

## **BGE 98 III 53**

Bundesgericht (BGE), 1972-08-01, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge\\_98 III 53](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_98_III_53)

FR: ATF 98 III 53

IT: DTF 98 III 53

### **Regeste**

Regeste Grundpfandsteigerung; Verschiebung wegen eines Prozesses über das Vorkaufsrecht nach Art. 6 EGG. Ist an der Pfandliegenschaft vor Einleitung der Grundpfandbetreibung das Vorkaufsrecht nach Art. 6 EGG geltend gemacht worden, so ist die Versteigerung bis zur rechtskräftigen Erledigung des Prozesses über dieses Recht zu verschieben.

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Die Grundpfandgläubigerin hat das Verwertungsbegehren fristgerecht gestellt. Gegenstand des vorliegenden Verfahrens ist demgemäss, wie die Vorinstanz zutreffend ausgeführt hat, nicht die Frage der Berechnung der Frist zur Stellung des Verwertungsbegehrens, sondern allein die Frage, ob die Verwertung der Pfandliegenschaft mit Rücksicht auf den noch nicht rechtskräftig erledigten Prozess über das Vorkaufsrecht zu verschieben sei. Die Vorinstanz hat die Verfügung des Betreibungsamtes mit Recht in diesem Sinne richtiggestellt.

#### **E. 2**

Nach Ablauf der sechsmonatigen Frist des Art. 116 bzw. 154 Abs. 1 SchKG kann der Schuldner so gut wie der Gläubiger die Verwertung der gepfändeten oder von einer Grundpfandbetreibung erfassten Liegenschaft verlangen, ohne an dessen Zustimmung gebunden zu sein ( BGE 69 III 81 ; vgl. Art. 26 VZG ). Der Schuldner muss daher auch berechtigt sein, eine die Verwertung aufschiebende Verfügung des Betreibungsamtes durch Beschwerde anzufechten.

#### **E. 3**

Die Vorinstanz nimmt an, im Falle des endgültigen Obsiegens der das bäuerliche Vorkaufsrecht beanspruchenden Brüder des Rekurrenten im noch hängigen Prozess wäre davon auszugehen, dass sie durch die Ausübung dieses Rechts vor der Einleitung der Grundpfandbetreibung einen Rechtsanspruch BGE 98 III 53 S. 55 auf Übereignung der streitigen Liegenschaft erworben haben. Dieser Anspruch dürfe nicht dadurch übergangen werden, dass die Liegenschaft vor der rechtskräftigen Erledigung des Prozesses in der Grundpfandbetreibung versteigert und so den Vorkaufsberechtigten, die gegenüber dem Ersteigerer nicht auf Grundbuchberichtigung klagen könnten, endgültig entzogen werde. Nach Art. 41 Abs. 1 VZG sei die Versteigerung im Falle des Streits über einen in das Lastenverzeichnis aufgenommenen Anspruch bis zum Austrag der Sache zu verschieben, "sofern der Streit die Festsetzung des Zuschlagspreises beeinflusst oder durch eine vorherige Steigerung sonst berechnigte Interessen verletzt würden". Diese Bestimmung sei im vorliegenden Falle entsprechend anzuwenden, weil die berechtigten Interessen der das Vorkaufsrecht beanspruchenden Kläger durch eine vor der rechtskräftigen Erledigung des

Prozesses durchgeführte Versteigerung aufs schwerste verletzt würden. Die angeordnete Verschiebung der Steigerung wahre den Klägern für den Fall der endgültigen Guttheissung ihrer Klage und des dadurch bewirkten Übergangs des Eigentums an der Liegenschaft auf sie die ihnen ohne solche Verschiebung entgehende Möglichkeit, die in Betreuung gesetzte Grundpfandforderung mit der Wirkung der Subrogation nach Art. 110 Ziff. 1 OR zu zahlen. Kann das bäuerliche Vorkaufsrecht, das durch einen vor Einleitung der Grundpfandbetreuung erfolgten Verkauf ausgelöst und auch vor Einleitung dieser Betreuung ausgeübt wurde, gegenüber einem allfälligen Ersteigerer der Liegenschaft nicht durchgesetzt werden, wie das die Vorinstanz annimmt, so lässt sich bezweifeln, ob der Streit über dieses Recht eine Verschiebung der Versteigerung rechtfertigen könne. Ansprüche auf in ein Zwangsvollstreckungsverfahren einbezogene Sachen, die bloss gegenüber dem Schuldner wirken, sind bei der Zwangsvollstreckung grundsätzlich nicht zu berücksichtigen. Es ist jedoch fraglich, ob die eben erwähnte Annahme der Vorinstanz zutrefte. In der neuern Lehre und Rechtsprechung wird nämlich die Auffassung vertreten, das Vorkaufsrecht nach Art. 6 EGG stelle eine sog. Realobligation dar, was bedeuten würde, dass die diesem Recht entsprechende Verpflichtung mit dem Eigentum am Grundstück verbunden wäre, so dass sich der Anspruch auf gerichtliche Zusprechung des Eigentums gegen den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks richten würde ( BGE 97 II 280 /81 Erw. 2, mit Hinweis auf ein nicht veröffentlichtes BGE 98 III 53 S. 56 Urteil des Bundesgerichts vom 1. März 1971; MEIER-HAYOZ, Kommentar zum Sachenrecht, 4. Aufl., N. 157 a des Systematischen Teils; zu den Realobligationen im allgemeinen und zur Frage der realobligatorischen Natur des vorgemerkten vertraglichen Vorkaufsrechts vgl. BGE 92 II 155 ff. Erw. 4, wo u.a. auf LIVER, Kommentar zu Art. 730-744 ZGB , Einleitung N. 148 ff. hingewiesen wird, sowie MEIER-HAYOZ, a.a.O. N. 152 ff. und 3. Aufl., N. 255 zu Art. 681 ZGB ). Fasst man das bäuerliche Vorkaufsrecht als derartige Realobligation auf, so liegt die Annahme nahe, dass die mit der Ausübung dieses Rechts entstandene Verpflichtung des Verkäufers der Liegenschaft auch beim Eigentumsübergang infolge einer Zwangsvollstreckung, welche die Liegenschaft nach der Ausübung des Vorkaufsrechtes erfasst, auf den Erwerber übergehe und dass folglich der Anspruch auf Zusprechung des Eigentums auch diesem gegenüber geltend gemacht werden könne (vgl. MEIER-HAYOZ, 4. Aufl., N. 177 des Systemat. Teils). Art. 6 Abs. 3 lit. c EGG , wonach der Eigentumserwerb bei Zwangsversteigerungen gegenüber den Bestimmungen von Art. 6 Abs. 1 und 2 EGG "vorbehalten" bleibt, d.h. keinen Vorkaufsfall darstellt, steht dieser Annahme entgegen der Auffassung, die dem angefochtenen Entscheid zugrunde liegt, nicht entgegen. Es ist indessen nicht nötig, diese zivilrechtliche Frage, die an sich in den Zuständigkeitsbereich der ordentlichen Gerichte fällt, im vorliegenden Falle als Vorfrage näher zu prüfen. Vielmehr bildet schon die nicht von der Hand zu weisende Möglichkeit, dass das vor Einleitung der Grundpfandbetreuung ausgeübte bäuerliche Vorkaufsrecht im Falle seiner Begründetheit als gegenüber einem Ersteigerer durchsetzbar befunden werden könnte, einen zureichenden Grund für die Verschiebung der Steigerung bis zur rechtskräftigen Erledigung des Prozesses über das Vorkaufsrecht. Der Steigerungsleiter müsste nämlich die Interessenten auf diese Möglichkeit hinweisen (vgl. BGE 79 III 118 , BGE 95 III 24 Erw. 3). Der Hinweis auf das Risiko, dass die Kläger bei endgültiger Guttheissung ihrer Klage ihr Vorkaufsrecht gegenüber dem Ersteigerer durchsetzen könnten, würde sich aber zweifellos äusserst ungünstig auf den Erfolg der Versteigerung auswirken. Im Interesse des betreibenden Gläubigers und wohl auch im richtig verstandenen Interesse des Schuldners ist es daher unerlässlich, die Versteigerung bis zum erwähnten Zeitpunkt

zu verschieben.

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