

*Zivilrecht - Sachenrecht - KGE (I. Zivilrechtliche Abteilung) vom 6. Juli 2022, X. c. Y. und Z. - C1 21 180*

**Miteigentum (Art. 646 ff. ZGB): Eigentums- und Nutzungsquoten; Aufhebung; Teilung des Erlöses**

- Kataster als blosses Indiz für das Eigentumsrecht (E. 2.3).
- Bedeutung des Erbteilungsvertrages, mit welchem das Miteigentum begründet wurde; Vertragsauslegung (E. 2.4 und 2.9); da das Gesetz eine von den Miteigentumsquoten abweichende Nutzung erlaubt, darf aus der konkreten Nutzung der Sache im Miteigentum nicht ohne weiteres auf einen entsprechenden Miteigentumsanteil geschlossen werden (E. 2.4.4).
- Massgeblichkeit der Miteigentumsquoten für die Verteilung des Erlöses; Ersatz für Aufwendungen, welche ein Miteigentümer über seinen Anteil hinaus getragen hat (E. 2.9).

**Copropriété (art. 646 ss CC): propriété et utilisation des parts de copropriété ; fin de la copropriété ; répartition du produit de la vente**

- Le cadastre comme simple indice du droit de propriété (consid. 2.3).
- Interprétation du contrat de partage successoral par lequel la copropriété a été établie ; étant donné que la loi permet une utilisation différente des quotes-parts de copropriété, on ne peut pas déduire sans autre de l'utilisation concrète de la chose en copropriété une part de copropriété correspondante (consid. 2.4.4).
- Détermination des quotes-parts de copropriété pour la répartition du produit de la vente ; indemnisation des dépenses qu'un copropriétaire a supportées au-delà de sa part (consid. 2.9).

## Aus den Erwägungen

**2.1** Beim vorliegend in Frage stehenden Grundstück handelt es sich um die Parzelle Nr. xxx, Plan Nr. yyy, A., gelegen auf dem Gebiet der Gemeinde B. Die Parteien sind unbestrittenermassen Miteigentümer am vorerwähnten Grundstück. Das Miteigentum entstand mit Teilungsvertrag vom 30. Mai 1977, bei welchem neben Weiteren die Mutter der Berufungsklägerin und der Grossvater der Berufungsbeklagten als Vertragsparteien beteiligt waren und die strittige Liegenschaft zu Miteigentum übernahmen (S. 24 ff.). Als deren Rechtsnachfolger haben die Berufungsklägerin wie auch die Berufungsbeklagten vor Bezirksgericht gestützt auf Art. 651 ZGB die Aufhebung des Miteigentums begehrt. Die Aufhebung wie auch die Art der Teilung (öffentliche Versteigerung) wurde durch das Bezirksgericht entschieden und ist im vorliegenden Berufungsverfahren unstrittig. Hingegen bleibt die Aufteilung des Erlöses und damit zusammenhängend die Grösse der Miteigentumsanteile

strittig, was im Verfahren um Aufhebung des Miteigentums vorfrageweise zu prüfen ist (vgl. Bundesgerichtsurteil 5A\_174/2015 vom 14. Oktober 2015 E. 7.4). Die Berufungsklägerin vertritt die Ansicht, dass ihr 80 % und den Berufungsbeklagten je 10 % des Erlöses zustehen. (...)

**2.3** Die Berufungsklägerin macht zunächst zusammengefasst geltend, dass ein Eintrag im Katasterauszug kein Beweis, sondern lediglich ein Indiz für das Eigentumsrecht bilde. Das Bezirksgericht begehe eine Rechtsverletzung im Sinne von Art. 310 lit. a ZPO, indem es in Ziff. 4 zwar die Historie des Grundstücks Nr. xxx aufliste, sich aber dabei streng vom Gedanken leiten lasse, dass seit 1977 in mehreren Katasterauszügen überall von 1/2 Miteigentum zwischen den Parteien gesprochen werde. Entsprechend sage die Vorinstanz ohne nähere Begründung, dass die Klägerin Miteigentümerin zu 1/2 sei und dementsprechend nur Anspruch auf 1/2 des Verwertungserlöses habe. Das Bezirksgericht äussere sich über das Wesen und die Eigenheiten des kantonalen Grundbuchs nicht.

**2.3.1** Auf dem Gebiet der Gemeinde B. ist das eidgenössische Grundbuch noch nicht eingeführt. Ist das eidgenössische Grundbuch auf dem Gebiet einer Gemeinde noch nicht eingeführt, bestimmt Art. 48 Abs. 1 SchITZGB, dass die Kantone Formen bezeichnen können, denen sofort Grundbuchwirkung zukommen soll. Weiter sieht Abs. 2 vor, dass diese Formen mit der Wirkung ausgestattet werden können, "dass auch ohne und vor Einführung des Grundbuches in Bezug auf Entstehung, Übertragung, Umänderung und Untergang der dinglichen Rechte die Grundbuchwirkung mit ihnen verbunden ist". Dagegen besteht eine Grundbuchwirkung zu Gunsten des gutgläubigen Dritten nicht, solange nicht das Grundbuch selbst eingeführt oder eine andere Einrichtung ihm gleichgestellt ist (Abs. 3).

Verfügt eine Gemeinde noch nicht über das eidgenössische Grundbuch, müssen demzufolge die bisherigen kantonalen Einrichtungen beibehalten werden, und es bedarf einer Beantwortung der Frage, welche Wirkungen den kantonalen Einrichtungen im Rahmen des eidgenössischen Grundbuches zukommen sollen. Der Kanton Wallis ist der durch Art. 48 Abs. 1 und 2 SchITZGB eingeräumten Möglichkeit nachgekommen und hat in Art. 209 EGZGB festgelegt, dass bis zur Einführung des Grundbuches die Grundbuchwirkung im Sinne des Art. 48 SchITZGB mit folgenden Formen des bisherigen kantonalen Rechtes

verbunden werden: "Für den Erwerb und die Übertragung von Grundeigentum sowie für die Errichtung, die Änderung oder die Löschung von Dienstbarkeiten und Grundlasten mit der Form der Eintragung (Transkription) in die öffentlichen vom Grundbuchverwalter geführten Eintragsregister (Transkriptionsregister)". Das Wallis kennt aber keine Einrichtung, welche dem Grundbuch gemäss Art. 48 Abs. 2 SchITZGB ebenbürtig ist. Die Wirkungen der kantonalen Einrichtungen umfassen nur, "was man die negative, nicht auch was man die positive Rechtskraft des Grundbuches nennt" (Tuor/Schnyder/Schmid/Jungo, Das Schweizerische Zivilgesetzbuch, 14. A., 2015, § 93 N. 9).

Nach der Rechtsprechung des Kantonsgerichts (ZWR 1982 S. 217, 1972 S. 96 ff.) umfassen diese kantonalen Einrichtungen nicht ausdrücklich das Kataster bzw. den Katastereintrag, wie sie in einigen Gemeinden des Kantons Wallis noch bestehen. Bezüglich der Wirkungen des Katasters hat das Kantonsgericht wiederholt entschieden, dass dem Kataster an sich weder die positive noch die negative Grundbuchwirkung zukommt (ZWR 1982 S. 217, 1972 S. 99 ff.; Urteil des Kantonsgerichts C1 14 117 vom 10. Oktober 2016). Nach dieser Rechtsprechung bildet ein Eintrag im Kataster lediglich ein Indiz für das Eigentumsrecht (vgl. auch Schnyder/Steiner/Murmann/Guntern Volken/Stoffel, Der Notar im Kanton Wallis, 2018, S. 162).

**2.3.2** Soweit die Berufungsklägerin vorbringt, dass der Katasterauszug lediglich ein Indiz darstellt, kann ihr gestützt auf obige Ausführungen gefolgt werden. Sie verkennt jedoch, dass die Vorinstanz sich bei der Beurteilung der Grösse der Miteigentumsanteile nicht ausschliesslich auf den Katasterauszug gestützt hat. Die Vorinstanz hat in E. 4.2 zunächst den Inhalt des Katasterauszugs erwähnt und dabei ausdrücklich dargelegt, dass die Katastereinträge zurück auf den Teilungsvertrag vom 30. Mai 1977 gehen. Sie hat damit insbesondere den öffentlich beurkundeten Teilungsvertrag, der zwischen den Nachkommen der Eheleute D. und E. unter Mitwirkung der Witfrau und Mutter abgeschlossen wurde, in ihre Beurteilung miteinbezogen und darüber eingehende Ausführungen gemacht.

**2.4** Die Berufungsklägerin führt weiter aus, das Bezirksgericht verkenne, dass das strittige Grundstück gemäss der Kulturart zwei Teile umfasse: Zum einen "Scheune & Stall", zum anderen "Zukeller & Stadel". In der Erbteilung vom 30. Mai 1977 hätten die Parteien vereinbart, dass der erste Gebäudeteil "Scheune & Stall" in zwei Teile aufzuteilen sei,

nämlich in einen nördlichen und in einen südlichen Teil. Für diesen Teil sei Miteigentum zu je 1/2 begründet worden. Der zweite Gebäudeteil "Zukeller & Stadel" sei jedoch ihrer Mutter zugeteilt worden. Der Teil "Zukeller und Stadel" sei dementsprechend gerade nicht in Miteigentum zu 1/2 aufgeteilt, andernfalls im Beschrieb ebenfalls eine Aufteilung in zwei Teile vorgenommen worden wäre. Bereits 1977 seien zwei Miteigentumsanteile am gesamten Grundstück in unterschiedlicher Grösse geschaffen worden. Es könne nicht der Wille der Vertragsparteien im Jahr 1977 gewesen sein, zwei gleiche grosse Miteigentumsanteile mit der Quote 1/2 und 1/2 entstehen zu lassen.

**2.4.1** Die Vorinstanz legt den Teilungsvertrag dahingehend aus, dass einerseits eine Miteigentumsquote festgelegt und dass andererseits eine Nutzungsordnung vereinbart worden sei. Es sei der Mutter der Klägerin, nämlich Frau F., und dem Grossvater der Beklagten, nämlich Herrn G., jeweils hälftiges Miteigentum am Grundstück Nr. xxx übertragen worden. Sodann seien den einzelnen Miteigentümern im Sinne einer Nutzungsordnung gewisse Gebäudeteile zur alleinigen Nutzung zugewiesen worden, im Vertrag ausdrücklich als Benutzungsrecht bezeichnet. Namentlich habe G. das Benutzungsrecht für Scheune-Stall südlicher Teil und F. ein solches für Scheune-Stall nördlicher Teil und Zukeller und Stadel erhalten. Diese Nutzungsordnung habe – selbst wenn die den einzelnen Miteigentümern zur Nutzung zugewiesenen Räumen nicht gleichwertig gewesen seien – keinen Einfluss auf die Miteigentumsquoten, ansonsten im Teilungsvertrag nicht ausdrücklich eine solche von je 1/2 festgehalten worden wäre.

**2.4.2** Für die Auslegung von Verträgen oder Vertragsbestimmungen ist in erster Linie auf den übereinstimmenden wirklichen Willen der Parteien abzustellen (vgl. Art. 18 Abs. 1 OR; subjektive Vertragsauslegung). Die subjektive Vertragsauslegung bezieht sich auf den Willen der Vertragsparteien im Zeitpunkt des Vertragsschlusses. Lässt sich ein übereinstimmender Parteiwille nicht feststellen, ist der Vertrag so auszulegen, wie er nach dem Vertrauensgrundsatz verstanden werden durfte und musste (objektive Vertragsauslegung). Die objektive Vertragsauslegung ergibt sich nicht allein aus dem Wortlaut, sondern kann sich auch aus anderen Elementen ergeben wie aus dem verfolgten Ziel, der Interessenlage der Parteien oder aus den Gesamtumständen; von einem klaren Vertragswortlaut ist jedoch nur abzuweichen, wenn sich ernsthafte Anhaltspunkte dafür ergeben, dass dieser nicht dem Willen der Parteien entspricht (BGE 144 V 84 E. 6.2.1 mit weiteren Hinweisen

auf die Rechtsprechung). Was die Parteien beim Vertragsabschluss gewusst, gewollt oder tatsächlich verstanden haben, ist Tatfrage; die tatsächliche Ermittlung dieses subjektiven Parteiwillens (subjektive Vertragsauslegung) beruht auf Beweiswürdigung. Die Vertragsauslegung nach dem Vertrauensgrundsatz bildet eine Rechtsfrage (BGE 144 V 84 E. 6.2.2 mit weiteren Hinweisen auf die Rechtsprechung).

**2.4.4** (...) Aus dem Teilungsvertrag ist zunächst ersichtlich, dass die Parzelle Nr. xxx eine Scheune, einen Stall sowie einen Zukeller und Stadel beinhaltet. (...) Des Weiteren ist ein Quotenverhältnis von 1/2 erkennbar. Die Berufungsklägerin stellt sich diesbezüglich auf den Standpunkt, dass sich diese Quotenregelung lediglich auf die Scheune und den Stall beziehen würde. Wie die Vorinstanz zutreffend ausgeführt hat, ist jedoch zwischen dem Eigentum und der Benutzungsordnung zu differenzieren. Haben mehrere Personen eine Sache nach Bruchteilen und ohne äusserliche Abteilung in ihrem Eigentum, so sind sie Miteigentümer (Art. 646 Abs. 1 ZGB). Die Beteiligung jedes Miteigentümers besteht in einer ideellen, jedoch nach aussen hin nicht in Erscheinung tretenden, Quote. Trotz der quotenmässigen Aufteilung geht das Recht des einzelnen Miteigentümers im Umfang der Quote aber auf die ganze Sache und nicht bloss auf einzelne Teile davon (Sutter-Somm, Eigentum und Besitz, SPR V/1, 2. A., 2014, Rz. 152 mit weiteren Hinweisen). In Bezug auf eine Nutzungsordnung ist Art. 647 ZGB einschlägig, wonach die Miteigentümer eine von den gesetzlichen Bestimmungen abweichende Nutzungs- und Verwaltungsordnung vereinbaren können. In einer solchen Nutzungs- und Verwaltungsordnung können die Miteigentümer vereinbaren, dass mit dem Miteigentumsanteil ein Vorrecht des einzelnen Miteigentümers verbunden sein soll, einzelne Räume exklusiv zu verwalten, zu gebrauchen und zu nutzen (Bundesgerichtsurteil 5A\_11/2015 vom 13. Mai 2015 E. 2.4.2; Brunner/Wichtermann, Basler Kommentar, 6. A., 2019, N. 14 zu Art. 647 ZGB mit weiteren Hinweisen).

Im vorliegenden Teilungsvertrag wird ausdrücklich zwischen Eigentum und Benutzungsrecht unterschieden. So werden im Beschrieb zunächst die Parzellennummer sowie die Gebäudeteile (Scheune-Stall, Stadel, Zustellkeller bzw. Scheune + Stall, Stadel,) und anschliessend das entsprechende Nutzungsrecht, im Vertrag eindeutig als "Benutzungsrecht" bezeichnet, angegeben. Aus dem Umstand, dass der Stadel und der Zustellkeller alleinig der Berufungsklägerin zur Nutzung zugeteilt wurden und damit keine hälftige Aufteilung wie bei der

Scheune und dem Stall erfolgte, kann nicht abgeleitet werden, dass sich diese Gebäudeteile im Alleineigentum der Berufungsklägerin befindet. Gleichzeitiges Mit- und Alleineigentum an einer Parzelle ist rechtlich ohnehin nicht möglich. Im Vertrag wurde explizit das Benutzungsrecht umschrieben, wobei auch der Stadel und der Zustellkeller erwähnt wurden. Dieser klare Wortlaut lässt keinen anderen Schluss zu, als dass sich die Quotenangabe auf das gesamte Grundstück bezieht und die räumliche Aufteilung im Sinne einer Nutzungsordnung erfolgte. Es wurde den Miteigentümern damit einzelne Räume zur exklusiven Nutzung zugeordnet. Eine äusserliche Abteilung einer Sache im Miteigentum ist denn auch gar nicht möglich (Art. 646 Abs. 1 ZGB). Auch die Berufungsklägerin ihrerseits geht davon aus, dass eine Nutzungsordnung im Sinne von Art. 647 ZGB vereinbart worden sei. In ihren nachfolgenden Ausführungen verkennt sie jedoch, dass eine Nutzungsordnung über den Miteigentumsanteil nichts aussagt. Zwar sollte die Nutzung dem Miteigentumsanteil entsprechen, jedoch kann umgekehrt aus einer Nutzung nicht auf einen entsprechenden Miteigentumsanteil geschlossen werden, zumal sich die Miteigentumsquote vorliegend eindeutig aus dem Teilungsvertrag ergibt. (...)

**2.8** Mithin lässt die Auslegung des Teilungsvertrages vom 30. Mai 1977 aufgrund des klaren Wortlauts keinen anderen Schluss zu, als dass das Eigentum an der Parzelle Nr. xxx im hälftigen Miteigentum steht und die Gebäudeteile (Scheune, Stall, Zustellkeller, Stadel) im Sinne einer Nutzungsordnung zwischen den Miteigentümern aufgeteilt wurden, zumal Miteigentümer die Sache ohne äusserliche Abteilung im Eigentum haben. Daran vermag auch die aktuelle Nutzung bzw. der Nutzungsabtausch nichts zu ändern. Die aktenkundigen Katasterauszüge stützen sich denn auch auf diesen Vertrag und indizieren ebenfalls die hälftige Aufteilung des Miteigentums an der Parzelle Nr. xxx. Der Berufungsklägerin gelingt es demnach nicht zu beweisen, dass ihr an der Parzelle Nr. xxx ein grösserer Miteigentumsanteil als den Berufungsbeklagten und entsprechend ein grösserer Anteil am Versteigerungserlös zusteht.

**2.9** Zusammengefasst haben die Rechtsvorgänger der Prozessparteien die Miteigentumsquoten an der strittigen Liegenschaft mit der Mitunterzeichnung des Teilungsvertrags vom 30. Mai 1977 einvernehmlich auf je 1/2 festgelegt. Dass sie dabei einem Irrtum unterlegen wären, wurde so nicht behauptet, ist nicht bewiesen und nicht anzunehmen. Vorab sind weitere Teilungsunterlagen, in welchen die Erbansprüche der einzelnen Erben sowie deren Abgeltung aufgelistet wären und ein

Mehranspruch der Rechtsvorgängerin der Berufungsklägerin am Streitobjekt hervorginge, nicht aktenkundig. Ferner wurde der damalige Vertrag unter Beiziehung eines rechtskundigen Notares öffentlich beurkundet, der bei Vereinbarung ungleicher Miteigentumsquoten diese auch ohne weiteres so hätte verkünden können und müssen. Denn grundsätzlich lässt das Gesetz beliebige, insbesondere auch unterschiedliche Quoten zu (Brunner/Wichtermann, a.a.O., N. 10 zu Art. 646 ZGB). Der Nachweis einer ungleichmässigen Verteilung der Nutzung genügt nicht als Nachweis ungleicher Anteile (BGE 111 II 26 E. 5; Meier-Hayoz, Berner Kommentar, 4. A., 1966, N. 32 zu Art. 646 ZGB). Die gleichzeitige Begründung von Mit- und Alleineigentum an der gleichen Parzelle, wie dies in der Berufung geltend gemacht wird, lässt sich aus dem Teilungsvertrag nicht ableiten und ist rechtlich ausgeschlossen. Mithin waren im Teilungsvertrag hälftige Miteigentumsquoten begründet worden. Diese wurden in der Folge nie abgeändert. Wohl bringt die Berufungsklägerin vor, ihre Rechtsvorgängerin habe mündlich Boden dazugekauft, diesen zur strittigen Parzelle geschlagen und darauf einen Anbau errichtet, welche Darstellung von Zeugen bestätigt wird. Aus dem Grundbuch bzw. dessen kantonalen Ersatzform ist ein solcher Vorgang, in dessen Zusammenhang sich noch die eine oder andere Rechtsfrage stellen würde, jedoch nicht ersichtlich. Die Rechtsvorgängerin hat es somit in jedem Falle versäumt, in Absprache mit dem zweiten Miteigentümer die Quoten anzupassen, wozu es der öffentlichen Beurkundung bedurft hätte (BGE 111 II 26 E. 5; Meier-Hayoz, a.a.O., N. 32 zu Art. 646 ZGB; Brunner/Wichtermann, a.a.O., N. 12 und 14 zu Art. 646 ZGB; Graham-Siegenthaler, in: Breitschmid/Jungo [Hrsg.], Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, Sachenrecht, 3. A., 2016, N. 11 zu Art. 646 ZGB), und die neue Situation grundbuchrechtlich zu korrigieren. Mithin bestehen bis heute hälftige Miteigentumsquoten der Berufungsklägerin einerseits und der Berufungsbeklagten andererseits. Diese Miteigentumsquoten sind nun aber grundsätzlich massgeblich für die Verteilung des Erlöses aus einer Versteigerung des Grundstücks (Meier-Hayoz, a.a.O., N. 27 zu Art. 646 ZGB; Brunner/Wichtermann, a.a.O., N. 11 zu Art. 646 ZGB; Graham-Siegenthaler, a.a.O., N. 10 zu Art. 646 ZGB; Domej/Schmidt, in: Bühler/Jakob [Hrsg.], Kurzkomentar ZGB, 2. A., 2018, N. 6 zu Art. 651 ZGB).

Beizupflichten ist der Berufungsklägerin darin, dass das Bundesgericht in seinem Urteil 5A\_174/2015 vom 14. Oktober 2015 (insbesondere

E. 7.3, 7.4 und 8) eine Verteilung des Steigerungserlöses in Abweichung von den formellen Miteigentumsquoten zwecks Ausgleichs über den Anteil hinaus bezahlter Investitionen, Kosten und Lasten nicht ausschloss. Infolge Zurückweisung an das kantonale Gericht zur Beurteilung im Sinne der Erwägungen musste es sich materiell damit jedoch nicht weiter befassen, so dass die Voraussetzungen für ein Abweichen von der quotenmässigen Verteilung bzw. für die Berücksichtigung einseitig getätigter Investitionen (vgl. dazu auch Art. 647 Abs. 2 sowie Art. 647a bis 647e ZGB) höchstgerichtlich nicht beurteilt worden sind. Jede von den formellen Miteigentumsquoten abweichende Verteilung des Versteigerungserlöses würde nach den allgemeinen Verfahrensgrundsätzen voraussetzen, dass die klagende Partei die dafür nötigen Behauptungen rechtzeitig und substantiiert in das Verfahren eingebracht sowie bewiesen hat. Mit dem Verzicht auf eine Expertise ist nun aber in betragsmässiger Hinsicht nicht erstellt, welche Mehrinvestitionen die Berufungsklägerin bzw. deren Rechtsvorgängerin mit dem mündlichen Hinzukauf von Boden, dessen Vereinigung mit der Ursprungsparzelle sowie dessen Überbauung, oder durch den Teilausbau der oberen Stockwerke im Vergleich zu den Berufungsbeklagten bzw. deren Rechtsvorgänger durch den Teilausbau des Erdgeschosses getätigt hätten. Bereits deshalb fehlt es an der Grundlage, um der Berufungsklägerin einen grösseren Teil am Versteigerungserlös zuzuweisen und insbesondere um diesen bemessen zu können. Es darf deshalb offenbleiben, ob die Berufungsklägerin erstinstanzlich in ihren Rechtsschriften die erforderlichen Tatsachenbehauptungen in substantiiertem Form aufgestellt hat. In ihrer Berufung stört sie sich daran, dass das Bezirksgericht ausgeführt hat, dass die Klägerin erstmals in ihrer Replik vom Eintrag abweichende Miteigentumsquoten thematisiert hatte. Es mag wohl sein, dass die Miteigentumsquoten unter den Miteigentümern schon zuvor strittig und Hauptgrund für die Klageeinreichung waren. Aus der Klage selbst und den darin enthaltenen Rechtsbegehren ergibt sich dies jedoch keineswegs. In jedem Falle kann der Berufungsklägerin ohne betragsmässigen Nachweis entsprechend behaupteter Mehrinvestitionen weder ein über ihre Miteigentumsquote hinausgehender Anteil am Versteigerungserlös noch Ersatz gestützt auf Art. 649 Abs. 2 ZGB zugesprochen werden. (...)