *ZGB-Meier-Hayoz/Rey* (Fn. 83) [Art. 712i ZGB](#) N 44; ZK *ZGB-Wermelinger* (Fn. 3) [Art. 712i ZGB](#) N 44.

<sup>95</sup> So BK *ZGB-Meier-Hayoz/Rey* (Fn. 83) [Art. 712i ZGB](#) N 41.

<sup>96</sup> BK *ZGB-Meier-Hayoz/Rey* (Fn. 83) [Art. 712i ZGB](#) N 42; vgl. ZK *ZGB-Wermelinger* (Fn. 3) [Art. 712i ZGB](#) N 14 und N 44, der auf das Risiko eines Erwerbers hinweist, dass sein Stockwerkanteil für die Schuld des Veräusserers haften kann.

<sup>97</sup> Dies gestützt auf [Art. 712i Abs. 1 ZGB](#) (dazu detailliert BK *ZGB-Meier-Hayoz/Rey* [Fn. 83] [Art. 712i ZGB](#) N 26 ff.; ZK *ZGB-Wermelinger* [Fn. 3] [Art. 712i ZGB](#) N 24 ff.).

bestimmte, privilegierte, fällige und unbezahlt gebliebene Forderungen für die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer – nota bene gerade nicht für einzelne Stockwerkeigentümer – verschiedene Möglichkeiten bestehen, den bzw. die Säumigen zu belangen: Neben der Betreibung steht ihr wie aufgezeigt das in der Praxis häufig genutzte Gemeinschaftspfandrecht zur Verfügung.

## b. Ebene der Miteigentümer

Die eben erörterte Konstellation, in der (Beitrags-)Forderungen von Stockwerkeigentümern offen sind, unterscheidet sich grundlegend von derjenigen, in der offene Forderungen im Miteigentumsverhältnis bestehen. Die Grundlage für die Tragung der Kosten und Lasten im Miteigentum stellt [Art. 649 Abs. 1 und 2 ZGB](#) dar, welche festhalten, dass die Verwaltungskosten, Steuern und anderen Lasten, die aus dem Miteigentum erwachsen oder auf der gemeinschaftlichen Sache ruhen, von den Miteigentümern (sofern nicht anders vereinbart) im Verhältnis ihrer Anteile getragen werden, und dass derjenige Miteigentümer, der solche Ausgaben über seinen Anteil hinaus getragen hat, von den anderen nach dem gleichen Verhältnis Ersatz verlangen kann.<sup>98</sup> Wie bereits erwähnt kommt der Miteigentümergeinschaft (anders als der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer) keine (aktive oder passive) Betreibungs- und Prozessfähigkeit zu. Dies wird im zitierten [Art. 649 ZGB](#) insofern aufgegriffen, als dessen Wortlaut klar und deutlich zum Ausdruck bringt, dass die einzelnen Miteigentümer die aus dem Miteigentum entstehenden Kosten anteilmässig (d.h. entsprechend ihrer Miteigentumsquote) zu tragen haben und nur derjenige Miteigentümer einen Ersatzanspruch hat, der sich über seine Miteigentumsquote hinweg an den gemeinschaftlichen Kosten beteiligt hat. Damit ist auch gesagt, dass nur dieser einzelne Miteigentümer über einen selbständigen Ersatzanspruch, ein sog. Regressrecht, verfügt.<sup>99</sup> Vor diesem Hintergrund wird auch klar, dass im Innenverhältnis, d.h. unter den einzelnen Miteigentümern, keine Solidarhaftung besteht.<sup>100</sup>

Die Beitragspflicht der Miteigentümer ist eine gesetzliche Realobligation.<sup>101</sup> Sowohl auf der Gläubiger- wie auch auf der Schuldnerseite muss demnach eine subjektiv-dingliche Verknüpfung mit dem Eigentum am entsprechenden Miteigentumsanteil bestehen.<sup>102</sup> Aufgrund

### **SJZ 119/2023 S. 419, 428**

der realobligatorischen Natur der Beitragspflicht ist derjenige Miteigentümer, der im Zeitpunkt, in welchem die entsprechende Forderung fällig geworden ist, als Eigentümer im Grundbuch eingetragen war, Schuldner der Beitragsforderung: Auch durch den Verkauf seines Miteigentumsanteils kann (eben aufgrund der realobligatorischen Natur des Anspruchs) der säumige Miteigentümer sich nicht von den bereits entstandenen Verpflichtungen befreien.<sup>103</sup> Die Miteigentumsquote fungiert, ganz im Lichte des im Miteigentum geltenden Prinzips der relativen Gleichbehandlung, als Massstab für die Zumessung der Beitragspflichten, und gegen die übrigen Miteigentümer besteht für einen Miteigentümer, allerdings nur bei Mehrleistung und soweit der betroffene Miteigentümer innerhalb seiner gesetzlichen bzw. vertraglichen Verwaltungsbefugnisse gehandelt hatte, im gleichen Verhältnis der bereits erwähnte Regressanspruch.<sup>104</sup>

Vor diesem Hintergrund wird auch klar, dass, anders als im Stockwerkeigentum, bei unbezahlten Beitragsforderungen im Miteigentum kein gemeinschaftliches Vorgehen über die Miteigentümergeinschaft möglich ist, zumal die Miteigentümergeinschaft im Rahmen des Betreibungsverfahrens keine

<sup>98</sup> BK [ZGB-Graham-Siegenthaler](#) (Fn. 26) [Art. 649 ZGB](#) N 1; *Arthur Meier-Hayoz*, in: Arthur Meier-Hayoz (Hrsg.), *Berner Kommentar. Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, Schweizerisches Zivilgesetzbuch, Bd. IV: Das Sachenrecht, 1. Abteilung: Das Eigentum. 1. Teilbd.: Systematischer Teil, Allgemeine Bestimmungen, Art. 641–654 ZGB*, 5. A., Bern 1981, [Art. 649 ZGB](#) N 2 und [Art. 646 ZGB](#) N 105; *Rey* (Fn. 7) Rz. 697 f.; *Tuor/Schnyder/Schmid/Rumo-Jungo* (Fn. 7) § 99 Rn. 16.

<sup>99</sup> BK [ZGB-Graham-Siegenthaler](#) (Fn. 26) [Art. 649 ZGB](#) N 26 f.; BK [ZGB-Meier-Hayoz](#) (Fn. 98) [Art. 649 ZGB](#) N 13.

<sup>100</sup> *Hrubesch-Millauer/Graham-Siegenthaler/Roberto* (Fn. 7) Rz. 04.217.

<sup>101</sup> [BGE 119 II 330 E. 7a](#); BGer [5A 174/2015](#) vom 14.10.2015 E. 8.3.2 (dazu BK [ZGB-Graham-Siegenthaler](#) [Fn. 26] [Art. 649 ZGB](#) N 5 und N 30; BK [ZGB-Meier-Hayoz](#) [Fn. 98] [Art. 649 ZGB](#) N 3; vgl. ferner *Philipp Eberhard*, *Die Realobligation*, [SJZ 2021 1003 ff.](#), 1009).

<sup>102</sup> BK [ZGB-Graham-Siegenthaler](#) (Fn. 26) [Art. 649 ZGB](#) N 5 m.w.H.; BK [ZGB-Meier-Hayoz](#) (Fn. 98) [Art. 649 ZGB](#) N 3.

<sup>103</sup> BK [ZGB-Meier-Hayoz](#) (Fn. 98) [Art. 649 ZGB](#) N 3.

<sup>104</sup> BK [ZGB-Meier-Hayoz](#) (Fn. 98) [Art. 649 ZGB](#) N 2 und N 4; BK [ZGB-Graham-Siegenthaler](#) (Fn. 26) [Art. 649 ZGB](#) N 14 m.w.H.; als Beispiel einer in der aktuelleren bundesgerichtlichen Rechtsprechung behandelten Regressforderung vgl. BGer [5A 175/2019](#) vom 13.5.2020 (dazu erläuternd *Philipp Eberhard*, Regressforderung aus Miteigentum ([Art. 649 Abs. 2 ZGB](#)), Einstufung von einer wöchentlich zweimaligen Reinigung einer Wegparzelle nicht als «gewöhnliche Verwaltungshandlung» gemäss [Art. 647a ZGB](#), dRSK vom 29.10.2020, Rz. 1 ff.).



Parteifähigkeit hat.<sup>105</sup> Im Miteigentum verfügen die einzelnen Miteigentümer je über die Handlungs- und Prozessfähigkeit und somit über die aktive bzw. passive Betreuungsfähigkeit.<sup>106</sup> Praktisch gesehen gestaltet sich eine Betreuung im Miteigentumsverhältnis demnach wie folgt: Derjenige Miteigentümer, der über seine (Miteigentums-)Quote, d.h. überanteilmässig, für die gemeinschaftlichen Kosten aufgekommen ist (Gläubiger), hat den zahlungsrückständigen Miteigentümer (Schuldner) zu betreiben.<sup>107</sup> Haben mehrere Miteigentümer sich überanteilmässig an den Kosten beteiligt, haben sie, je einzeln, gegen den bzw. die Säumigen die Betreuung anzuheben.<sup>108</sup> Die gemeinschaftliche Betreuung eines Schuldners durch eine Vielzahl von Gläubigern ist nicht zulässig, auch können in ein und derselben Betreuung nicht mehrere Forderungen verbunden werden, die mehreren Gläubigern je einzeln zustehen.<sup>109</sup> Die gemeinsame Betreuung durch eine Mehrzahl von Gläubigern wäre nur dann möglich, wenn zwischen ihnen Solidarität vorläge oder ihnen die Forderung gemeinsam zustünde.<sup>110</sup>

Diese Voraussetzungen sind im Miteigentumsverhältnis jedoch wie aufgezeigt gerade nicht gegeben, da zwischen den Miteigentümern hinsichtlich Kosten- und Lastentragung keine Solidarität vorliegt und die entsprechenden Forderungen den einzelnen Miteigentümern je nur individuell zustehen.<sup>111</sup> Anders als im Stockwerkeigentum müssen im Miteigentumsverhältnis die Miteigentümer selbst (und dies je einzeln) aktiv werden. Dies gilt auch dann, wenn es wie vorliegend um offene Forderungen in Bezug auf eine Autoeinstellhalle geht, welche im Miteigentum gehalten wird. Diejenigen Stockwerkeigentümer, die am Miteigentum an der Autoeinstellhalle beteiligt sind und überanteilmässig für die Autoeinstellhalle aufgekommen sind, müssen in ihrer Funktion als Miteigentümer, und dies je einzeln, den bzw. die säumigen Miteigentümer betreiben. Die Errichtung eines Gemeinschaftspfandrechts (auf Stufe Stockwerkeigentum) ist in diesem Fall nicht möglich, da Forderungen aus dem Miteigentumsverhältnis (und eben nicht aus dem Stockwerkeigentumsverhältnis) betroffen sind. Daran wird einmal mehr deutlich, wie wichtig die scharfe Trennung der beiden Sphären Miteigentum – Stockwerkeigentum ist.

## D. Auflösung des Miteigentums

Im Folgenden wird nun die Frage näher beleuchtet, ob und ggf. unter welchen Voraussetzungen das Miteigentum an einer Autoeinstellhalle aufgelöst werden kann. Die damit zusammenhängenden Fragestellungen betreffen nicht nur das materielle Recht, sondern auch das Zivilprozessrecht und sind komplex. Nachfolgend wird ein Schwergewicht auf einen Überblick über die vom Gesetz vorgesehenen Möglichkeiten und die Gestaltungsmöglichkeiten der Miteigentümer gelegt.

**SJZ 119/2023 S. 419, 429**

### 1. Vom Gesetz vorgesehene Möglichkeiten

Die Grundvoraussetzungen der Aufhebung von Miteigentum finden sich in den materiell-rechtlichen Bestimmungen der [Art. 650 ff. ZGB](#). [Art. 650 ZGB](#), mit seiner Marginalie «Anspruch auf Teilung», setzt sich mit dem Aufhebungsanspruch eines jeden Miteigentümers auseinander. In [Art. 651 ZGB](#), mit seiner Marginalie «Art der Teilung», sind die verschiedenen Arten der Teilung normiert. Terminologisch ist folgende Unterscheidung vorzunehmen: Die (Miteigentümer-)Gemeinschaft, d.h. die mehrfache Berechtigung an der Sache, wird aufgehoben, die Sache, welche den Miteigentümern gemeinsam zustand, wird geteilt.<sup>112</sup>

Gestützt auf die Grundnorm von [Art. 650 Abs. 1 ZGB](#) steht jedem Miteigentümer das Recht zu, die Aufhebung des Miteigentums zu verlangen, sofern die Aufhebung nicht durch Rechtsgeschäft, Aufteilung zu Stockwerkeigentum oder durch Bestimmung der Sache für einen dauernden Zweck ausgeschlossen ist, wobei [Art. 650 Abs. 3 ZGB](#) ergänzend festhält, dass die Aufhebung nicht zur Unzeit verlangt und gemäss [Art. 650 Abs. 2 ZGB](#) die Aufhebung auf höchstens 50 Jahre durch eine Vereinbarung ausgeschlossen

<sup>105</sup> *Domenico Acocella*, in: Daniel Staehelin/Thomas Bauer/Franco Lorandi (Hrsg.), Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs I, [Art. 1–158 SchKG](#), 3. A., Basel 2021, [Art. 38 SchKG](#) N 23.

<sup>106</sup> BSK [ZGB](#) II-Brunner/Wichtermann (Fn. 77) Vor [Art. 646–654a ZGB](#) N 5.

<sup>107</sup> *Eberhard* (Fn. 67) 152.

<sup>108</sup> *Eberhard* (Fn. 67) 152.

<sup>109</sup> [BGE 143 III 221 E. 4](#); vgl. *Eberhard* (Fn. 67) 152.

<sup>110</sup> [BGE 143 III 221 E. 3](#); vgl. *Eberhard* (Fn. 67) 152.

<sup>111</sup> Vgl. *Eberhard* (Fn. 67) 152 f.

<sup>112</sup> BSK [ZGB](#) II-Brunner/Wichtermann (Fn. 77) [Art. 650 ZGB](#) N 2.



werden kann.<sup>113</sup> Vor diesem Hintergrund besteht für jeden Miteigentümer der jederzeitige Anspruch, die Gemeinschaft zu verlassen und die Aufhebung des Miteigentums zu fordern.<sup>114</sup> Der Miteigentümer ist auch nicht verpflichtet, sein Begehren zu begründen, er kann den Miteigentumszustand jederzeit durch einseitige, formfreie, empfangsbedürftige Willenserklärung kündigen.<sup>115</sup>

Wie sich bereits aus der Grundnorm von [Art. 650 ZGB](#) ergibt, kann ein aufhebungswilliger Miteigentümer unter bestimmten Voraussetzungen die Auflösung nicht fordern. So wird der Aufhebungsanspruch dadurch ausgeschlossen, dass eine rechtsgeschäftlich vereinbarte Beschränkung (maximale Ausschlussdauer: 50 Jahre) des Aufhebungsanspruchs vorliegt.<sup>116</sup> Ist die gemeinschaftliche Sache (als Ganzes) als Stockwerkeigentum aufgeteilt, ist der Aufhebungsanspruch ebenfalls ausgeschlossen.<sup>117</sup> Gleiches gilt, wenn die Aufhebung zur Unzeit erfolgt.<sup>118</sup> Ein weiterer und für die vorliegende Fragestellung wichtiger und praxisrelevanter Ausschlussgrund stellt die Widmung der Sache zu einem dauernden Zweck dar.<sup>119</sup> Der Ausschluss des Aufhebungsanspruchs gründet diesfalls in der Natur und Zweckbestimmung der gemeinschaftlichen Sache und es ist zu prüfen, ob der Zweck, dem die Miteigentums Sache dient, nur dann vollumfänglich erreicht werden kann, wenn das Miteigentumsverhältnis nicht aufgehoben wird.<sup>120</sup>

Für eine Autoeinstellhalle besteht wie erwähnt u.a. die Möglichkeit, diese im selbständigen oder unselbständigen Miteigentum zu halten. Ist die Autoeinstellhalle in einem unselbständigen Miteigentumsverhältnis gehalten (sind also die einzelnen Miteigentumsanteile subjektiv-dinglich mit einzelnen Stockwerkanteilen verknüpft), unterliegt sie nicht dem gesetzlichen Aufhebungsanspruch: Sie dient einer dauernden Zweckverfolgung und das Miteigentum daran kann nicht aufgehoben werden.<sup>121</sup> In Bezug auf unselbständiges Eigentum schliesst [Art. 655a Abs. 2 ZGB](#) auch auf Gesetzesstufe den Aufhebungsanspruch konkret für den Fall aus, dass die Verknüpfung zu einem dauernden Zweck erfolgt.<sup>122</sup> Daraus ergeben sich die folgenden Konsequenzen für die Auflösung von Miteigentum an einer Autoeinstellhalle: (i) Ist die Autoeinstellhalle im selbständigen Miteigentum gehalten und keine der vorerwähnten Ausschlussgründe (Rechtsgeschäft, Stockwerkeigentum, Unzeit) gegeben, kann grundsätzlich jeder Miteigentümer jederzeit die Auflösung des Miteigentums an der Autoeinstellhalle fordern; (ii) ist die Autoeinstellhalle hingegen im unselbständigen Miteigentum gehalten, ist der gesetzliche Aufhebungsanspruch ausgeschlossen mit der Folge, dass das Miteigentum nicht aufgelöst werden kann.

Für den Fall, dass ein Miteigentümer seinen Aufhebungsanspruch geltend macht, die anderen Miteigentümer sich diesem jedoch widersetzen, besteht für diesen Miteigentümer einzig die Möglichkeit, seinen Aufhebungsanspruch auf erhobene Klage hin gerichtlich

#### **SJZ 119/2023 S. 419, 430**

durchzusetzen. Für den Fall, dass die Voraussetzungen der Aufhebung gegeben sind (d.h., der Aufhebungsanspruch besteht und es sind keine der vorerwähnten Ausschlussgründe gegeben), wird das zuständige Zivilgericht darüber entscheiden, wie die im Miteigentum stehende Sache «geteilt» wird. Die möglichen Aufhebungsarten sind in [Art. 651 ZGB](#) festgelegt. Die Aufhebung kann demnach durch körperliche Teilung (sog. Realteilung), durch Freihandverkauf, durch Versteigerung mit Teilung des Erlöses oder durch Auskauf abgewickelt werden.<sup>123</sup> Eine körperliche Teilung der Sache kommt nur infrage, wenn und soweit es sich um eine teilbare Sache handelt, wobei Liegenschaften grundsätzlich ebenfalls als teilbar

<sup>113</sup> Dazu detailliert BK [ZGB-Graham-Siegenthaler](#) (Fn. 26) [Art. 650 ZGB](#) N 28 ff. m.w.H.; BK [ZGB-Meier-Hayoz](#) (Fn. 98) [Art. 650 ZGB](#) N 7 ff.

<sup>114</sup> BK [ZGB-Graham-Siegenthaler](#) (Fn. 26) [Art. 650 ZGB](#) N 19 m.w.H.

<sup>115</sup> BK [ZGB-Graham-Siegenthaler](#) (Fn. 26) [Art. 650 ZGB](#) N 17 m.w.H.; BK [ZGB-Meier-Hayoz](#) (Fn. 98) [Art. 650 ZGB](#) N 1.

<sup>116</sup> BK [ZGB-Graham-Siegenthaler](#) (Fn. 26) [Art. 650 ZGB](#) N 32 f. m.w.H.; BK [ZGB-Meier-Hayoz](#) (Fn. 98) [Art. 650 ZGB](#) N 8 ff.

<sup>117</sup> Vgl. BK [ZGB-Graham-Siegenthaler](#) (Fn. 26) [Art. 650 ZGB](#) N 56 f. m.w.H.; BK [ZGB-Meier-Hayoz](#) (Fn. 98) [Art. 650 ZGB](#) N 30 f.

<sup>118</sup> Ausführlich BK [ZGB-Graham-Siegenthaler](#) (Fn. 26) [Art. 650 ZGB](#) N 69 f. m.w.H.; BK [ZGB-Meier-Hayoz](#) (Fn. 98) [Art. 650 ZGB](#) N 36 f.

<sup>119</sup> Dazu eingehend BK [ZGB-Graham-Siegenthaler](#) (Fn. 26) [Art. 650 ZGB](#) N 59 f. m.w.H.; BK [ZGB-Meier-Hayoz](#) (Fn. 98) [Art. 650 ZGB](#) N 32 f.

<sup>120</sup> BK [ZGB-Graham-Siegenthaler](#) (Fn. 26) [Art. 650 ZGB](#) N 59 f. m.w.H.; BK [ZGB-Meier-Hayoz](#) (Fn. 98) [Art. 650 ZGB](#) N 32.

<sup>121</sup> Vgl. BK [ZGB-Graham-Siegenthaler](#) (Fn. 26) [Art. 650 ZGB](#) N 60 f.

<sup>122</sup> Siehe BK [ZGB-Graham-Siegenthaler](#) (Fn. 26) [Art. 650 ZGB](#) N 61 insbesondere auch zur grundbuchlichen Behandlung von unselbständigen Miteigentumsverhältnissen.

<sup>123</sup> Dies gestützt auf [Art. 651 Abs. 1 ZGB](#) (dazu BK [ZGB-Graham-Siegenthaler](#) [Fn. 26] [Art. 651 ZGB](#) N 39 und N 66 ff. m.w.H.; BK [ZGB-Meier-Hayoz](#) [Fn. 98] [Art. 651 ZGB](#) N 23 f. und N 28 ff.).

qualifiziert werden.<sup>124</sup> Für das Gericht besteht gemäss Gesetz die Möglichkeit, die Sache körperlich zu teilen oder, sofern dies ohne wesentliche Verminderung ihres Werts nicht möglich ist, öffentlich oder unter den Miteigentümern zu versteigern.<sup>125</sup> Damit hat das erkennende Gericht nur die Wahl, (a) die Sache körperlich zu teilen oder (b) die Sache zu versteigern, eine andere Anordnungsmöglichkeit besteht im Streitfall und bei Uneinigkeit der Miteigentümer für das Gericht nicht. Im vorliegenden Beispielfall, bei welchem das Miteigentum an der als Stockwerkanteil ausgestalteten Autoeinstellhalle (als Variante) als selbständiges Miteigentum ausgestaltet ist, dürfte sich ein mit der Teilung befasstes Gericht nach der hier vertretenen Auffassung wohl für die Variante Versteigerung entscheiden. Tendenzen werden sich jedoch in Zukunft erst dann systematisch erfassen lassen, wenn konkrete Fälle höchstrichterlich entschieden werden.

## 2. Gestaltungsspielräume der Miteigentümer

Für den Fall, dass sich die Miteigentümer grundsätzlich über die Aufhebung des Miteigentums einig sind, steht es ihnen frei, im gegenseitigen Einvernehmen einen sog. Aufhebungs- bzw. Teilungsvertrag abzuschliessen und darin die Modalitäten der Aufhebung des Miteigentums zu regeln.<sup>126</sup> Diesfalls (und im Unterschied zur Teilung durch das Gericht) sind die Miteigentümer völlig frei, übereinstimmend den Modus der Aufhebung festzulegen.<sup>127</sup> Die Liste möglicher Teilungsarten ist lang und umfasst, neben der freiwilligen und öffentlichen Versteigerung u.a. auch die Umwandlung des Miteigentums in Gesamteigentum oder die Vereinbarung, dass die Aufhebung des Miteigentums durch einen der Miteigentümer bzw. durch einen Dritten durchgeführt wird.<sup>128</sup> Der Aufhebungsvertrag untersteht den Regeln des Obligationenrechts und so sind insbesondere die [Art. 19 f. OR](#)<sup>129</sup> auch auf diesen anwendbar.<sup>130</sup> Mit einem Aufhebungsvertrag kann den Wünschen und Bedürfnissen der Miteigentümer, sofern und soweit sie sich untereinander einig sind, bestmöglich Rechnung getragen werden.

## IV. Chancen und Risiken bei im Stockwerkeigentum begründetem Miteigentum

Wird Miteigentum im Stockwerkeigentum begründet und sind die Stockwerkeigentümer (entweder insgesamt oder zu einem grossen Teil) am entsprechenden Miteigentumsverhältnis beteiligt, dürften sich für die Verwaltung der entsprechenden Gemeinschaftsverhältnisse gewisse Erleichterungen ergeben. Wie vorne schon erwähnt liegt in solchen Konstellationen oft Identität der Personen vor. Dies dürfte insofern einen Vorteil darstellen, als sich aus Verwaltungssicht der Kreis der Beteiligten (den jeweiligen Umständen entsprechend) eher klein halten lässt. Müssen Versammlungen abgehalten werden, können diese – jedoch nota bene für die verschiedenen Eigentumsverhältnisse je einzeln – bspw. nacheinander, jedoch nicht gleichzeitig, abgehalten werden. Aus (verwaltungs-)organisatorischer Sicht bietet dieses Eigentumskonstrukt somit gewisse Vereinfachungen. Gleichzeitig ist jedoch auch festzuhalten, dass dies nicht dazu führen darf, dass die Ebenen Stockwerkeigentum und Miteigentum miteinander vermischt werden.

Wie vorne anhand von offenen Beitragsforderungen erörtert werden konnte, sind die beiden Ebenen strikt zu trennen: Forderungen des Miteigentums können nicht im Rahmen des Stockwerkeigentums in Betreuung gesetzt werden und umgekehrt. In dieser Hinsicht (und auch in anderen Bereichen) ist rechtlich stets genau

**SJZ 119/2023 S. 419, 431**

abzuklären, in welchem Verhältnis (Miteigentum oder Stockwerkeigentum) Ansprüche bestehen. Denn nur dann lässt sich auch festlegen, welches die rechtlich korrekte Vorgehensweise im jeweiligen Fall ist. In der Praxis sind Miteigentumsverhältnisse im Stockwerkeigentum, so wie anhand der Autoeinstellhalle verdeutlicht wurde, häufig, und ebenso häufig sind die daraus entstehenden Probleme, gerade weil die einzelnen Ebenen der Beteiligten nicht genau separiert werden. Wird jedoch diesem Umstand stets

<sup>124</sup> Dazu und insbesondere auch zu den Ausnahmen BK [ZGB-Graham-Siegenthaler](#) (Fn. 26) [Art. 651 ZGB](#) N 17 f. m.w.H.

<sup>125</sup> Dies gestützt auf [Art. 651 Abs. 2 ZGB](#) (dazu BK [ZGB-Graham-Siegenthaler](#) [Fn. 26] [Art. 651 ZGB](#) N 55 ff. m.w.H.; BK [ZGB-Meier-Hayoz](#) [Fn. 98] [Art. 651 ZGB](#) N 23).

<sup>126</sup> BK [ZGB-Meier-Hayoz](#) (Fn. 98) [Art. 651 ZGB](#) N 2 und N 7 f.; BK [ZGB-Graham-Siegenthaler](#) (Fn. 26) [Art. 651 ZGB](#) N 3; BSK [ZGB II-Brunner/Wichtermann](#) (Fn. 77) [Art. 651 ZGB](#) N 2 und N 6 f.

<sup>127</sup> BK [ZGB-Graham-Siegenthaler](#) (Fn. 26) [Art. 651 ZGB](#) N 12 m.w.H.

<sup>128</sup> Vgl. die Übersicht in BK [ZGB-Graham-Siegenthaler](#) (Fn. 26) [Art. 651 ZGB](#) N 15 m.w.H.; siehe zudem [Meier-Hayoz](#) (Fn. 98) [Art. 651 ZGB](#) N 7 ff.

<sup>129</sup> Bundesgesetz betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Fünfter Teil: Obligationenrecht) vom 30. März 1911 (SR 220).

<sup>130</sup> BK [ZGB-Graham-Siegenthaler](#) (Fn. 26) [Art. 651 ZGB](#) N 14 m.w.H.



gebührend Rechnung getragen, bietet das im Stockwerkeigentum begründete Miteigentum wie erwähnt viele Vorteile, und dies nicht nur für die damit befassten Verwaltungen, sondern auch für die beteiligten Eigentümer selber.

## V. Zusammenfassung und Fazit

Stockwerkeigentum und Miteigentum sind zwei Bereiche des gemeinschaftlichen Eigentums, welche sich nahestehen und doch in wesentlichen Punkten grundlegend unterscheiden. Das Stockwerkeigentum, wie es sich im geltenden Recht präsentiert, ist aus dem (gewöhnlichen) Miteigentum entstanden und hat mit diesem, trotz vieler Unterschiede, auch Gemeinsamkeiten. Diese «gegenseitige» Verflechtung konkretisiert sich auf Gesetzesstufe u.a. auch darin, dass die gegenseitige Anwendbarkeit der Regeln des Miteigentums bzw. Stockwerkeigentums im Einzelfall stets genau zu prüfen ist. Die gesetzestechnische Ausgestaltung des Stockwerkeigentums im positiven Recht ist detailliert und ebenso komplex. Die komplexe Ausgestaltung eines Stockwerkeigentums kann sich nochmals um eine Stufe verkomplizieren, wenn innerhalb des Stockwerkeigentums Miteigentum begründet wird. Dieses im Rechtsalltag häufig auftretende Phänomen konnte anhand einer als eigener Stockwerkanteil ausgestalteten und im Miteigentum der Stockwerkeigentümer gehaltenen Autoeinstellhalle diskutiert und die damit zusammenhängenden Problemstellungen, insbesondere im Zusammenhang mit unbezahlten Beitragsforderungen der Beteiligten und Fragen bezüglich Auflösung des Miteigentums, übersichtsmässig aufgezeigt werden.

Dabei kann nicht genug betont werden, dass die (neben den Beteiligten selber) aktiven Akteure in solchen Verhältnissen (etwa Verwaltungen, Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte) sich stets vor Augen zu halten haben, dass bei Miteigentum im Stockwerkeigentum die Ebenen Miteigentumsverhältnis (Miteigentümergeinschaft) und Stockwerkeigentumsverhältnis (Stockwerkeigentümergeinschaft) akribisch auseinanderzuhalten sind und bei allfälligen Ansprüchen der beteiligten Personen (welche sowohl Mit- als auch Stockwerkeigentümer sind) sauber abzuklären ist, in welchem Verhältnis diese bestehen. Denn nur so gelingt es, dass bei einem rechtlich so komplexen Konstrukt, wie es das im Stockwerkeigentum begründete Miteigentum ist, die Übersicht gewahrt und damit letztendlich das gemeinschaftliche Eigentum zum Wohl der beteiligten Eigentümer auch zufriedenstellend genutzt werden kann.