

JUSLETTER

Verwertung Miteigentümeranteil aufgrund gerichtlicher Anordnung

Autoren: Philipp Possa / Denise Kreutz

Rechtsgebiete: Eigentum

Zitiervorschlag: Philipp Possa / Denise Kreutz, Verwertung Miteigentümeranteil aufgrund gerichtlicher Anordnung, in: Jusletter 19. März 2007

Dieser Artikel befasst sich mit der Frage, was mit einem Miteigentumsanteil geschieht, wenn das Miteigentum auf dem Gerichtsweg bzw. durch gerichtliche Anordnung aufgehoben wird und im Rahmen der Versteigerung zur Verwertung gelangt. Kommen die Bestimmungen über die privatrechtliche Grundstücksteigerung zum Tragen oder doch eher die Bestimmungen über Zwangsverwertung von Grundstücken (VZG)? Ausdrücklich nicht behandelt werden die Zwangsverwertung im Konkurs- oder Pfandverwertungsverfahren.

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines zum Miteigentum
2. Freiwillige öffentliche Versteigerung und private Versteigerung
3. Freiwillige Versteigerung – Zwangsversteigerung
4. Gerichtlich angeordnete Versteigerungen eines Miteigentumsanteils
5. Versteigerung eines Miteigentumsanteils auf Anordnung des Richters nach VZG
 - Erstes Beispiel – Miteigentümeranteil ist pfandbelastet
 - Zweites Beispiel – die Liegenschaft ist pfandbelastet

1. Allgemeines zum Miteigentum

[Rz 1] Wenn mehrere Personen eine Sache nach Bruchteilen und ohne äusserliche Abteilung in ihrem Eigentum haben, so sind sie Miteigentümer (Art. 646 Abs. 1 ZGB). Jeder Miteigentümer hat für seinen Anteil die Rechte und Pflichten eines Miteigentümers, und es kann dieser Anteil von ihm veräussert und verpfändet und von seinen Gläubigern gepfändet werden (Art. 646 Abs. 2 ZGB). Nach Art. 650 Abs. 1 ZGB hat jeder Miteigentümer das Recht, die Aufhebung des Miteigentums zu verlangen, wenn sie nicht durch ein Rechtsgeschäft, durch Aufteilung zu Stockwerkeigentum (Art. 712a ff. ZGB) oder durch die Bestimmung der Sache für einen dauernden Zweck ausgeschlossen ist (wie z.B. bei Miteigentum an Vorrichtungen zur Abgrenzung gemäss Art. 670 ZGB). Eingeschränkt wird dieses Recht in Abs. 3 mit dem Hinweis, dass die Aufhebung nicht zur Unzeit erfolgen darf.

[Rz 2] Zu beachten ist, dass für die Aufhebung von gemeinschaftlichem Eigentum an landwirtschaftlichen Gewerben und Grundstücken das Bundesgesetz vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht gilt (BGBB).

[Rz 3] Die Aufhebung selbst erfolgt entweder durch körperliche Teilung, durch Verkauf aus freier Hand oder auf dem Wege der Versteigerung mit Teilung des Erlöses oder durch Übertragung der ganzen Sache auf einen oder mehrere der Miteigentümer unter Auskauf der übrigen (Art. 651 Abs. 1 OR). Wenn sich die Miteigentümer nicht einigen können, so wird nach Anordnung des Richters die Sache körperlich geteilt oder, wenn dies ohne wesentliche Verminderung ihres Wertes nicht möglich ist, öffentlich oder unter den Miteigentümern versteigert (Art. 651 Abs. 2 OR). Wenn von der Versteigerung die Rede ist, können folgende Versteigerungen einander gegenüber gestellt werden: die freiwillig öffentliche Versteigerung und die private Versteigerung sowie die freiwillige Versteigerung und die Zwangsversteigerung. Wo sich die gerichtlich angeordnete Versteigerung ansiedelt, wird nachstehend behandelt.

2. Freiwillige öffentliche Versteigerung und private Versteigerung

[Rz 4] Man unterscheidet die private Versteigerung von der *freiwilligen* öffentlichen Versteigerung. Die freiwillige öffentliche Versteigerung ist in Art. 229 Abs. 2 OR geregelt. Die Versteigerung muss öffentlich angekündigt worden sein und jedermann darf bieten. Wurde die Versteigerung nicht öffentlich angekündigt oder wurde das Bietrecht beschränkt, so liegt lediglich eine private Versteigerung vor. Die Regeln von Art. 229 ff. OR beziehen sich auf die freiwillige öffentliche Versteigerung und nicht auf die private Versteigerung. Die private Versteigerung erfolgt je nach Konstellation als gewöhnlicher Kauf oder erfolgt als spezieller Akt des Erb- oder Sachenrechts.¹

3. Freiwillige Versteigerung – Zwangsversteigerung

[Rz 5] Die freiwillige Versteigerung kennzeichnet sich dadurch, dass sie ausserhalb eines amtlichen Zwangsvollstreckungsverfahrens stattfindet.² Solche Zwangsvollstreckungsverfahren bilden die Pfändung, die Pfandverwertung, der Konkurs und der Nachlassvertrag (mit Vermögensabtretung) und sind insbesondere im Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs vom 11.4.1889 (SchKG) und seinen Nebenerlassen (z.B. VZG) geregelt, teilweise ergänzend aber sogar im OR (z.B. Art. 234 Abs. 1 OR, der die Gewährleistung ausschliesst). Bei der Zwangsversteigerung erfolgt die Veräusserung im Rahmen eines *amtlichen* Zwangsverwertungsverfahrens. Somit ist jede Versteigerung als freiwillig anzusehen, wenn sie nicht im Rahmen einer Zwangsvollstreckung erfolgt.³ Art. 69 BGBB verbietet die freiwillige Versteigerung von landwirtschaftlichem Gewerbe und Grundstücken und entzieht den Privaten in diesem Bereich die Möglichkeit der freiwilligen Versteigerung.

4. Gerichtlich angeordnete Versteigerungen eines Miteigentumsanteils

[Rz 6] Wo siedelt sich nun die gerichtlich angeordnete Versteigerung eines Miteigentumsanteils an? Das Gesetz regelt die Frage bei Ausschluss eines Miteigentümers aus der Gemeinschaft speziell in Art. 649b Abs. 3 ZGB und für die Aufhebung ganz grundsätzlich in Art. 651 Abs. 2

ZGB. Da die Spezialbestimmung eine klare Regel enthält, soll vorerst diese kurz behandelt werden.

- [Rz 7] Art. 649b Abs. 3 ZGB erklärt im Rahmen eines gerichtlich erkannten Ausschlusses eines Miteigentümers, dass wenn der Anteil nicht binnen der angesetzten Frist veräussert wird, dessen öffentliche Versteigerung nach den Vorschriften über die Zwangsverwertung von Grundstücken (VZG) und unter Ausschluss der Bestimmungen über die Auflösung des Miteigentumsverhältnisses veräussert wird.⁴ Im Fall der gerichtlich angeordneten Verwertung des Miteigentumsanteils beim Ausschluss eines Miteigentümers kommen somit die Bestimmungen der Zwangsvollstreckung zur Anwendung. Es handelt sich somit nicht um eine freiwillige Verwertung.
- [Rz 8] Wie sieht es nun bei der allgemeinen Aufhebung nach Art. 651 Abs. 2 ZGB aus? Dieser Artikel besagt, dass wenn sich die Miteigentümer über die Art der Aufhebung nicht einigen können, nach Anordnung des Richters die Sache körperlich geteilt oder, wenn dies ohne wesentliche Verminderung des Wertes nicht möglich ist, öffentlich oder unter den Miteigentümern versteigert wird. Es fehlt zumindest ein Verweis auf die zwangsvollstreckungsrechtlichen Bestimmungen. A priori könnte man geneigt sein zu sagen, dass die Aufhebung bzw. die Versteigerung nicht nach den Regeln der Zwangsverwertung durchgeführt werden, da sie nicht im Rahmen einer Zwangsvollstreckung erfolgen. Die Möglichkeit, dass sie nur unter den Miteigentümern versteigert wird, muss der Anwendung der Regeln der Zwangsverwertung für die öffentliche Versteigerung jedoch nicht zwingend widersprechen. Es handelt sich bloss um eine Wahlmöglichkeit des Richters. Gemäss Schmid bleibt es bei der Zweiteilung (freiwillige Versteigerung und Zwangsversteigerung), selbst wenn die Versteigerung gerichtlich angeordnet worden ist⁵. Er erläutert, dass auch die durch das Gericht nach Art. 651 Abs. 2 ZGB angeordnete öffentliche Versteigerung «freiwillig» im Sinne der Art. 229 ff. OR sei.⁶
- [Rz 9] Da es sich sowohl bei Art. 649b Abs. 3 ZGB als auch bei der Versteigerung nach Art. 651 Abs. 2 ZGB um eine Verwertung aufgrund einer gerichtlichen Anordnung handelt, ist nicht einzusehen, weshalb einmal die zwangsvollstreckungsrechtlichen Bestimmungen zur Anwendung gelangen sollen und einmal nicht. BGE 72 II 163 beantwortet die Frage in dem Sinne, dass eine vom Teilungsrichter gemäss Art. 651 Abs. 2 ZGB unter Miteigentümern angeordnete Versteigerung unmöglich als freiwillig betrachtet werden könne; zwar stelle sich auch nicht geradezu eine «Zwangsversteigerung i.e.S.» dar, stehe dieser aber auf alle Fälle näher als der freiwilligen Versteigerung. Wenn man der Meinung des Bundesgerichts folgt und die Aufhebung aufgrund einer gerichtlichen Anordnung nach Art. 651 Abs. 2 ZGB näher bei der Zwangsvollstreckung ansiedelt als bei der freiwilligen Versteigerung, sind somit auch die Bestimmungen der Zwangsvollstreckung für die Versteigerung anzuwenden. Der teleologischen Interpretation des Bundesgerichts kann beigespflichtet werden, selbst wenn eine rein systematische und grammatikalische Auslegung einen anderen Schluss zulässt. Ausserdem wird das Gericht die öffentliche Versteigerung kaum selber durchführen, sondern praktischerweise dem zuständigen Betreibungsamt den Auftrag erteilen, was in Art. 78a VZG für die Versteigerung auf Anordnung des Richters nach Artikel 649b Abs. 3 ZGB sogar explizit vorgesehen ist. Dieses wird schon aufgrund seiner Funktion als Zwangsvollstreckungsorgan auf seine heimischen Bestimmungen zurückgreifen wollen. Ausserdem bietet das VZG gerade bei der Aufhebung des Miteigentums einschlägige Bestimmungen an, weshalb auch unter dem Gesichtspunkt der Praktikabilität die

Zuordnung bzw. Annäherung der Verwertung aufgrund einer gerichtlichen Anordnung an die Bestimmungen der Zwangsvollstreckung gerechtfertigt ist.

5. Versteigerung eines Miteigentumsanteils auf Anordnung des Richters nach VZG

[Rz 10] Art. 78a Abs. 1 VZG erklärt das Betreibungsamt oder wenn es das kantonale Recht bestimmt, das Konkursamt für zuständig, die Versteigerung auf Anordnung des Richters gemäss Art. 649b Abs. 3 ZGB durchzuführen. Die Kosten werden vorweg aus dem Erlös gedeckt (Art. 78a Abs. 2 VZG). Ausserdem kann der Zuschlag zu einem den Betrag der Pfandforderungen erreichenden Preis erteilt werden, selbst wenn kein Überschuss erzielt wird (Art. 78a Abs. 3 VZG). Das Ergebnis der Steigerung, auch wenn sie erfolglos geblieben ist, muss dem Richter mitgeteilt werden (Art. 78a Abs. 4 VZG). Im Übrigen verweist Abs. 5 von Art. 78a VZG auf die Art. 73 bis 73i VZG (Verwertung eines Miteigentumsanteils) unter Ausschluss von Art. 73e Abs. 3 VZG. Art. 78a VZG hat ja gerade die Aufhebung des Miteigentums zum Gegenstand, welche als Verhandlungsmöglichkeit in Art. 73e Abs. 3 VZG vorgesehen wird.

[Rz 11] Im Weiteren werden die Bestimmungen über die Verwertung des Miteigentumsanteils anhand von praktischen Fällen erörtert.

Erstes Beispiel – Miteigentümeranteil ist pfandbelastet

Ausgangslage:

[Rz 12] Bei unserem ersten Beispiel handelt es sich um eine Miteigentümergeinschaft bestehend aus zwei Personen, Herrn X und Frau Y, welche sich zerstritten haben. Jeder Miteigentumsanteil beträgt je die Hälfte an einer Fabrikliegenschaft und ist im Grundbuch separat ausgeschieden. Die Pfandbelastung ist auf die jeweiligen Anteile aufgeteilt, auf dem Grundstück als solchem befinden sich keine Grundpfandrechte. Da sich die beiden nicht weiter in derselben Miteigentümergeinschaft befinden wollen, aber auch keiner bereit ist, seinen Anteil freiwillig zu verkaufen, und Frau Y zudem ihren Verpflichtungen als Miteigentümerin nicht nachgekommen ist, reicht Herr X vor Gericht Klage ein und erzwingt ein gerichtliches Urteil, welches Frau Y anweist, ihren Miteigentumsanteil innert drei Monaten zu verkaufen. Sollte dies nicht geschehen, wird das zuständige Amt vom Gericht angewiesen, die Versteigerung des Miteigentumsanteils vorzunehmen. Frau Y bleibt während der angesetzten Frist untätig und die Unterlagen landen beim zuständigen Amt, um die Versteigerung durchzuführen.

[Rz 13] Das entscheidende in diesem Beispiel ist, dass die Miteigentumsanteile sowie deren Pfandbelastung im Grundbuch separat aufgeführt sind. Somit kann das zuständige Amt direkt zur Versteigerung schreiten. Es wird nun als erstes eine Publikation sowie eine Spezialanzeige mit der Aufforderung zur Anmeldung von Pfandrechten und noch nicht im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten und der Bekanntgabe des Steigerungstermins erlassen (vgl. Art. 73a Abs. 1 und 2 VZG). Anschliessend wird es das Lastenverzeichnis erstellen. Aus diesem müssen sowohl für den Miteigentumsanteil sowie das Grundstück selber die folgenden Angaben ersichtlich sein (vgl. Art. 73c VZG):

- Bruchteil bzw. Wertquote der/die dem Schuldner zusteht
- Liegenschaftsbeschreibung
- Schätzwert des Grundstückes
- im Grundbuch angemeldete bzw. aufgrund der Publikation gemeldete Belastungen

[Rz 14] Das Lastenverzeichnis wird dann zusammen mit den Steigerungsbedingungen den Pfandgläubigern am Miteigentumsanteil, den Berechtigten aus im Grundbuch eingetragenen Vormerkungen sowie den Miteigentümern – Herrn X und Frau Y – zugestellt. Ausserdem ordnet das zuständige Amt eine Schätzung des Grundstückes an und teilt deren Ergebnis den Beteiligten mit (Art. 140 Abs. 3 SchKG).

[Rz 15] Der zweite Miteigentümer, Herr X, hat gegenüber jedem Nichtmiteigentümer ein Vorkaufsrecht (vgl. 682 ZGB). Da es sich jedoch um eine Zwangsversteigerung handelt, kann Herr X sein Vorkaufsrecht nur an der Steigerung selbst und zu den Bedingungen, zu welchen der Miteigentumsanteil dem Ersteigerer zugeschlagen wird, ausüben (vgl. Art. 73g VZG i. V. m. Art. 60a VZG).

[Rz 16] Ist der Zuschlag zum Erwerb des Miteigentumsanteils anlässlich der Steigerung erteilt worden, wird das mit der Steigerung beauftragte Amt die nötigen Änderungen im Grundbuch veranlassen und den Steigerungserlös unter den Pfandgläubigern gemäss dem erstellten Lastenverzeichnis aufteilen.

Zweites Beispiel – die Liegenschaft ist pfandbelastet

[Rz 17] In Abweichung zu unserem ersten Beispiel ist der Miteigentumsanteil und dessen Pfandlast hier nicht separat ausgeschieden, sondern die Schuldbriefe lasten auf dem Grundstück als solchem.

[Rz 18] In diesem Fall kann das zuständige Amt nicht umgehend die Steigerung ansetzen, sondern muss zuerst versuchen, in Verhandlungen mit den Grundpfandgläubigern und den Miteigentümern eine Aufteilung der betreffenden Pfandlasten auf die einzelnen Miteigentumsanteile und – sollten die Miteigentümer für die Schulden solidarisch haften – eine Aufteilung der Schuldpflichten zu erreichen (vgl. Art. 73e VZG).

[Rz 19] Um sich ein Bild über die Pfandlasten und Schuldpflichten zu verschaffen, wird das Amt zu Beginn eine Publikation mit der Aufforderung zur Anmeldung der Rechtsansprüche veranlassen (vgl. Art. 73a, Abs. 2 und 3 VZG).

[Rz 20] Sollte anschliessend zwischen den betroffenen Parteien bezüglich der Aufteilung der Pfandlast und Schuldpflichten eine Einigung zustande kommen, wird das Amt die notwendigen Grundbuchänderungen veranlassen, das Lastenverzeichnis entsprechend erstellen und die Versteigerung analog unserem ersten Beispiel in die Wege leiten.

[Rz 21] Kann keine Aufteilung der Pfandlast und Schuldpflicht erreicht werden, besteht die Möglichkeit, mit den Beteiligten (Grundpfandgläubiger und Miteigentümer) die Aufhebung des Miteigentums zu vereinbaren. In diesem Fall würde die gesamte Liegenschaft zur Versteigerung gelangen und

die betroffenen Grundpfandgläubiger aus dem Steigerungserlös befriedigt. Da bei dieser Variante das Miteigentum aufgelöst wird, entfällt auch das Vorkaufsrecht des Miteigentümers gegenüber anderen. Ein allfälliger Überschuss aus dem Steigerungserlös würde anschliessend – sofern in der Vereinbarung nichts anderes beschlossen wurde – unter den ehemaligen Miteigentümern in der Höhe ihres Anteiles aufgeteilt werden.

[Rz 22] Gelingt es dem Amt auch nicht, die Beteiligten zur Aufhebung des Miteigentums zu bewegen, so muss es den betroffenen Miteigentumsanteil – in unserem Beispiel die Hälfte der Fabrikliegenschaft von Frau Y – für sich alleine versteigern. Hierfür muss es ebenfalls eine Publikation erlassen, das Lastenverzeichnis für den entsprechenden Miteigentumsanteil sowie die Liegenschaft als solchem erstellen und die beteiligten Grundpfandgläubiger und Miteigentümer informieren.

[Rz 23] In diesem letzten Fall muss die Chance, einen Ersteigerer für den Miteigentumsanteil zu finden, als sehr gering erachtet werden, da dieser bei einem Steigerungszuschlag in die Pfandlasten und Schuldpflichten, welche auf dem Grundstück als solchem lasten, eintreten müsste.

[Rz 24] Befürchten die betroffenen Grundpfandgläubiger, dass für den Miteigentumsanteil kein Interessent gefunden werden kann und wollen sie verhindern, dass eine Versteigerung dadurch erfolglos endet, haben sie die Möglichkeit, vor der Versteigerung eine Betreuung auf Grundpfandverwertung des Grundstückes als solchem einzuleiten. Diese Betreuung hätte zur Folge, dass das Grundstück als ganzes versteigert würde, auch wenn die betroffenen Parteien, sprich Miteigentümer, damit nicht einverstanden wären (vgl. Art. 73f VZG i. V. m. Art. 106a VZG).

Philipp Possa, lic. iur., Partner bei der Transliq AG

Denise Kreutz, Kauffrau HKG, Partnerin bei der Transliq AG

1 Jörg Schmid, Die Grundstückversteigerung, in Koller, Grundstückkauf, 2. A. Bern 2001, Nr. 19 ff.

2 Schmid (Fn 1), Nr. 9.

3 Schmid (Fn 1), Nr. 12.

4 Siehe auch BGE 94 II 17 E 6 S. 25, BGE 113 II 15 E 2 S. 18.

5 Schmid (Fn 1), Nr. 12.

6 Schmid (Fn 1), Nr. 9.