

ZOR.2024.53
(OZ.2020.3)

Urteil vom 28. Oktober 2025

Besetzung Oberrichter Six, Präsident
 Oberrichter Giese
 Ersatzrichter Meier
 Gerichtsschreiberin Albert

Kläger **A.**_____,
 [...] vertreten durch Rechtsanwälte Lukas Müller und Paula Niedermann,
 [...]

Beklagter **B.**_____,
 [...]

Gegenstand Forderung aus Miteigentum

Das Obergericht entnimmt den Akten:

1.

Die Parteien sowie deren Eltern und Bruder sind Miteigentümer des Grundstücks B mit dem vom Kläger, den Eltern und dem Bruder bewohnten Gebäude an der Q-Strasse in R._____.

2.

2.1.

Mit Klage vom 10. Februar 2020 und Replik vom 17. Oktober 2022 beantragte der Kläger beim Bezirksgericht Muri, der Beklagte sei zu verpflichten, ihm Fr. 60'000.00 zuzüglich Zins zu 5 % seit 26. September 2019 zu bezahlen, unter Nachklagevorbehalt sowie Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Beklagten.

2.2.

Nachdem der Beklagte mit Eingabe vom 13. März 2020 die örtliche Zuständigkeit des Bezirksgerichts Muri bestritten hatte, trat dieses mit Entscheid vom 9. Juni 2020 auf die Klage ein. Die dagegen vom Beklagten erhobene Berufung wies das Obergericht mit Urteil ZOR.2020.44 vom 15. September 2020 ab. Auf die vom Beklagten dagegen erhobene Beschwerde trat das Bundesgericht mit Urteil 5A_905/2020 vom 3. November 2020 nicht ein.

2.3.

Mit Klageantwort vom 6. Februar 2021 und Duplik vom 3. Januar 2023 beantragte der Beklagte die Abweisung der Klage unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Klägers. In der Klageantwort wurden zudem diverse weitere Anträge unter anderem gegen die weiteren Miteigentümer sowie prozessualer Natur gestellt.

2.4.

Mit Teilentscheiden des Bezirksgerichts Muri vom 26. April 2021 und 5. Juli 2022 trat dieses auf die Widerklagen und diverse weitere Anträge des Beklagten nicht ein. Auf die vom Beklagten gegen den Teilentscheid vom 26. April 2021 erhobene Berufung trat das Obergericht mit Entscheid ZOR.2021.32 vom 24. August 2021 nicht ein.

2.5.

Mit Verfügung des Gerichtspräsidiums Muri vom 26. April 2021 wies dieses das Gesuch des Beklagten um Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege ab. Die vom Beklagten dagegen erhobene Beschwerde wies das Obergericht mit Entscheid ZOR.2021.26 vom 22. Juli 2021 ab, soweit es darauf eintrat.

2.6.

Anlässlich der Hauptverhandlung vom 22. August 2023 wurden die Parteien, die übrigen Miteigentümer sowie eine weitere Person befragt.

Nach Einholung der schriftlichen Schlussvorträge hiess das Bezirksgericht Muri mit Urteil vom 9. Januar 2024 die Klage gut und verpflichtete den Beklagten zur Zahlung von Fr. 60'000.00 zuzüglich 5 % Zins ab 1. Juni 2020, der Kosten des Schlichtungsverfahrens von Fr. 300.00 sowie einer Parteientschädigung von Fr. 14'707.25 und auferlegte ihm die Gerichtskosten von Fr. 5'473.40.

2.7.

Mit Eingabe vom 29. Januar 2024 verlangte der Beklagte die Begründung des ihm am 18. Januar 2024 zugestellten Entscheids. Der begründete Entscheid wurde ihm am 21. August 2024 zugestellt.

3.

3.1.

Mit Berufung vom 20. September 2024 beantragte der Beklagte die Aufhebung des vorinstanzlichen Urteils und die Abweisung der Klage, eventualiter die Rückweisung an die Vorinstanz zur Neuurteilung, unter Auferlegung der Prozesskosten des Berufungsverfahrens an den Kläger.

3.2.

Mit Verfügung vom 26. September 2024 wies das Obergericht das vom Beklagten gestellte Gesuch um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege ab. Auf eine dagegen erhobene Beschwerde trat das Bundesgericht mit Urteil 4A_571/2024 vom 4. Dezember 2024 nicht ein.

3.3.

Mit Berufungsantwort vom 19. November 2024 beantragte der Kläger die Abweisung der Berufung, soweit auf diese einzutreten sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Beklagten.

3.4.

Mit Eingabe vom 3. Dezember 2024 stellte der Beklagte diverse prozessuale Anträge.

Das Obergericht zieht in Erwägung:

1.

Die Parteien sind zusammen mit ihren Eltern und ihrem Bruder zu je einem Fünftel Miteigentümer des Grundstücks B mit dem vom Kläger, den Eltern und dem Bruder bewohnten Gebäude an der Q-Strasse in R._____. Der Beklagte ist im April 2012 aus der Liegenschaft ausgezogen. Umstritten ist, ob der Beklagte sich auch nach seinem Auszug an den Kosten der Liegenschaft zu beteiligen hat.

2.

2.1.

Der Kläger, der sich die Ansprüche der übrigen Miteigentümer hat abtreten lassen, stützt seinen Anspruch auf Art. 649 Abs. 1 ZGB. Dieser Bestimmung zufolge werden die Verwaltungskosten, Steuern und anderen Lasten, die aus dem Miteigentum erwachsen, im Verhältnis ihrer Anteile getragen, wo es nicht anders bestimmt ist. Während der Beklagte sich auf den Standpunkt stellt, es sei vereinbart worden, dass er nach seinem Auszug nichts mehr bezahlen müsse, erachtete die Vorinstanz den ihm obliegenden Beweis einer entsprechenden, vom Kläger bestrittenen Vereinbarung unter den Miteigentümern als nicht erstellt und hiess die Klage gut.

Der Beklagte rügt im Berufungsverfahren die vorinstanzliche Beweislastverteilung sowie die Beweiswürdigung (vgl. Berufung S. 3 ff.).

2.2.

Die in Art. 649 Abs. 1 ZGB vorgesehene Kostentragungsregelung ist dispositiver Natur. Sie kann unter Zustimmung aller Miteigentümer abgeändert werden und ist dabei an keine Form gebunden. Das Vorliegen einer von Art. 649 Abs. 1 ZGB abweichenden Vereinbarung ist von derjenigen Partei zu behaupten sowie im Bestreitungsfall zu beweisen, welche sich darauf beruft (vgl. Urteil des Bundesgerichts 5A_29/2025 vom 16. April 2025 E. 3.1; BRUNNER/WICHTERMANN, in: Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, 7. Aufl. 2023, N. 1 zu Art. 649 ZGB).

Der Beklagte behauptet, die Parteien hätten sich bei seinem Auszug konkludent darauf geeinigt, dass er sich nicht mehr an den Kosten beteiligen müsse (act. 101; 115). Entgegen seinem Dafürhalten im Berufungsverfahren und mit der Vorinstanz ist er für eine entsprechende Vereinbarung beweispflichtig. Zwar ist zwischen den Parteien unbestritten, dass die Miteigentümer bereits vor dem Auszug des Beklagten von der gesetzlichen Regelung in Art. 649 Abs. 1 ZGB insofern abgewichen sind, als dass die Mutter – obwohl selbst Miteigentümerin zu 1/5 – keine Beiträge an die Kosten der gemeinsam bewohnten Liegenschaft bezahlt habe bzw. man die Kosten nicht durch fünf, sondern durch vier geteilt habe (act. 275;

344). Daraus folgt jedoch entgegen dem Dafürhalten des Beklagten weder, dass man auch den Beklagten von der Kostentragungspflicht befreit hätte, noch, dass in Umkehr der Beweislast der Kläger eine Vereinbarung der Kostentragung nach den Regeln von Art. 649 Abs. 1 ZGB zu beweisen hätte. Ohnehin sind sich die Parteien implizit darüber einig, dass diese Regelung nach dem Auszug des Beklagten im April 2012 nicht mehr galt, zumal der Kläger vom Beklagten 20 % (und nicht etwa 25 %) der Kosten verlangt und der Beklagte bestreitet, diesen Anteil zu schulden. Entsprechend bleibt es dabei, dass der Beklagte die behauptete Vereinbarung zu beweisen hat, wonach er keine Beiträge mehr schulde.

2.3.

Dieser Beweis gelingt dem Beklagten auch nach Auffassung des Obergerichts nicht.

Ob der Nachweis einer entsprechenden (konkludenten) Abmachung als erbracht anzusehen ist, beurteilt sich nach dem Regelbeweismass des strikten Beweises. Dieser ist erbracht, wenn das Gericht nach objektiven Gesichtspunkten von der Richtigkeit einer Sachbehauptung überzeugt ist. Dabei genügt es, wenn das Gericht am Vorliegen der behaupteten Tatsache keine ernsthaften Zweifel mehr hat oder allenfalls verbleibende Zweifel als leicht erscheinen (vgl. BGE 141 III 569 E. 2.2.1).

Es ist unbestritten bzw. gestützt auf die eingereichten Grundbuchauszüge erstellt, dass der Beklagte nach wie vor Miteigentümer zu 1/5 am streitgegenständlichen Grundstück ist (vgl. Klagebeilage 2). Im Gegensatz zum vorinstanzlichen Verfahren ist sodann nicht mehr strittig, dass der Beklagte, als er noch in der Liegenschaft wohnte, sich an den Kosten beteiligt hatte (vgl. vorinstanzliches Urteil E. 5.2.4). Fest steht sodann, dass die Parteien zu keinem Zeitpunkt schriftlich vereinbart haben, dass der Beklagte sich fortan nicht mehr an den Kosten zu beteiligen hätte. Entgegen dem Beklagten ist auch nicht darauf zu schliessen, dass die übrigen Miteigentümer allein aufgrund des Auszugs des Beklagten aus der Liegenschaft – bei unveränderten Eigentumsverhältnissen – sowie entgegen der im Gesetz vorgesehenen Kostenbeteiligung, die nur auf die Eigentumsverhältnisse abstellt, nicht aber, ob der Eigentümer eine Liegenschaft auch selbst bewohnt, konkludent auf die weitere Beitragspflicht verzichtet hätten.

Daran ändern auch die weiteren vom Beklagten vorgebrachten Begleitumstände nichts. Der Partei- und Zeugenbefragung ist bereits aufgrund der Befangenheit der Beteiligten wenig Aussagekraft für den Bestand einer entsprechenden Vereinbarung beizumessen (vgl. vorinstanzliches Urteil E. 6.4). Sodann vermögen weder seine Entlassung aus dem Hypothekarvertrag als Schuldner noch die Anpassung der Daueraufträge auf das Liegenschaftskonto mit hinreichender Überzeugung

zu belegen, dass er im internen Verhältnis von der Kostentragungspflicht befreit worden wäre. Was namentlich seine Entlassung aus dem Hypothekarkredit anbelangt (vgl. Beilage zur Eingabe vom 10. Februar 2021), kann entgegen dem Beklagten nichts betreffend Vereinbarung einer Kostentragungsregelung abgeleitet werden, zumal die Hypothekarverträge das Rechtsverhältnis zwischen der Bank als Kreditgeberin und den Miteigentümern als Kreditnehmern betreffen, während von der Regelung betreffend Tragung der gemeinschaftlichen Kosten einzig die Miteigentümer untereinander tangiert sind. Auch dass die monatlichen Einzahlungen auf das Liegenschaftskonto nach dem Auszug des Beklagten angepasst worden sind (vgl. dazu die von der Vorinstanz edierten Kontoauszüge), deutet nicht zwangsläufig darauf hin, dass auf eine weitere Kostenbeteiligung des Beklagten verzichtet worden wäre. Vor dem Hintergrund, dass der Beklage – wie er selbst ausführt – die Liegenschaft im Streit verlassen hat (vgl. Berufung S. 5) und in der Vergangenheit nicht immer zuverlässig war, was die Zahlungen betrifft, kann die Anpassung der Daueraufträge und die Entlassung aus dem Hypothekarvertrag auch darin begründet gewesen sein, dass die Parteien die Erfüllung ihrer Verbindlichkeiten sicherstellen wollten, während sie mit einer rechtzeitigen Zahlung des Beklagten nicht mehr gerechnet haben. Dass sie mit einer freiwilligen Erfüllung seiner finanziellen Verpflichtungen aus dem Miteigentum nicht mehr gerechnet haben, bedeutet indessen nicht, dass sie darauf verzichtet hätten. Zwar lässt sich auch diese Version der Geschehnisse nicht mit hinreichender Sicherheit erstellen. Jedoch vermögen die vom Beklagten dargebotenen Belege die von ihm behauptete (konkludente) Vereinbarung unter den gegebenen Umständen nicht zu beweisen. Auch das Argument, dass die Parteien ihn bis zur Einleitung der Betreuung im Frühling 2019 nie zur Zahlung aufgefordert hätten, vermag die Position des Beklagten nicht zu stärken. Einerseits bleibt unklar, ob diese Behauptung tatsächlich zutrifft, zumal auch diesbezüglich der Beweis offenbleibt und der Beklagte selbst einräumt, es hätten gewisse Gespräche stattgefunden (vgl. Berufung S. 5). Andererseits kann auch daraus – insbesondere, wenn man bedenkt, dass es sich um eine Streitigkeit unter Familienmitgliedern handelt – nicht auf einen konkludenten Verzicht einer weiteren Beteiligung an den Kosten geschlossen werden, zumal der Beklagte seinen Miteigentumsanteil nicht etwa abgetreten hatte.

In der Gesamtbetrachtung erscheint es so, als dass – wie der Beklagte teilweise selbst geltend macht – über die Kostenfrage anlässlich des Auszugs der Beklagten nicht wirklich gesprochen wurde und auch keine konkreten Vereinbarungen getroffen wurden (vgl. Berufung S. 5 ff.). Vor diesem Hintergrund eine konkludente Vereinbarung zwischen den Miteigentümern, wonach sich der Beklagte an den gemeinschaftlichen Kosten nicht mehr beteiligen müsse, abzuleiten, geht aber zu weit, zumal Art. 649 Abs. 1 ZGB ausdrücklich eine allein vom Miteigentumsanteil abhängige Kostentragungsregelung statuiert. Nachdem die vom Beklagten

behauptete Vereinbarung über die Kostenverteilung unbewiesen bleibt und keine andere Vereinbarung behauptet wird, gilt die dispositive gesetzliche Regelung von Art. 649 Abs. 1 ZGB, wonach sich die Miteigentümer an den gemeinschaftlichen Kosten im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu beteiligen haben.

2.4.

Zusammengefasst gelingt dem Beklagten der ihm obliegende Beweis, dass zwischen ihm und den anderen Miteigentümern eine Vereinbarung getroffen worden ist, wonach er ab seinem Auszug keinen seinem Miteigentumsanteil entsprechenden Beitrag an die gemeinschaftlichen Kosten mehr zu leisten hätte, nicht. Damit gilt die für die Zeit nach dem Auszug des Beklagten aus der gemeinsamen Liegenschaft die Kostentragung nach Art. 649 Abs. 1 ZGB. Die Berufung ist folglich abzuweisen.

3.

Die prozessualen Anträge des Beklagten (vgl. Eingabe vom 3. Dezember 2024) sind gegenstandslos geworden, nachdem das Bundesgericht auf eine Beschwerde gegen die Verfügung des Obergerichts vom 26. September 2024, mit welcher das Gesuch um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege abgewiesen worden war, nicht eingetreten ist.

4.

4.1.

Ausgangsgemäss sind dem Beklagten die Kosten des obergerichtlichen Verfahrens aufzuerlegen (vgl. Art. 106 Abs. 1 i.V.m. Art. 95 Abs. 1 ZPO). Ausgehend vom Streitwert von Fr. 60'000.00 ist die obergerichtliche Spruchgebühr auf Fr. 4'970.00 festzusetzen (§ 10 Abs. 1 i.V.m. § 7 Abs. 1 GebührD) und mit dem vom Beklagten geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe zu verrechnen (Art. 111 Abs. 1 ZPO). Die Berufung des Beklagten muss als von Anfang an offensichtlich aussichtslos bezeichnet werden, weshalb auch sein mit Eingabe vom 3. Dezember 2025 erneut gestelltes Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege abzuweisen ist (Art. 117 lit. b ZPO).

4.2.

Zudem ist der Beklagte zu verpflichten, dem Kläger seine zweitinstanzlichen Parteikosten zu ersetzen. Diese werden, ausgehend vom Streitwert von Fr. 60'000.00 und einer Grundentschädigung von Fr. 9'470.00 (§ 8 i.V.m. § 3 Abs. 1 lit. a Ziff. 5 AnwT), einem Abzug von 20 % gemäss § 6 Abs. 2 AnwT (keine Verhandlung) sowie einem Abzug von 50 % gemäss § 8 (Rechtsmittelverfahren) und einer Auslagenpauschale von 3 % (§ 13 Abs. 1 AnwT) sowie dem Mehrwertsteuersatz von 8.1 % auf gerundet Fr. 4'200.00 festgesetzt.

Das Obergericht erkennt:

1.

Die Berufung des Beklagten wird abgewiesen.

2.

Das Gesuch des Beklagten um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege wird abgewiesen.

3.

Die Kosten des Berufungsverfahrens von Fr. 4'970.00 werden dem Beklagten auferlegt.

4.

Der Beklagte wird verpflichtet, dem Kläger für das Berufungsverfahren eine Parteientschädigung von Fr. 4'200.00 zu bezahlen.

Zustellung an:

[...]

Rechtsmittelbelehrung für die Beschwerde in Zivilsachen (Art. 72 ff., Art. 90 ff. BGG)

Gegen Entscheide, die das Verfahren abschliessen, kann **innert 30 Tagen**, von der schriftlichen Eröffnung der vollständigen Ausfertigung des Entscheides an gerechnet, die Beschwerde an das Schweizerische Bundesgericht erhoben werden. In vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist die Beschwerde nur zulässig, wenn der Streitwert in arbeits- und mietrechtlichen Fällen mindestens Fr. 15'000.00 bzw. in allen übrigen Fällen mindestens Fr. 30'000.00 beträgt, es sei denn, es stelle sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung oder es handle sich um einen Entscheid des Konkurs- und Nachlassrichters (Art. 44 Abs. 1, Art. 72, Art. 74, Art. 90, Art. 100 Abs. 1 und Art. 112 Abs. 1 BGG).

Die Beschwerde ist schriftlich oder in elektronischer Form beim Schweizerischen Bundesgericht einzureichen (Art. 42 BGG).

Die Beschwerdeschrift ist in einer Amtssprache abzufassen und hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschriften bzw. eine anerkannte elektronische Signatur zu enthalten. In der Begründung ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid Recht (Art. 95 ff. BGG) verletzt. Ist eine Beschwerde nur unter der Voraussetzung zulässig, dass sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung stellt, ist auszuführen, warum diese Voraussetzung erfüllt ist. Die Urkunden, auf die sich die Partei als Beweismittel beruft, sind beizulegen, soweit die Partei sie in den Händen hat; ebenso ist der angefochtene Entscheid beizulegen (Art. 42 BGG).

Der **Streitwert** des kantonalen Verfahrens beträgt **Fr. 60'000.00**.

Aarau, 28. Oktober 2025

Obergericht des Kantons Aargau

Zivilgericht, 1. Kammer

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

Six

Albert