

AG_ZIVILGERICHT ZSU.2024.286 vom 13. Januar 2025

Ag Zivilgericht, 2025-01-13, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ag_zivilgericht_ZSU.2024.286

FR: AG_ZIVILGERICHT ZSU.2024.286 du 13 janvier 2025

IT: AG_ZIVILGERICHT ZSU.2024.286 del 13 gennaio 2025

Erwägungen

E. 1

Mai 2024 (recte: 2023). Der Entscheid berücksichtige weder, dass die Kläger den Zuschlagspreis am 27. November 2023 zu spät (und unvollständig) bezahlt hätten noch, dass das Betreibungsamt die Verwaltungs- und Bewirtschaftungserfolgsrechnung immer noch nicht erstellt habe noch, dass die Kläger die Verwaltungskosten etc. nicht bezahlt hätten noch, dass die zwingenden rechtlichen Voraussetzungen für die Grundbuchanmeldung und -eintragung nicht erfüllt gewesen seien. Der Entscheid berücksichtige nicht, dass der Zuschlag deshalb rückgängig zu machen sei und die Kläger deshalb niemals Eigentümer geworden seien (Rz. 81). Diese Einwände des Beklagten sind allesamt unbegründet. Tatsache ist, dass die Kläger im Grundbuch als Eigentümer der streitbetroffenen Grundstücke eingetragen sind. Abgesehen davon spielt der Grundbucheintrag vorliegend für den Eigentumsübergang keine Rolle, da demselben im Rahmen einer Zwangsvollstreckung keine konstitutive, sondern lediglich deklaratorische Bedeutung zukommt (vgl. ZSU.2023.194 E. 4.2.1). Die vom Beklagten gegen den Steigerungszuschlag erhobene Beschwerde wurde vom Gerichtspräsidium Laufenburg, dem Obergericht des Kantons Aargau und zuletzt vom Bundesgericht mit Urteil 5A_643/2023 vom 14. März 2024 abgewiesen. Im Urteil 5A_521/2024 vom 26. August 2024 hielt das Bundesgericht in E. 2 zudem unmissverständlich fest, dass die Kläger durch den Zuschlag in der Zwangsvollstreckung ex lege und damit ausserbuchlich Eigentümer der streitbetroffenen Grundstücke geworden sind. Für den Eigentumsübergang tut der Grundbucheintrag vorliegend folglich gar nichts zu Sache. In diesem Zusammenhang belanglos sind zudem die Ausführungen des Beklagten hinsichtlich des nicht oder nicht vollständig bezahlten Kaufpreises. Auch hiervon hing der Eigentumsübergang nach dem Gesagten nicht ab.

- 9 - Soweit der Beklagte mit der Behauptung, bis zur Bezahlung des Kaufpreises sei er gestützt auf eine Verfügung des Betreibungsamts berechtigt gewesen, die streitbetroffenen Grundstücke zu bewirtschaften (vgl. auch Berufung Rz. 86 ff.), den Herausgabeanspruch abwehren will – was er so vor Vorinstanz, soweit ersichtlich (vgl. act. 71) allerdings nie vorgebracht hatte – hilft ihm auch dies nichts. Selbst wenn dies zutreffen sollte, wäre diese Berechtigung mit der Anmeldung der Handänderung an das Grundbuchamt (1. Mai 2024) dahingefallen. Mit der Bezahlung des Kaufpreises endete nämlich die Verwaltung durch das Betreibungsamt (Art. 137 SchKG), folglich auch die (behauptete) Berechtigung des Beklagten, die streitbetroffenen Grundstücke zu bewirtschaften. Dass die Kläger ihren für die Eintragung der Handänderung notwendigen Verpflichtungen nachgekommen sind, ist mit der Anmeldung der Handänderung an das Grundbuchamt Laufenburg (Gesuchsbeilage 6), was gemäss Steigerungsbedingungen (Gesuchsbeilage 7, Rz. 17 mit Hinweis auf Art. 66 VZG) die Bezahlung des Kaufpreises voraussetzt, bewiesen. Mit der Eintragung der Handänderung ins Grundbuch, bei welchem es sich um ein öffentliches Register handelt

(Art. 942 ZGB), haben die Kläger somit hierfür (Beendigung der Verwaltung durch das Betreibungsamt) den vollen Beweis (Art. 9 Abs. 1 ZGB) erbracht. Diesen Beweis vermag der Beklagte mit seinen bloss unsubstantiiert erhobenen Behauptungen zur Berechnung der Kosten bzw. des abschliessenden Kaufpreises nicht umzustossen. 3.4. Die Ausführungen in den Rz. 84 – 89 der Berufung sind mit der vorstehenden Erwägung geklärt. Der Vorwurf, die Vorinstanz habe diese Einwände zu Unrecht mit einer falschen Begründung ungeprüft gelassen, ist verfehlt. Der Beklagte hat vor Vorinstanz – soweit ersichtlich – nicht geltend gemacht, dass er wegen nicht vollständiger Bezahlung des Kaufpreises weiterhin zur Bewirtschaftung des D._____ berechtigt sei. Die entsprechende Behauptung wäre deshalb auch vorliegend unbeachtlich, hat der Beklagte doch nicht dargelegt, weshalb es ihm nicht möglich war, diese bereits vor Vorinstanz vorzubringen (E. 1.1). Die Ausführungen in den Rz. 90 – 93 der Berufung stellen in der Sache eine Wiederholung der Vorbringen in den Rz. 67 ff. dar. Die Behauptungen in den Rz. 94 f. sind unzutreffend, da es sich vorliegend um eine klare Rechtslage handelt. Die weiteren Ausführungen in den Rz. 96 ff. der Berufung beinhalten lediglich Wiederholungen und unsubstantiiert erhobene Anschuldigungen, worauf nicht einzugehen ist. 3.5. Zusammenfassend hat der Beklagte auch im Berufungsverfahren keine dinglichen oder obligatorischen Rechte an den streitbetreffenden Grundstücken, welche dem Herausgabeanspruch der Kläger entgegenstehen, substantiiert und schlüssig vorbringen können.

- 10 -

E. 4.1

Der Beklagte rügt des Weiteren die von der Vorinstanz angeordnete Räumungsfrist von drei Tagen seit Rechtskraft des Entscheids. Diese sei unrealistisch und viel zu kurz, um zwei Haushalte und das gesamte Inventar eines [...] Gewerbes zu räumen. Es habe keine Pflicht bestanden, diese Räumung im Voraus zu beginnen. Die Frist verletze zudem die Dispositionsmaxime und sei deshalb auch willkürlich und "rechtslos".

E. 4.2

Festzuhalten ist zunächst, dass die Vorinstanz dem Beklagten nicht nur drei, sondern vielmehr 13 Tage Zeit zur Räumung liess, wurde der Beklagte doch angewiesen, die Liegenschaft drei Tage nach Rechtskraft des Entscheids zu räumen. Der vorinstanzliche Entscheid konnte frühestens nach Ablauf der Berufungsfrist von vorliegend zehn Tagen (Art. 314 Abs. 1 ZPO) in Rechtskraft erwachsen (Art. 315 Abs. 1 ZPO). Die Vorinstanz wies zudem zurecht darauf hin, dass der Beklagte bereits seit längerer Zeit über die Situation informiert ist und von den Klägern aufgefordert wurde, die Liegenschaft zu verlassen. Spätestens mit Urteil des Bundesgerichts 5A_521/2024 vom 26. August 2024 E. 2 musste dem Beklagten unmissverständlich klar sein, dass das Eigentum im Zeitpunkt des Zuschlags auf die Kläger übergegangen ist. Der Grundbucheintrag erfolgte zudem bereits am 1. Mai 2024. Die Frist erweist sich daher unter den vorliegenden Umständen und insbesondere unter Berücksichtigung der Verzögerungstaktik des Beklagten als angemessen. Auch kann von einer Verletzung der Dispositionsmaxime keine Rede sein. Die Kläger verlangten die Ausweisung innert richterlich zu bestimmender Frist, längstens jedoch innert zehn Tagen seit Rechtskraft bzw. Vollstreckbarkeit des Entscheids (act. 2). Die Kläger überliessen die Bemessung der Frist somit dem Gericht, wobei sie einzig hinsichtlich deren Maximaldauer eine Vorgabe machten. Ergänzend ist darauf hinzuweisen,

dass die Anordnung der Ausweisung ohne Gewährung einer zusätzlichen Frist dann nicht zulässig wäre, wenn humanitäre Gründe einen Aufschub verlangen würden oder konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen würden, dass der Schuldner innert angemessener Frist freiwillig das Mietobjekt verlassen würde. Aber auch in einem solchen Fall kann die zusätzliche Frist nur kurz sein und darf nicht auf eine Erstreckung des Mietverhältnisses hinauslaufen (Urteile des Bundesgerichts 4A_162/2021 vom 12. Mai 2021 E. 6.2, 4A_39/2018 vom 6. Juni 2018 E. 6 m.w.H.). Der Beklagte bringt nicht vor, dass er bei Gewährung einer längeren Frist die Liegenschaft freiwillig verlassen wird. Humanitäre Gründe bringt der Beklagte nicht vor und sind nicht ersichtlich. Auch unter diesen Gesichtspunkten erweist sich die Frist von drei Tagen seit

- 11 - Rechtskraft der anordnenden Entscheidung in diesem mittlerweile lang andauernden Rechtsstreit als verhältnismässig.

E. 4.3

Schliesslich rügt der Beklagte, dass es willkürlich sei, die Liegenschaft "geleert und gereinigt" verlassen zu müssen. Bei einer Zwangsversteigerung erhalte der Ersteigerer die ersteigerte Liegenschaft in dem Zustand, wie sie verlassen worden sei. Weitere Pflichten seien nicht vorgesehen. Die von den Klägern beantragte Räumung und Reinigung der streitbetroffenen Liegenschaften blieben vom Beklagten vor Vorinstanz – soweit aufgrund seiner zahlreichen Eingaben ersichtlich – gänzlich unkommentiert. Eine Begründung für die erstmaligen Vorbringen hierzu vor Obergericht bringt der Beklagte wiederum nicht vor, weshalb auf dieses Begehren nicht einzutreten ist (E. 1.1). Des Weiteren sind seine erstmals vor Obergericht vorgebrachten Rügen allgemein gehalten und damit nicht genügend substantiiert, weshalb auch aus diesem Grund darauf nicht einzutreten ist.

E. 5

Zusammenfassend ist die Berufung gegen den vorinstanzlichen Entscheid vollständig abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

E. 6

Für die erstmalige Behandlung der Eingabe des Beklagten vom 10. Januar 2025 ("Notgesuch betreffend Einbruch, Räumung und Aussetzung aus dem Domizil") ist das Obergericht des Kantons Aargau funktionell nicht zuständig, sondern hat hierüber zunächst die Vorinstanz zu entscheiden. Auf die Eingabe ist deshalb nicht einzutreten, womit sich auch eine Auseinandersetzung der in diesem Zusammenhang eingereichten antizipierten Schutzschrift der Kläger vom 9. Januar 2025 erübrigt.

E. 7

Bei diesem Ausgang hat der Beklagte die obergerichtliche Entscheidungsgebühr, welche auf Fr. 1'000.00 festgesetzt wird (§ 10 Abs. 1 i.V.m. § 8 Abs. 1 GebühRD) zu bezahlen und er hat seine Parteikosten selber zu tragen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Da die Kläger nicht zur Erstattung einer Berufungsantwort aufgefordert wurden, ist ihnen im Berufungsverfahren kein entschädigungspflichtiger Aufwand entstanden (vgl. Art. 312 Abs. 1 ZPO). Eine Parteientschädigung ist ihnen daher nicht zuzusprechen.

- 12 - Das Obergericht erkennt: 1. Die Berufung wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird. 2. Die obergerichtliche Entscheidungsgebühr von Fr. 1'000.00 wird dem Beklagten auferlegt. 3. Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen. 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. 35'022.75.

- 13 - Aarau, 13. Januar 2025 Obergericht des Kantons Aargau Zivilgericht, 3. Kammer Die Präsidentin: Die Gerichtsschreiberin: Massari De Martin

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.