[Briefkopf Anwaltskanzlei]

Einschreiben

Bezirksgericht X

[Adresse]

[Postleitzahl, Gemeinde]

[Ort], [Datum]

[Anrede]

Sie erhalten die

**Klage**

von

[Vorname] [Name] klägerische Partei

[Adresse], [Ort],

vertreten durch Rechtsanwalt [Vorname] [Name], [Adresse], [Ort]

gegen

[Vorname] [Name] beklagtische Partei

[Adresse], [Ort],

vertreten durch Rechtsanwalt [Vorname] [Name], [Adresse], [Ort]

betreffend Klage auf Aufhebung von Miteigentum (Art. 651 Abs. 2 ZGB)

RECHTSBEGEHREN

I. Fallvariante Ferienhaus (Grundstück in der Bauzone)

* 1. Es sei das Miteigentum am Grundstück Nr. 111, Plan Nr. 2, im Grundbuch der Gemeinde Y im Sinne von Art 651 Abs. 2 ZGB unter den Miteigentümern zu versteigern und der Steigerungserlös sei zu 2/3 zugunsten der klägerischen Partei und zu 1/3 zugunsten der beklagten Partei zu verteilen.
  2. Unter voller gerichtlicher und aussergerichtlicher Kosten- und Entschädigungsfolge (zzgl. 8% MwSt.) zulasten der beklagtischen Partei.

Bemerkung 1**:** Das Gericht ist gestützt auf Art. 651 Abs. 2 ZGB frei, nach seinem Ermessen die Teilung der Sache, die Versteigerung unter den Miteigentümern oder die öffentliche Versteigerung anzuordnen. Im Rechtsbegehren ist festzuhalten, welche Art der Verwertung beantragt wird.

II. Fallvariante Maiensäss (Grundstück in der Landwirtschaftszone)

* 1. Es sei das Miteigentum am Grundstück Nr. 112, Plan Nr. 3, Grundbuch der Gemeinde Y, im Sinne von Art. 651 Abs. 2 ZGB öffentlich zu versteigern und der Steigerungserlös zu 1/2 an die klägerische Partei und zu 1/2 an die beklagte Partei zu verteilen.
  2. Vor der Versteigerung sei das Grundbuchamt durch das Gericht anzuweisen, die Parzelle gemäss beiliegendem Plan zu parzellieren, damit das Grundstück mit Gebäude und Grundfläche getrennt vom Rest der landwirtschaftlichen Parzelle versteigert werden kann, wobei das Grundbuchinspektorat anzuweisen sei, vorgängig eine Bewilligung zur Zerstückelung des landwirtschaftlichen Grundstücks zu erteilen. Im Rahmen der Parzellierung seien die folgenden Grunddienstbarkeiten zu errichten:
     1. Unbeschränktes Fuss- und Fahrwegrecht auf der im Plan grün schraffierten Fahrwegsfläche mit einer Breite von 3 Metern zulasten des Parzellenteils mit der Grundstücksfläche 11‘500 m2 und zugunsten des Parzellenteils mit einer Grundstücksfläche von 1‘000 m2. Die im Plan grün schraffierte Fahrwegsfläche bildet Grundlage für den Grundbucheintrag, wobei bei der Ermittlung der Dienstbarkeitsfläche die Massangabe von 3 Metern Breite des Fahrweges Vorrang vor der im Plan eingezeichneten Fläche hat.
     2. Ein Durchleitungsrecht für eine Wasserleitung im Plan blau gekennzeichnet zulasten des Parzellenteils mit der Grundstücksfläche 11‘500 m2 und zugunsten des Parzellenteils mit einer Grundstücksfläche von 1‘000 m2.

Bemerkung 2: Der Verkauf von landwirtschaftlichen Grundstücken im Sinne des BGBB ist erheblichen Einschränkungen unterworfen. Dazu gehört, dass die Preise festgelegt sind und Landwirte einen Vorrang vor Nicht-Landwirten haben. Im konkreten Fall hat das Grundbuchinspektorat bei einem ersten Verkaufsversuch die Bewilligung zum Verkauf an den Nicht-Landwirt insbesondere unter Hinweis auf den übersetzten Preis (Art. 63 Abs. 1 lit. b BGBB) abgelehnt und darauf hingewiesen, dass das Gebäude mit einer Fläche von maximal 1‘000 m2 abparzelliert werden könnte, wofür aber eine Bewilligung des Grundbuchinspektorates einzuholen wäre. In der Folge kann dieses kleinere Grundstück ohne Einschränkungen an einen Nicht-Landwirt verkauft werden. Vor diesem Hintergrund drängt es sich auf, dass dem Gericht entsprechend präzise Anträge für die Vorbereitung der Verwertung gestellt werden. Dabei sind die für die Parzellierung notwendigen Planunterlagen beizufügen.

Bemerkung 3: Bei einer Parzellierung ist stets auch der Frage der Grunddienstbarkeiten die erforderliche Aufmerksamkeit zu schenken. Neben der Einräumung neuer Grunddienstbarkeiten, wie Fahrweg- und Durchleitungsrechten, könnte auch die Löschung einer Grunddienstbarkeit in Frage kommen, wenn eine bestehende Grunddienstbarkeit nur auf einer der beiden Parzellen bestehen bleibt.

* 1. Für den Fall, dass die Bewilligung zur Zerstückelung des Grundstücks nicht erteilt wird, sei das Miteigentum am Grundstück Nr. 112, Plan Nr. 3, Grundbuch der Gemeinde Y eventualiter im Sinne von Art. 651 Abs. 2 ZGB unter den Miteigentümern zu versteigern.

Bemerkung 4: Für den Fall, dass das Gericht die Anordnung der Parzellierung verweigern oder das Grundbuchinspektorat unter Verweis auf das Zerstückelungsverbot die Bewilligung hierzu nicht erteilen sollte, ist ein entsprechendes Eventualbegehren zu stellen. Dies kann vorliegend z.B. durch eine interne Versteigerung unter den Miteigentümern geschehen.

* 1. Unter voller gerichtlicher und aussergerichtlicher Kosten- und Entschädigungsfolge (zzgl. 8% MwSt.) zu Lasten der beklagtischen Partei.

Begründung

**I. Formelles**

* 1. Der Unterzeichnete ist von der klägerischen Partei gehörig bevollmächtigt.

BO: Vollmacht vom [Datum] samt Honorarvereinbarung Beilage 1

**Bemerkung 5:** Im Kanton Graubünden ist die unterzeichnete Honorarvereinbarung zu Beginn des Verfahrens dem Gericht einzureichen, damit anhand derselben die aussergerichtliche Entschädigung festgelegt werden kann (Art. 4 Abs. 1 der Verordnung über die Bemessung des Honorars der Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte [Honorarverordnung, HV, BR 310.250]).

* 1. Für dingliche Klagen ist das Gericht am Ort der gelegenen Sache zuständig (Art. 29 Abs. 1 lit. a ZPO). Handelt es sich um eine Zivilklage im ordentlichen Verfahren, ist das Bezirksgericht in Fünferbesetzung dafür in erster Instanz sachlich zuständig (Art. 5 Abs. 2 lit. a EGzZPO/GR). Die Grundstücke befinden sich in der Gemeinde Y, weshalb des Bezirksgericht X örtlich wie sachlich zuständig ist.

Bemerkung 6: Bei der Klage auf Auflösung des Miteigentums handelt es sich um eine dingliche Klage im Sinne von Art. 29 Abs. 1 lit. a ZPO, weshalb das Gericht am Ort der gelegenen Sache zwingend gesetzlich vorgeschrieben ist (ZPO Komm-Sutter-Somm/Lötscher, Art. 29 N 4 ff.; a.A. BK ZPO-Tenchio, Art. 29 N 25, wonach sich die Zuständigkeit nach Art. 29 Abs. 2 ZPO richtet.).

Bemerkung 7: Die sachliche Zuständigkeit wird von den jeweiligen kantonalen Vorschriften über die Einführung der schweizerischen Zivilprozessordnung bestimmt.

BO: Grundbuchauszug Grundstück Nr. 111, Plan Nr. 2, im Grundbuch Y Beilage 2

BO: Grundbuchauszug Grundstück Nr. 112, Plan Nr. 3, im Grundbuch Y Beilage 3

* 1. Im Rahmen der Vermittlungsverhandlung konnte zwischen den Parteien keine Einigung gefunden werden, weshalb am 15. Dezember 2015 die Klagebewilligung an die klägerische Partei zugestellt worden ist. Die dreimonatige Prosequierungsfrist ist unter Berücksichtigung der vom 18. Dezember 2015 bis 2. Januar 2016 herrschenden Gerichtsferien mit heutiger Übergabe der vorliegenden Klageschrift an eine schweizerische Poststelle eingehalten (Art. 209 Abs. 3 und Art. 145 Abs. 1 lit. c ZPO).

BO: Klagebewilligung vom 14.12.2015 samt Zustellnachweis Beilage 4

* 1. Der Streitwert ist anzugeben und bemisst sich vorliegend am Wertanteil der klägerischen Partei an den beiden in ihrem Eigentum stehenden Miteigentumsanteilen (Art. 221 Abs. 1 lit. c und Art. 91 ff. ZPO). Gemäss aktueller Schätzung beträgt der Verkehrswert des Grundstücks Nr. 111, Plan Nr. 2, CHF 600‘000.00, woran der klägerischen Partei ein Anteil von 2/3 zusteht. Der Verkehrswert des Grundstücks Nr. 112, Plan Nr. 3, beträgt CHF 25‘000.00. Bei einer öffentlichen Versteigerung mit vorgängiger Abparzellierung ist mit einem Erlös von CHF 100‘000.00 zu rechnen, wovon der klägerischen Partei die Hälfte zusteht. Der Streitwert beträgt somit CHF 450‘000.00, weshalb die vorliegende Klage im ordentlichen Verfahren vor dem Bezirksgericht X zu behandeln ist.

BO: Amtl. Schätzung Grundstück Nr. 111, Plan Nr. 2, im Grundbuch Y Beilage 5

BO: Amt. Schätzung Grundstück Nr. 112, Plan Nr. 3, im Grundbuch Y Beilage 6

* 1. Der beigefügte Plan zum Grundstück Nr. 112, Plan Nr. 3, im Grundbuch Y, mit Kennzeichnung der Parzellierung, der grün schraffierten Fahrwegsfläche sowie des blau eingezeichneten Durchleitungsrechts ist Teil des Rechtsbegehrens.

Bemerkung 8: In der zweiten Fallvariante wird beantragt, dass das Grundstück parzelliert und Grunddienstbarkeiten errichtet werden sollen. Damit der Vollzug im Grundbuch ermöglicht wird, ist es notwendig, dass die erforderlichen Plangrundlagen als Belege für das Grundbuch erstellt werden und Teil des Rechtsbegehrens werden.

BO: Parzellierungsplan mit Grunddienstbarkeiten Beilage 7

**II. Sachverhalt**

* 1. Die Parteien sind Miteigentümer der beiden Grundstücke Nr. 111, Plan Nr. 2, (nachfolgend Ferienhaus genannt) sowie Nr. 112, Plan Nr. 3, (nachfolgend Maiensäss genannt) im Grundbuch der Gemeinde Y. Die klägerische Partei hat am Ferienhaus eine Miteigentumsquote von 2/3 und am Maiensäss eine Miteigentumsquote von 1/2.

BO: Grundbuchauszug Grundstück Nr. 111, Plan Nr. 2, im Grundbuch Y Beilage 2

BO: Grundbuchauszug Grundstück Nr. 112, Plan Nr. 3, im Grundbuch Y Beilage 3

* 1. Bei der Begründung des Miteigentums am Ferienhaus wurde das Recht auf Aufhebung des Miteigentums für die Dauer von 30 Jahren aufgehoben. Seither sind 31 Jahre vergangen, weshalb der Ausschlussgrund nicht mehr wirksam ist. Die Parteien können sich nicht mehr über die Nutzung und den Unterhalt der Liegenschaft einigen, weshalb erhebliche Spannungen auftreten. Der Aufhebungsanspruch gemäss Art. 650 ZGB besteht voraussetzungslos.

BO: Begründungsakt des Miteigentums Beilage 8

Bemerkung 9: Im Gegensatz zur Ausschlussklage gemäss Art. 649b ZGB muss im Rahmen der Aufhebungsklage gemäss Art. 651 Abs. 2 ZGB nicht nachgewiesen werden, dass die Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Gemeinschaftsverhältnisses vorliegt (vgl. nachfolgend III. Ergänzende Hinweise, 4. Abgrenzung zur Ausschlussklage nach Art. 649b ZGB, Rz 20).

* 1. Die Parteien haben sich gemeinsam um den Verkauf des Maiensässes bemüht. Das Grundbuchinspektorat liess ausrichten, dass der Verkauf nur zu einem bestimmten Wert erfolgen könne, weil das Grundstück als Landwirtschaftsparzelle im Sinne des BGBB gelte. Einzig mit der Abparzellierung der Grundstücksfläche mit dem Gebäude und einer Grundstücksfläche von maximal 1‘000 m2 könnte ein freier Verkauf an einen Nicht-Landwirt erfolgen, was zu einem höheren Preis führen würde.

BO: Schreiben GIHA vom 01.08.2014 Beilage 9

* 1. Die beklagtische Partei hat in der Folge den Verkauf an einen Dritten abgelehnt. Zudem bietet sie bei einer allfälligen Übernahme zu Alleineigentum als Entschädigung nur gerade den Landwirtschaftswert an.

BO: Schreiben beklagtische Partei vom 10.04.2015 Beilage 10

* 1. Die Parteien sind zerstritten und der Umgang mit der beklagtischen Partei ist für die klägerische Partei unzumutbar. Die beklagtische Partei verhält sich herablassend und despektierlich. Der klägerischen Partei bleibt nichts anderes übrig, als auf Auflösung des Miteigentums zu klagen. Mehr muss für die Aufhebung des Miteigentums nicht nachgewiesen werden. Es genügt, dass kein Ausschlussgrund vorliegt und die beklagtische Partei keine Hand für die einvernehmliche Aufhebung des Miteigentums bietet.

BO: Schreiben beklagtische Partei vom 20.09.2015 Beilage 11

**III. Rechtliches**

* 1. Gemäss Art. 650 ZGB steht es jedem Miteigentümer frei – sofern keine gegenteilige Vereinbarung gegeben ist, kein gesetzlicher Ausschlussgrund vorliegt oder das Gesuch zur Unzeit erfolgt – auf Aufhebung des Miteigentums zu klagen. Der Richter hat zu entscheiden, ob das Grundstück unter den Miteigentümern oder öffentlich versteigert wird (Art. 651 Abs. 2 ZGB). Dabei hat der Richter die Interessenlage der Parteien und insbesondere die Vermögensinteressen bestmöglich zu wahren. Er ist frei, die Modalitäten festzulegen, soweit die Parteien keine übereinstimmenden Anträge stellen.
  2. Im Falle des Ferienhauses wird die interne Versteigerung unter den Miteigentümern beantragt, da beide Parteien eng mit der Liegenschaft verbunden sind und sie ein Interesse an der weiteren Nutzung haben (Art. 651 Abs. 2 ZGB).
  3. Beim Maiensäss verweigert die beklagtische Partei den Verkauf an einen Dritten nach Parzellierung des landwirtschaftlichen Grundstücks. Das Gericht hat dafür besorgt zu sein, dass im Rahmen der Verwertung ein maximaler Preis erzielt werden kann. Dies ist vorliegend nur dann der Fall, wenn das Grundstück Nr. 112, Plan 3, gestützt auf eine Bewilligung des Grundbuchinspektorates parzelliert werden kann, wobei auf dem Grundstück die entsprechenden, notwendigen Grunddienstbarkeiten errichtet werden müssen. Sollte das Gericht diesem Antrag nicht stattgeben wollen, so ist eventualiter die Versteigerung unter den Miteigentümern anzuordnen, so dass die übernehmende Partei im Anschluss nach ihrem Gutdünken mit dem Grundstück weiter verfahren kann.

BO: Parzellierungsplan mit Grunddienstbarkeiten Beilage 7

Bemerkung 10: Der Antrag auf Parzellierung gründet auf dem erheblichen Mehrwert, der durch dieses Vorgehen im Rahmen der Versteigerung erzielt werden kann. Soweit aus der Judikatur ersichtlich, wurde ein solcher Fall bisher noch nicht entschieden. Wie bei der körperlichen Teilung ist auch bei der Versteigerung eine wesentliche Wertverminderung bei der Liquidation durch das Gericht zu vermeiden (BSK ZGB II-Brunner/Wichtermann, Art. 651 N 13). Auch wenn für den Autor nicht ersichtlich ist, aus welchen Gründen ein solcher Antrag betreffend die Modalität der Versteigerung abgelehnt werden könnte, erscheint es ratsam, für den Falle der Abweisung einen Eventualantrag zu stellen. Im Rahmen der internen Versteigerung kann die klägerische Partei das Grundstück erwerben und anschliessend zu einem höheren Preis verkaufen. Sollte die beklagtische Partei mit- respektive in der Versteigerung die klägerische Partei überbieten, dann kann der Mehrwert auch auf diesem Wege gesichert werden.

Mit freundlichen Grüssen

[Unterschrift des Rechtsanwaltes des Gesuchstellers]

[Name des Rechtsanwaltes des Gesuchstellers]

dreifach

Beilage: Beweismittelverzeichnis dreifach mit den Urkunden im Doppel