



5A_726/2021

Urteil vom 15. Juni 2022

II. zivilrechtliche Abteilung

Besetzung

Bundesrichter Herrmann, Präsident,
Bundesrichter Marazzi, von Werdt,
Gerichtsschreiber von Roten.

Verfahrensbeteiligte

1. A.A. _____ und B.A. _____,
2. C. _____ GmbH,
beide vertreten durch Rechtsanwalt Luca Barmettler,
Beschwerdeführer,

gegen

1. D. _____,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Raphaël Haas,
2. E. _____,
vertreten durch Rechtsanwalt René Räber,
3. F. _____,
4. G. _____,
5. H. _____,
6. Erben gemeinschaft I. _____,
bestehend aus:

6.1. J. _____,
6.2. K. _____,
beide vertreten durch Rechtsanwalt Andreas Jörger,
Beschwerdegegner.

Gegenstand

Stockwerkeigentum,

Beschwerde gegen das Urteil des Kantonsgerichts Schwyz, 1. Zivilkammer, vom 13. Juli 2021
(ZK1 2020 41 und ZK2 2020 70).

Sachverhalt:

A.

A.a. An ihrem Grundstück altGB Nr. aaa (Grundbuch U. _____) begründete die L. _____ AG als Alleineigentümerin im Jahr 1966 Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes, bestehend aus 12 Stockwerkeinheiten auf 12 Stockwerken (Terrassenhäuser), nämlich 5 Einheiten mit einer Wertquote von je 74/1000 und 7 Einheiten mit einer Wertquote von je 90/1000.
Das Grundstück altGB Nr. aaa konnte bis 1974 voll überbaut werden. Es wurden 6 der 12 Einheiten (1. bis und mit 6. Stockwerk) gebaut.

A.b. Im Rahmen der Grundbuchbereinigung vom 8. September 1995 wurde altGB Nr. aaa gelöscht und durch GB Nrn. bbb und ccc ersetzt. Beide Grundstücke sind grundbuchlich je als Stammparzellen der 12 Stockwerkeinheiten ddd bis ooo (somit 24 Einheiten) erfasst. Die tatsächlich gebauten 6 Einheiten befinden sich auf dem Grundstück GB Nr. bbb. Das Grundstück GB Nr. ccc bzw. dessen Fläche ist nicht überbaut und seit 1974 nicht mehr überbaubar.

A.c. Eigentümer der tatsächlich gebauten 6 Stockwerkeinheiten sind A.A. _____ und B.A. _____ (1 Einheit), M. _____ (1 Einheit), F. _____ und G. _____ (1 Einheit), D. _____ (1 Einheit) und E. _____ (2 Einheiten).
Eigentümer der nicht gebauten 6 Stockwerkeinheiten sind H. _____ (5 Einheiten) und die Erben von I. _____ (1 Einheit).

B.

B.a. Am 4. April 2017 klagten A.A. _____ und B.A. _____ sowie M. _____ gegen die anderen Stockwerkeigentümer. Sie stellten folgende, in der Replik geänderten und ergänzten Begehren:

"1.1

Die Verbindung des Miteigentumsgrundstücks GB Nr. ccc, bestehend aus den 6 im Grundbuch eingetragenen Stockwerkeinheiten jjj, kkk, lll, mmm, nnn und ooo, mit der Liegenschaft GB Nr. bbb sei aufzuheben.

1.2

Das abparzellierte Grundstück GB Nr. ccc sei ins Miteigentum der Beklagten Ziff. 4, H. _____, mit einem Miteigentumsanteil von 418/508 und der Beklagten Ziff. 5, der Erben von I. _____, mit einem Miteigentumsanteil von 90/508 zu übertragen.

1.3... [gerichtliche Anweisung an das Grundbuchamt]...

2.1

Das Grundstück GB Nr. bbb sei in folgende Stockwerkeinheiten aufzuteilen:

1. GB ggg im Miteigentum zu je ½ Anteil von A.A. _____ und B.A. _____
2. GB ddd im Eigentum von M. _____
3. GB fff im Eigentum von E. _____
4. GB iii im Eigentum von E. _____
5. GB hhh im Miteigentum zu je ½ Anteil von F. _____ und G. _____
6. GB eee im Eigentum von D. _____

2.2

Die Wertquoten der Stockwerkeinheiten der Liegenschaft GB Nr. bbb seien wie folgt neu festzulegen:

- StWE Nr. ddd (M. _____) 74/492
 - StWE Nr. eee (D. _____) 90/492
 - StWE Nr. fff (E. _____) 74/492
 - StWE Nr. ggg (A.A. _____ und B.A. _____) 90/492
 - StWE Nr. hhh (F. _____ und G. _____) 90/492
 - StWE Nr. iii (E. _____) 74/492
- 492/492

2.3... [gerichtliche Anweisung an das Grundbuchamt]...

3.1... [Anpassung des Reglements der Stockwerkeigentümergeinschaft]..."

H. _____ und die Erben von I. _____ schlossen auf Abweisung der Klage. D. _____ beantragte, auf die Klage nicht einzutreten, eventuell sie abzuweisen. F. _____ und G. _____ anerkannten die Rechtsbegehren und erklärten, sich nicht weiter am Verfahren zu beteiligen, und E. _____ reichte keine Klageantwort ein.

B.b. Das Bezirksgericht Gersau wies die Klage ab (Urteil vom 18. April 2018).

B.c. Auf Berufung der Kläger A.A. _____ und B.A. _____ sowie der Klägerin M. _____ hin hob das Kantonsgericht Schwyz das bezirksgerichtliche Urteil auf. Es wies die Sache zur Klärung der Überbaubarkeit der Grundstücke an das Bezirksgericht zurück (Beschluss vom 4. Juni 2019).

B.d. Das Bezirksgericht hiess die Klage gut. Es hob das Stockwerkeigentum an GB Nr. ccc ddd bis ooo auf und überführte das Grundstück GB Nr. ccc in gewöhnliches Miteigentum aller bisherigen Stockwerkeigentümer entsprechend deren Quoten (Dispositiv-Ziff. 1.1), legte die Wertquoten der Stockwerkeinheiten ddd bis iii der Liegenschaft GB Nr. bbb antragsgemäss neu fest unter Löschung der Einheiten jjj bis ooo (Dispositiv-Ziff. 1.2) und übertrug das Grundstück GB Nr. ccc in das Miteigentum von H. _____ zu 418/508 und der Erbengemeinschaft I. _____ zu 90/508 (Dispositiv-Ziff. 1.3). Das Bezirksgericht wies das Grundbuchamt an, das Grundbuch entsprechend zu berichtigen (Dispositiv-Ziff. 1.4), und die Stockwerkeigentümergeinschaft, ihr Reglement anzupassen (Dispositiv-Ziff. 1.5 des Entscheids vom 28. September 2020).

B.e. Der Beklagte D. _____ erhob Berufung, die das Kantonsgericht guthiess. Es hob den bezirksgerichtlichen Entscheid auf und wies die Klage ab, soweit auf sie einzutreten war (Urteil vom 13. Juli 2021).

C.
Mit Eingabe vom 13. September 2021 haben A.A. _____ und B.A. _____ (Beschwerdeführer 1) sowie die C. _____ GmbH (Beschwerdeführerin 2), die den Stockwerkeigentumsanteil der Klägerin M. _____ am 11. Juni 2021 erworben hatte und in den Prozess eingetreten war, Beschwerde in Zivilsachen erhoben. Sie erneuern vor Bundesgericht die mit Klage und Replik gestellten Rechtsbegehren und beantragen ferner, eventuell die Sache zur Neuurteilung an das Kantonsgericht zurückzuweisen. Das Bundesgericht hat die kantonalen Akten eingeholt, aber weder die beklagten Stockwerkeigentümer (Beschwerdegegner) noch das Kantonsgericht zur Vernehmlassung eingeladen.

Erwägungen:

1.
Das angefochtene Urteil betrifft die Aufhebung von Stockwerkeigentum, die Gestaltung des Miteigentumsverhältnisses und die Berichtigung der Wertquoten im Stockwerkeigentum und damit eine Zivilsache (Art. 72 Abs. 1 BGG) in einer vermögensrechtlichen Angelegenheit, deren Streitwert gemäss den kantonsgerichtlichen Feststellungen Fr. 100'000.-- und folglich den für die Beschwerde in Zivilsachen vorausgesetzten Mindestbetrag von Fr. 30'000.-- übersteigt (Art. 74 Abs. 1 lit. b BGG). Es ist kantonal letzt- und oberinstanzlich (Art. 75 BGG), lautet zum Nachteil der Beschwerdeführer (Art. 76 Abs. 1 BGG) und schliesst das kantonale Verfahren ab (Art. 90 BGG). Auf die - im Weiteren fristgerecht (Art. 100 Abs. 1 i.V.m. Art. 46 Abs. 1 lit. b BGG) erhobene - Beschwerde kann eingetreten werden.

2.
Der Parteiwechsel von der Klägerin M. _____ zur Beschwerdeführerin 2 ist im kantonalen Berufungsverfahren eingetreten. Er beurteilt sich deshalb nach der Schweizerischen Zivilprozessordnung (Art. 1 i.V.m. Art. 83 ZPO) und nicht nach dem Bundesgerichtsgesetz (Art. 71 BGG i.V.m. Art. 17 Abs. 1 und Art. 21 Abs. 2 BZP; Urteil 5A_740/2014 vom 1. Februar 2016 E. 2). Der Verkauf des Stockwerkeigentumsanteils an die Beschwerdeführerin 2 durch die Klägerin M. _____ hat deren Aktivlegitimation vollständig dahinfallen lassen. Die Voraussetzungen für einen Parteiwechsel ohne Zustimmung der Gegenpartei im Sinne von Art. 83 Abs. 1 ZPO sind damit erfüllt (Urteil 5A_353/2019 vom 13. Dezember 2019 E. 3.2-3.6, in: SZP 2020 S. 222 und Praxis 2020 Nr. 49 S. 473). Das Rubrum ist entsprechend berichtigt.

3.
3.1. Stockwerkeigentum ist der Miteigentumsanteil an einem Grundstück, der dem Miteigentümer das Sonderrecht gibt, bestimmte Teile eines Gebäudes ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen (Art. 712a Abs. 1 ZGB). Die Ausübung des Sonderrechts setzt an sich ein Gebäude voraus. Gleichwohl kann Stockwerkeigentum vor der Erstellung des Gebäudes begründet werden. Die Voraussetzungen dafür sind allerdings nicht im Zivilgesetzbuch, sondern in der Grundbuchverordnung geregelt (**BGE 107 II 211 E. 3; 143 III 537 E. 4.3.1**).

Die Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes soll neu auf Gesetzesstufe geregelt werden. Eine entsprechende Regelung ist bisher nicht erfolgt (vgl. dazu JÖRG SCHMID/BETTINA HÜRLIMANN-KAUP, Gesetzgeberischer Handlungsbedarf im Stockwerkeigentumsrecht [Art. 712a-t ZGB]: Gutachten vom 20. August 2018, verfasst im Auftrag der Schweizerischen Eidgenossenschaft, 2019, S. 26 ff. und S. 39 f.).

3.2. Die Grundbuchverordnung (GBV) vom 23. September 2011 (SR 211.432.1) regelt die Eintragung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes in Art. 69. Nach Abs. 1 ist mit der Anmeldung der Aufteilungsplan einzureichen, worauf nach Abs. 2 das Grundbuchamt auf dem Hauptbuchblatt des Stammgrundstücks und auf den Blättern der Stockwerke die Anmerkung "Begründung des StWE vor der Erstellung des Gebäudes" einträgt. Laut Abs. 3 müssen die Stockwerkeigentümer und -eigentümerinnen und der Verwalter oder die Verwalterin dem Grundbuchamt innert dreier Monate nach der Bauausführung die Fertigstellung des Gebäudes anzeigen, gegebenenfalls unter Einreichung des nach der Bauausführung berichtigten Aufteilungsplans, der auf Verlangen des Grundbuchamts durch die amtliche Bestätigung zu ergänzen ist, dass die zu Sonderrecht ausgeschiedenen Räume ganze in sich abgeschlossene Wohnungen oder geschäftlichen oder anderen Zwecken dienende Raumeinheiten mit eigenem Zugang sind. Die Folge, wenn diese Bestätigung nicht beigebracht oder sonstwie festgestellt wird, dass die zu Sonderrecht ausgeschiedenen Räume nicht ganze in sich abgeschlossene Wohnungen oder geschäftlichen oder anderen Zwecken dienende Raumeinheiten mit eigenem Zugang sind, besteht gemäss Abs. 4 darin, dass das Stockwerkeigentum nach fruchtloser Fristansetzung und in Ermangelung eines Gerichtsurteils in sinngemässer Anwendung der Art. 976a und 976b ZGB in gewöhnliches Miteigentum umgewandelt wird. Zur Zeit der Begründung des vorliegenden Stockwerkeigentums vor Erstellung des Gebäudes im Jahre 1966 lautete die Regelung in Art. 33c der Verordnung betreffend das Grundbuch vom 22. Februar 1910 (aGBV; AS 1964 413) inhaltlich praktisch gleich.

3.3. Unangefochten steht fest, dass 1966 auf dem Stammgrundstück altGB Nr. aaa Stockwerkeigentum mit 12 Einheiten vor Erstellung des Gebäudes begründet, aber nur ein Gebäude mit 6 Stockwerkeinheiten tatsächlich erstellt wurde. Das Grundbuchamt teilte 1995 das Stammgrundstück altGB Nr. aaa in die Grundstücke GB Nr. bbb und GB Nr. ccc und führte auf beiden Grundstücken sämtliche Einträge ungeprüft nach, einschliesslich der Anmerkung "Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes". Heute ist im Grundbuch Stockwerkeigentum mit zwölf Einheiten eingetragen sowohl am Grundstück GB Nr. bbb, auf dem das Gebäude mit den 6 Stockwerkeinheiten steht, als auch am Grundstück GB Nr. ccc, das unüberbaut ist.

Mit ihrer Klage haben die Beschwerdeführer verlangt, das Stockwerkeigentum am Grundstück GB Nr. ccc zu löschen und in das Miteigentum der Beschwerdegegner 5 und 6 zu überführen sowie die Wertquoten am Grundstück Nr. bbb entsprechend den 6 erstellten Stockwerkeinheiten zu berichtigen. Im kantonalen Verfahren war streitig, mit welcher Klage die Änderung der Eigentumsverhältnisse am Grundstück GB Nr. ccc bewirkt werden kann, ob das grundbuchamtliche Verfahren gemäss Art. 69 Abs. 4 GBV hätte durchgeführt werden müssen und inwiefern ein Anspruch der Beschwerdeführer auf Berichtigung der Wertquoten am Grundstück GB Nr. bbb besteht.

4.

4.1. Was die Zurückführung des Stockwerkeigentums am Grundstück GB Nr. ccc in gewöhnliches Miteigentum und die Zuweisung des Miteigentums an die Beschwerdegegner 5 und 6 angeht, war im kantonalen Verfahren streitig, ob die Voraussetzungen der Grundbuchberichtigungsklage erfüllt sind. Das Kantonsgericht ist davon ausgegangen, dass zwölf Stockwerkeinheiten laut Begründungsakt auf altGB Nr. aaa und im Rahmen der Grundbuchbereinigung durch Parzellierung der altGB Nr. aaa in GB Nrn. bbb und ccc je zwölf Stockwerkeinheiten auf die beiden neuen Grundstücke im Grundbuch eingetragen worden seien. Es bestehe bezüglich der Anzahl Stockwerkeinheiten eine Diskrepanz zwischen Begründungsakt (12) und Grundbuchbereinigung (24). Die dagegen erhobene Grundbuchberichtigungsklage sei als Feststellungsklage konzipiert, doch beantragten die klagenden Beschwerdeführer nicht die Feststellung der Nichtexistenz von Stockwerkeigentumseinheiten, die erst im Rahmen der Bereinigung eingetragen worden seien. Sie verlangten vielmehr eine Wertberichtigung, die Umwandlung von Stockwerk- in Miteigentum mit entsprechender Zuweisung und die Löschung von Einheiten. Sie stellten damit im Wesentlichen Gestaltungsbegehren. Auch fehle es an der Darlegung eines schützenswerten Interesses, da die klagenden Beschwerdeführer nicht begründeten, welche Einheiten weshalb zu löschen und inwiefern sie in ihren eigenen dinglichen Rechten verletzt seien. Der Berufungsführer (= Beschwerdegegner 1) mache denn auch zu Recht geltend, es sei nicht erstellt, dass die letztlich nicht realisierten Einheiten ausschliesslich auf der Fläche des heutigen Grundstücks GB Nr. ccc hätten gebaut werden sollen, weil dieses für sechs Stockwerkeinheiten zu klein wäre. Auch deshalb wäre fraglich, sämtliche nicht erbauten Einheiten zu löschen. Ob und inwieweit seitens des Grundbuchamts - auf Betreiben der Beschwerdeführer oder von Amtes wegen - ein Berichtigungsverfahren nach Art. 977 ZGB einzuleiten sei, sei nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens (E. 3d/dd S. 18 f. des angefochtenen Urteils).

Die Beschwerdeführer halten dagegen, aufgrund der Diskrepanz zwischen Begründungsakt (12 Einheiten) und Grundbuchbereinigung (24 Einheiten) liege ein ungerechtfertigter Eintrag im Grundbuch vor. Sie hätten mit dem Antrag auf Löschung der Stockwerkeinheiten und deren Zuweisung zu Miteigentum sehr wohl die Nichtexistenz von Stockwerkeinheiten gerichtlich feststellen lassen wollen und gemäss dem Wortlaut von Art. 975 Abs. 1 ZGB auf Löschung und Abänderung eines ungerechtfertigten Eintrags geklagt. Von einem fehlenden Feststellungsinteresse könne nicht die Rede sein, gehe es bei der Grundbuchberichtigungsklage doch darum, die Übereinstimmung zwischen dem Eintrag im Grundbuch und den tatsächlichen Verhältnissen wiederherzustellen. Das Kantonsgericht verkenne, dass der Grundbuchbeamte anlässlich der Grundbuchbereinigung vom 8. September 1995 einen ungerechtfertigten Eintrag vorgenommen habe. Weil kein Stockwerkeigentum auf dem Grundstück GB Nr. ccc mehr realisiert werden könne, rechtfertige es sich, das Stockwerkeigentum auf GB Nr. ccc zu löschen. Ihr Berichtigungsanspruch beruhe auf der Tatsache, dass der Grundbuchverwalter im Rahmen der Grundbuchbereinigung einen offensichtlich unrichtigen Eintrag vorgenommen habe (S. 13 ff. Ziff. 22-25 der Beschwerdeschrift).

4.2. Unter den Parteien war ferner streitig, ob die Zurückführung des Stockwerkeigentums in gewöhnliches Miteigentum zwingend durch das Grundbuchamt zu erfolgen habe, wenn das Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes begründet, das Gebäude in der Folge aber überhaupt nicht oder nicht planmässig erstellt werde.

Das Kantonsgericht hat festgehalten, die Grundbuchverordnung ermögliche die Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes. Werde die Erstellung des Gebäudes wegen raumplanerischer Massnahmen nachträglich unmöglich, habe das Grundbuchamt das Stockwerkeigentum nach den einschlägigen Bestimmungen in gewöhnliches Miteigentum umzuwandeln (E. 3e/cc S. 20 ff.). Vorliegend sei weder aus den Akten ersichtlich noch behauptet worden, dass vor dem Grundbuchamt ein entsprechendes Verfahren stattgefunden habe resp. ein Begehren gestellt worden sei. Es bestehe keine Rechtsgrundlage dafür, vor Gericht direkt einen Anspruch auf Umwandlung von Stockwerkeigentum in gewöhnliches Eigentum geltend zu machen. Daran ändere nichts, dass das Grundbuchamt die Verwaltung der Stockwerkeigentümergeinschaft auf den Gerichtsweg solle verwiesen haben, abgesehen davon, dass das Gesuch der Verwaltung eine Wertquotenberichtigung betroffen habe, über die ohnehin die Zivilgerichte zu entscheiden gehabt hätten. Auch der Umstand, dass die Parteien zerstritten seien, entbinde

nicht von der Einhaltung des gesetzlich vorgesehenen Verfahrensweges. Vor diesem Hintergrund bestehe kein Raum für eine Zurückführung des Stockwerkeigentums in gewöhnliches Miteigentum durch das Gericht (E. 3e/dd S. 22 f. des angefochtenen Urteils).

Die Beschwerdeführer wenden ein, Art. 69 Abs. 4 GBV müsse vorliegend analog angewendet werden, so dass das nicht realisierte Stockwerkeigentum auf GB Nr. ccc in gewöhnliches Miteigentum umgewandelt werden könne. Die analoge Anwendung biete sich im Falle einer nachträglichen rechtlichen Unmöglichkeit, das Gebäude zu erstellen, an, namentlich wenn raumplanerische Massnahmen wie vorliegend die Erstellung des Gebäudes endgültig verböten. Zutreffend habe das Bezirksgericht ausgeführt, dass ein Verfahren vor den Grundbuchbehörden aufgrund der Zerstrittenheit der Parteien nicht zielführend sei. Es käme einem sinn- und nutzlosen Leerlauf gleich, wenn die Parteien gezwungen wären, ein solches Lösungsverfahren durchzuführen, zumal es vorliegend insbesondere um die Berichtigung der Wertquoten gehe (S. 11 ff. Ziff. 17-21 der Beschwerdeschrift).

4.3. Schliesslich war unter den Parteien der Anspruch der klagenden Beschwerdeführer auf Berichtigung der Wertquoten streitig.

Im Gegensatz zum Bezirksgericht hat das Kantonsgericht den Anspruch verneint. Die Berichtigung setzte hier voraus, dass die Quote der klagenden Beschwerdeführer infolge von baulichen Veränderungen des Gebäudes oder seiner Umgebung unrichtig geworden sei. Konkrete bauliche Veränderungen am Gebäude und an seiner Umgebung hätten die klagenden Beschwerdeführer indessen weder behauptet noch substantiiert, was die Anwendung der Bestimmung grundsätzlich ausschliesse. Zwar sei nach der Lehre eine Ungültigkeit der Wertquoten auch dann anzuerkennen, wenn diese dem Grundsatz der Gleichbehandlung widersprächen, doch legten die klagenden Beschwerdeführer nicht dar, inwiefern sie durch den Umstand der fehlenden Bebaubarkeit der GB Nr. ccc stärker betroffen sein sollten als die anderen Grundeigentümer. Es fehlten auch Behauptungen zu Umständen, die die Anwendung des Rechtsmissbrauchsverbots nahelegen könnten. Mangels entsprechender Vorbringen müsse offen bleiben, ob und inwieweit die Anwendung der Norm im Rahmen des Rechtsmissbrauchsverbots resp. des Gleichbehandlungsgebots überhaupt möglich wäre. Jedenfalls bestehe unter den gegebenen Umständen kein Anspruch auf Wertquotenberichtigung (E. 3f S. 23 f. des angefochtenen Urteils).

Die kantonsgerichtliche Annahme, sie hätten nie eine Veränderung an der Umgebung geltend gemacht, rügen die Beschwerdeführer als aktenwidrig. Sie hätten gegenteils wiederholt geltend gemacht, dass die Bebauung von GB Nr. ccc nur bis ca. 1974 möglich gewesen sei und deshalb im Zeitpunkt der Grundbuchbereinigung 1995 die auf GB Nr. ccc ursprünglich vorgesehenen 6 Stockwerkeinheiten im 7. bis 12. Stockwerk nicht mehr hätten realisiert werden können. Mit der fehlenden Bebaubarkeit sei offensichtlich die bauliche Veränderung der Umgebung des Gebäudes gemeint gewesen. Auch seien die Wertquoten im Rahmen der Grundbuchbereinigung offensichtlich irrtümlich eingetragen worden, in der falschen Annahme und Vorstellung nämlich, dass die 12 Stockwerke bau- bzw. realisierbar seien. Sie hätten Anspruch auf Berichtigung der Wertquoten, wenn wie vorliegend das Stockwerkeigentum vor Realisierung einer Baute aufgrund von Plänen errichtet werde, die Bauarbeiten dann aber zu einem Ergebnis führten, das von den Plänen abweiche, und sie seien durch die ursprünglichen Wertquoten erheblich benachteiligt. In deren Festsetzung seien 6 nicht realisierte Stockwerkeinheiten miteinbezogen, so dass sie eine zu tiefe Wertquote hätten, was sich auf den Wert der Liegenschaft preismindernd auswirke. Auch hätten die fiktiven Stockwerkeigentümer gesetzliche und reglementarische Rechte, obwohl sie über kein Stockwerkeigentum verfügten. Die Wertquoten sämtlicher Stockwerkeinheiten auf GB Nr. bbb müssten somit wegen offensichtlicher Unrichtigkeit unter Abtrennung des Grundstücks GB Nr. ccc berichtigt werden (S. 8 ff. Ziff. 12-16 der Beschwerdeschrift).

5.

5.1. Mit Bezug auf das Grundstück GB Nr. ccc wollen die Beschwerdeführer eine Grundbuchberichtigungsklage erhoben haben. Ungeachtet deren Zulässigkeit im Sinne von Art. 975 ZGB (**BGE 133 III 641** E. 3.1.1; Urteil 5A_250/2018 vom 12. Juli 2018 E. 3, in: ZBGR 100/2019 S. 347) würde im Fall einer Klagegutheissung gerichtlich festgestellt, dass das dingliche Recht besteht oder nicht besteht (**BGE 137 III 293** E. 5.1). Vorliegendenfalls könnte die Feststellung dahin lauten, dass am Grundstück GB Nr. ccc kein Stockwerkeigentum, sondern gewöhnliches Miteigentum der Eigentümer des zu löschenden Stockwerkeigentums entsprechend ihren Wertquoten besteht. Eine entsprechende Feststellung haben die Beschwerdeführer nicht ausdrücklich und höchstens implizit als Zwischenschritt beantragt. Denn ihre Klage zielt nur mittelbar auf die Berichtigung des Grundbuchs ab und bezweckt direkt die Zuweisung des Miteigentums am Grundstück GB Nr. ccc an die Beschwerdegegner 5 und 6 unter Ausschluss der übrigen Miteigentümer, d.h. der beiden Beschwerdeführer und der Beschwerdegegner 1-4.

5.2. Die gerichtlichen Befugnisse, in ein Miteigentumsverhältnis einzugreifen, sind gesetzlich beschränkt. Das Gericht kann unter bestimmten, hier nicht geltend gemachten Voraussetzungen einen Miteigentümer aus der Gemeinschaft ausschliessen (Art. 649b ZGB) oder anordnen, dass die im Miteigentum stehende Sache körperlich geteilt wird, oder wenn dies ohne wesentliche Verminderung ihres Wertes nicht möglich ist, öffentlich oder unter den Miteigentümern versteigert wird (Art. 651 Abs. 2 ZGB). Die gerichtliche Zuweisung der im Miteigentum stehenden Sache an einen Miteigentümer gestattet das Gesetz nicht. Alle weiteren Entscheidungsbefugnisse des Gerichts setzen vielmehr eine Vereinbarung oder übereinstimmende Begehren der Miteigentümer voraus. So kann das Gericht die ganze Sache auf einen oder mehrere der Miteigentümer unter Auskauf der übrigen übertragen, wenn sich die Miteigentümer über diese Teilungsart einig sind und

nur darüber streiten, wem die Sache zu übertragen ist und wieviel der Auskauf betragen soll (Urteile 5A_936/2020 vom 15. Juli 2021 E. 3.3.1; 5A_337/2015 vom 5. Oktober 2015 E. 2.3.1), oder gerichtlich kann ausnahmsweise der Austritt von einzelnen oder mehreren Miteigentümern angeordnet werden, wenn die übrigen Miteigentümer an der Gemeinschaft festhalten wollen und sich alle Beteiligten auf eine Abfindung des oder der Austretenden einigen (Urteil 5C.164/2001 vom 5. November 2001 E. 2b; vgl. zum Ganzen: MEIER-HAYOZ, Berner Kommentar, 1981, N. 3 zu Art. 650 und N. 21 und N. 23 zu Art. 651 ZGB; SUTTER-SOMM, Eigentum und Besitz, SPR V/1, 2. Aufl. 2014, Rz. 254 S. 118 und Rz. 266 S. 122; BOHNET, Actions civiles, 2. Aufl. 2019, vol. I, § 43 N. 5 und § 44 N. 1a).

5.3. Selbst für den Fall, dass das Gericht das Stockwerkeigentum in gewöhnliches Miteigentum zurückführen könnte, sind sich die Parteien als Miteigentümer des Grundstücks GB Nr. ccc in nichts einig. Sie stellen auch keine übereinstimmenden Anträge. Es ist deshalb ausgeschlossen, nach Aufhebung des Stockwerkeigentums das Miteigentum am Grundstück GB Nr. ccc den Beschwerdegegnerinnen 5 und 6 unter gleichzeitigem Ausschluss aller übrigen Miteigentümer gerichtlich zuzuweisen. Im Ergebnis hat das Kantonsgericht den Klagebegehren mit Bezug auf das Grundstück GB Nr. ccc folglich zu Recht nicht entsprochen. Mit Blick darauf kann dahingestellt bleiben, ob das grundbuchamtliche Verfahren gemäss Art. 69 Abs. 4 GBV ein gerichtliches Verfahren ausschliesst (HANS-PETER FRIEDRICH, Praktische Fragen im Zusammenhang mit der Begründung von Stockwerkeigentum, ZBGR 47/1966 S. 321, S. 342 f., eine Klage mit konstitutivem Urteil befürwortend; WERMELINGER, Zürcher Kommentar, 2. Aufl. 2019, N. 112 zu Art. 712f ZGB, den Gerichtsweg ablehnend).

6.

6.1. Mit Bezug auf das Grundstück GB Nr. bbb wollen die Beschwerdeführer auf Berichtigung der Wertquoten geklagt haben. Was sie indessen begehrt und das Bezirksgericht in Gutheissung der Klage entschieden hat, beschränkt sich nicht auf eine blosser Anpassung der Wertquoten, sondern bewirkt die Löschung der sechs nicht gebauten Stockwerkeinheiten und damit den Ausschluss der Eigentümer dieser sechs Stockwerkeinheiten.

6.2. Nach Gesetz ist das Gericht unter den - hier nicht geltend gemachten - Voraussetzungen gemäss Art. 649b ZGB befugt, einen Stockwerkeigentümer aus der Gemeinschaft auszuschliessen (**BGE 113 II 15 E. 2; 137 III 534 E. 2.1**). Eine gerichtliche Löschung der nicht gebauten Stockwerkeinheiten und damit verbunden der Ausschluss der Stockwerkeigentümer dieser Stockwerkeinheiten aus der Gemeinschaft, ohne dass die Voraussetzungen von Art. 649b ZGB dafür erfüllt wären, ist rechtlich ausgeschlossen (so insbesondere auch für einen mit dem vorliegenden übereinstimmenden Sachverhalt das Rechtsgutachten von AMÉDÉO WERMELINGER, Les écueils d'une propriété par étages à construire en plusieurs étapes, in: Cahiers des droits réels et de la propriété, 2011, S. 1 ff., Rz. 42 S. 16).

6.3. Aus den dargelegten Gründen hat das Kantonsgericht den Klagebegehren mit Bezug auf das Grundstück GB Nr. bbb im Ergebnis zu Recht nicht entsprochen. Mit Blick darauf kann dahingestellt bleiben, ob oder in welchen Anwendungsfällen das grundbuchamtliche Verfahren gemäss Art. 69 Abs. 4 GBV eine Klage auf Wertberichtigung ausschliesst (PAUL-HENRI STEINAUER, Questions choisies en rapport avec la propriété par étages, RVJ 1991 S. 285, S. 304 f., eine entsprechende Klage befürwortend; WERMELINGER, a.a.O., Rz. 38 S. 14, den Gerichtsweg ablehnend).

7.

Insgesamt muss die Beschwerde abgewiesen werden, soweit darauf einzutreten ist. Die Beschwerdeführerin wird damit kosten-, nicht hingegen entschädigungspflichtig, da keine Vernehmlassungen eingeholt worden sind (Art. 66 Abs. 1 und 5 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

- 1.**
Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
- 2.**
Die Gerichtskosten von Fr. 5'000.-- werden den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt.
- 3.**
Dieses Urteil wird den Parteien und dem Kantonsgericht Schwyz, 1. Zivilkammer, mitgeteilt.

Lausanne, 15. Juni 2022

Im Namen der II. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Herrmann

Der Gerichtsschreiber: von Roten