

Kommentar zu: Urteil 4A_465/2013 vom 3. März 2014, publiziert als BGE 140 III 150
Sachgebiet: Vertragsrecht
Gericht: Bundesgericht
Spruchkörper: I. zivilrechtliche Abteilung
dRSK-Rechtsgebiet: Vertragsrecht

De | Fr | It |

Grundstückkaufvertrag – Besteht unter Miteigentümern Teil- oder gemeinschaftliche Gläubigerschaft?

Autor / Autorin

Davide Giampaolo

Markus Vischer
walderwyss

Redaktor / Redaktorin

Christoph Brunner
PETER & PARTNERS ATTORNEYS AT LAW

Das Bundesgericht kommt zum Schluss, dass unter Miteigentümern, die ihre Liegenschaft als Ganzes verkaufen, Teil- und nicht gemeinschaftliche Gläubigerschaft besteht. Jeder Miteigentümer kann daher selbständig den ihm zustehenden Teil der Kaufpreisforderung (pro rata) von der Käuferschaft verlangen.

[1] Die Eheleute A.X. und B.X. waren je zur Hälfte Miteigentümer des Grundstücks N. Im Jahr 2003 verkauften sie dieses zum Preis von CHF 820‘000 an Y. und Z., welche das Grundstück wiederum zu je hälftigem Miteigentum erwarben. Nachdem die Käuferschaft durch Banküberweisung einen Teil der Kaufpreisschuld getilgt hatte, blieb unter den Parteien strittig, ob auch der Restbetrag von CHF 164‘000 bezahlt worden sei.

[2] In der Folge betrieb der Ehegatte A.X. die Käuferin Y. über den Betrag von CHF 82'000, während die Ehegattin B.X. ihrerseits mit separatem Zahlungsbefehl denselben Betrag vom Käufer Z forderte. Beide Käufer erhoben alsdann je Rechtsvorschlag und Aberkennungsklage gegen den jeweiligen betreibenden Verkäufer. Die Käufer stellten sich auf den Standpunkt, die Verkäufer hätten im Zeitpunkt der Zustellung des Zahlungsbefehls jeweils für sich allein keine Gläubigerstellung hinsichtlich der je geltend gemachten Forderungen im Umfang von CHF 82‘000 gehabt. Weil das Grundstück als «Gesamtsache» verkauft worden sei, stünde den Verkäufern die Kaufpreisforderung nämlich nicht je zur Hälfte, sondern gesamthaft zur gesamten Hand zu. Die Verkäufer hätten demnach die Betreibung gemeinsam einleiten müssen.

[3] Beide Aberkennungsklagen hiess das Kreisgericht Untertoggenburg-Gossau mit Urteil vom 7. Juni 2012 im Umfang von CHF 82‘000 gut. Mit Entscheid des Kantonsgerichts St. Gallen vom 31. Juli 2013 wurde das erstinstanzliche Urteil bestätigt und die von den Verkäufern gemeinsam erhobene Berufung abgewiesen. Gegen diesen Entscheid gelangten die Verkäufer mit Beschwerde in Zivilsachen an das Bundesgericht.

[4] Das Bundesgericht führte erläuternd aus, dass an einer Forderung eine Mehrzahl von Gläubigern im Sinne einer Einzelgläubigerschaft, einer gemeinschaftlichen Gläubigerschaft oder einer Teilgläubigerschaft berechtigt sein kann:

[5] Bei einer Einzelgläubigerschaft sei jeder Gläubiger berechtigt, selbständig – also ohne Mitwirkung der anderen Gläubiger – das Ganze und nicht nur einen Teil der Leistung zu verlangen. Der Schuldner habe dabei nur einmal zu leisten und werde dadurch befreit. Als wichtigsten Typus der Einzelgläubigerschaft bezeichnete das Bundesgericht die in Art. 150OR normierte Solidargläubigerschaft, welche in erster Linie beim gemeinsamen Bankkonto («*compte-joint*») von Bedeutung sei.

[6] Hingegen charakterisiere sich die gemeinschaftliche Gläubigerschaft dadurch, dass die allen Gläubigern ungeteilt zustehende Forderung von diesen nur gemeinsam geltend gemacht werden könne. Umgekehrt könne der Schuldner sich nicht durch Leistung an einen einzelnen Gläubiger befreien, sondern nur durch Gesamtleistung an alle Gläubiger. Eine gemeinschaftliche Gläubigerschaft – so das Bundesgericht unter Verweis auf von Tuhr – entstehe grundsätzlich nur dann, wenn unter den Gläubigern ein Gesamthandsverhältnis bestehe (von Tuhr, Allgemeiner Teil des schweizerischen Obligationenrechts, II. Halbband, Tübingen 1925, S. 682).

[7] Die Teilgläubigerschaft schliesslich zeichne sich dadurch aus, dass mehrere Gläubiger unabhängig voneinander *pro rata* an einer teilbaren Forderung berechtigt seien, wobei die Leistung in ihrer Gesamtheit nur einmal erbracht werden müsse. Jeder Gläubiger könne selbständig den ihm zustehenden Teil der Leistung verlangen und der Schuldner müsse den entsprechenden Teil an jeden Gläubiger separat leisten. Die Teilforderungen bildeten hier nur insoweit ein Ganzes (eine ganze Forderung), als sie aus dem gleichen Rechtsgrund entstanden seien.

[8] Das Bundesgericht hielt fest, dass nach herrschender Doktrin die Teilgläubigerschaft bei vertraglichen Obligationen von Gesetzes wegen den Regelfall bilde, bzw. dass bei teilbaren Leistungen wie Geldforderungen im Zweifelsfall von Teilgläubigerschaft auszugehen sei. Teilgläubigerschaft entstehe insbesondere auch bei einem gemeinsamen Vertrag, d.h. wenn mehrere Personen auf einer Vertragsseite ohne Gesamthandsverhältnis kontrahieren. Das Bundesgericht kam zum Schluss, dass Miteigentümer, die ihre Liegenschaft als Ganzes verkaufen, Teilgläubiger seien, welche unabhängig voneinander je einen Teil der Kaufpreisforderung gegenüber der Käuferschaft geltend machen können.

[9] Damit widersprach das Bundesgericht der Auffassung des Kantonsgerichts St. Gallen, wonach unter den Verkäufern eine gemeinschaftliche Gläubigerschaft bestehe. Denn allein der Umstand, dass das Grundstück als Ganzes veräussert wurde, lasse gemäss Bundesgericht nicht darauf schliessen, dass die Verkäufer in Bezug auf die Kaufpreisforderung eine gemeinschaftliche Gläubigerschaft bildeten oder gesamthänderisch berechtigt seien. Anders als die Vorinstanz, folgte das Bundesgericht somit nicht der Minderheitsdoktrin, wonach bei Miteigentümern von einer gemeinschaftlichen Gläubigerschaft auszugehen sei, wenn sich die Forderung auf die ganze Sache beziehe (Schwenzer, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, 6. Auflage, Bern 2012, N 89.06; Huguenin, Obligationenrecht Allgemeiner und Besonderer Teil, Zürich 2012, N 2324). Denn selbst wenn die Miteigentümer – so das Bundesgericht präzisierend – die Sache als Ganzes verkauften, begründeten sie als Vertragsgenossen im Regelfall lediglich eine gemeinsame Vertragspartnerstellung, nicht aber eine Gesamthand. Demzufolge seien sie nicht als gemeinschaftliche Gläubiger, sondern als Teilgläubiger zu betrachten. Weiter führte das Bundesgericht aus, dass entgegen der Ansicht der Vorinstanz auch eine objektive Auslegung des Vertrages die Schlussfolgerung nicht erlaube, es sei eine gemeinschaftliche Gläubigerschaft vereinbart worden. Denn allein aufgrund des Umstands, dass das ganze Grundstück gegen eine Gesamtzahlung veräussert wurde, hätten die Käufer nach Treu und Glauben nicht davon ausgehen dürfen, dass die Verkäufer ihre Kaufpreisforderung nur gemeinsam geltend machen könnten.

[10] Demnach bejahte das Bundesgericht die Aktivlegitimation der Verkäufer als Teilgläubiger in Bezug auf je die Hälfte der ausstehenden Kaufpreisforderung. Das Bundesgericht hiess die Beschwerde teilweise gut und wies die Streitsache zur Ergänzung des Sachverhalts an die Vorinstanz zurück.

Kurzkommentar

[11] Mit dem vorliegenden Entscheid schafft das Bundesgericht ein wichtiges Präjudiz für Konstellationen, in welchen Miteigentümer ihre Liegenschaft als Ganzes verkaufen und dabei keine vertragliche Regelung über die Art ihrer Berechtigung an der Gegenleistung (Kaufpreisforderung) vorsehen. Das Bundesgericht spricht sich für eine Anwendung der Regeln der Teilgläubigerschaft aus und verwirft die von der Vorinstanz und einem Teil der Doktrin vertretene Auffassung, wonach von einer gemeinschaftlichen Gläubigerschaft auszugehen sei, sofern sich die Forderung auf die ganze Sache bezieht. Die bundesgerichtliche Argumentation beruht dabei auf der – beinahe apodiktisch anmutenden – Prämisse, dass eine gemeinschaftliche Gläubigerschaft zwangsläufig nur bei Gesamthandsverhältnissen in Betracht kommt. Allerdings äussert sich das Bundesgericht nicht zur Frage, ob bei der Veräusserung der Miteigentumssache als Ganzes (wofür gemäss Art. 648 Abs. 2 ZGB die Zustimmung aller Miteigentümer und folglich ein gemeinsames Vorgehen erforderlich ist), insofern ein Gesamthandsverhältnis begründet wird, als die Miteigentümer zwecks Verkauf z.B. als einfache Gesellschafter auftreten. Auch bleibt hinsichtlich der von einem Teil der Lehre postulierten Differenzierung zwischen der Veräusserung der Sache als Ganzes und der Veräusserung einzelner Miteigentumsanteile (s. Huguenin, a.a.O., N 2324) die Frage unbeantwortet, ob bzw. inwiefern es sich rechtfertigt, losgelöst vom Bestehen eines Gesamthandsverhältnisses, die Art der Gläubigerschaft an die den Gläubigern zustehende Verfügungsmacht über die Sache anzuknüpfen. Denn eine «symmetrisch» zur Verfügungsmacht ausgestaltete Gläubigerberechtigung hätte die folgerichtige Konsequenz, dass Miteigentümer, welche die Sache als Ganzes nur gemeinsam verkaufen können (Art. 648 Abs. 2 ZGB), entsprechend gemeinschaftlich an der Kaufpreisforderung berechtigt wären (gemeinschaftliche Gläubigerschaft), während beim Verkauf einzelner Miteigentumsanteile, über welche die Miteigentümer selbständig verfügen können (Art. 646 Abs. 3 ZGB), die Kaufpreisforderung demnach den einzelnen Miteigentümern unabhängig voneinander *pro rata* zustehen würde (Teilgläubigerschaft).

Zitiervorschlag: Davide Giampaolo / Markus Vischer, Grundstückkaufvertrag – Besteht unter Miteigentümern Teil- oder gemeinschaftliche Gläubigerschaft?, in: dRSK, publiziert am 10. Juni 2014

ISSN 1663-9995. Editions Weblaw



Weblaw AG | Cybersquare | Laupenstrasse 1 | 3008 Bern
T +41 31 380 57 77 | F +41 31 380 57 78 | info@weblaw.ch

www.weblaw.ch