

BGE 89 I 503

Bundesgericht (BGE), 1963-01-01, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_BGE_89_I_503

FR: ATF 89 I 503

IT: DTF 89 I 503

Regeste

Regeste Kaufsrecht, Vormerkung im Grundbuch. Ein während der 10-jährigen Frist des Art. 683 Abs. 2 ZGB nicht ausübbares Kaufsrecht kann im Grundbuch nicht vorgemerkt werden.

Regeste Droit d'emption. Annotation au registre foncier. Un droit d'emption dont l'exercice est exclu pendant le délai de dix ans prévu par l'art. 683 al. 2 CC ne peut être annoté au registre foncier.

Regesto Diritto di compera. Annotazione nel registro fondiario. Un diritto di compera, il cui esercizio è escluso durante il termine di dieci anni previsto all'art. 683 cpv. 2 CC, non può essere annotato nel registro fondiario.

Erwägungen

E. 1

(Prozessuales.)

E. 2

Wie das Bundesgericht in ständiger Rechtsprechung entschieden hat, ist das Kaufsrecht ein rein persönlicher Anspruch, der als solcher von der Befristung der Vormerkung im Grundbuch gemäss Art. 683 Abs. 2 ZGB nicht berührt wird. Die im Gesetz vorgesehene zeitliche Schranke betrifft vielmehr nur die sog. dinglich verstärkte Wirkung der Vormerkung und hindert daher den Grundeigentümer nicht, innert der Grenzen der Rechtsausübung nach Treu und Glauben (Art. 2 ZGB) und der persönlichen Freiheit (Art. 27 Abs. 2 ZGB) gültig eine längere Dauer des Kaufsrechts zu vereinbaren (BGE 53 II 392 , BGE 71 II 158 , BGE 73 II 159 , BGE 87 II 361). Daran ist weiterhin festzuhalten, ohne dass auf die hiegegen im Schrifttum vorgebrachten Einwände (LIVER, Kommentar, N. 138 ff. der Einleitung zum Dienstbarkeitsrecht; MERZ, Zur zeitlichen Begrenzung BGE 89 I 503 S. 506 des Kaufs-, Vorkaufs- und Rückkaufsrechtes, Festgabe für Simonius, S. 235 ff.) an dieser Stelle näher eingetreten werden muss; für den Ausgang der Sache sind, wie sich in der Folge erweisen wird, andere Überlegungen ausschlaggebend.

E. 3

Die Vormerkung eines Kaufsrechtes im Grundbuch (Art. 683 und 959 ZGB) verfolgt den Zweck, dieses obligatorische Recht in dem Sinne zu verstärken, dass es während der in der Vormerkung angegebenen Zeit nicht nur gegen den Kaufsrechtsverpflichteten, sondern auch gegen Dritte, welche seither Rechte am Grundstück erworben haben, geltend gemacht werden kann, diese dinglichen Rechte also dem persönlichen Anspruch des Kaufsrechtsberechtigten auf Herausgabe der Sache und Übertragung des Eigentums weichen müssen (vgl. BGE 44 II 366). Da ein Kaufsrecht mit derart verstärkter Wirkung

für den Eigentümer des damit belasteten Grundstücks eine erhebliche Beschwer darstellt, hat der Gesetzgeber im Bestreben, das Grundeigentum von langfristigen, das Erwerbsleben aussergewöhnlich hemmenden Belastungen nach Möglichkeit zu befreien, die Vormerkung solcher obligatorischer Rechtsverhältnisse und damit deren sog. subjektiv-dingliche Wirkung auf zehn Jahre beschränkt (BGE 49 II 335 , BGE 53 II 397 ; s. auch BGE 71 II 158 und BGE 73 II 160). Aus dem vorerwähnten Zweck der Vormerkung und ihrer auf wirtschaftspolitischen Gründen beruhenden Befristung ergibt sich als logische Folge, dass nur ein Recht eingetragen werden kann, das während der Dauer der Vormerkung im Grundbuch auch tatsächlich ausübbar ist. Wo die Parteien vereinbarten, dass das Kaufsrecht erst nach der gesetzlichen Vormerkungsfrist solle ausgeübt werden können, stellt sich die Frage seiner Durchsetzung während des nach Art. 683 Abs. 2 ZGB massgebenden Zeitraumes nicht, und es könnte infolgedessen auch eine Vormerkung die ihr vom Gesetz zugedachte Wirkung, welche darin besteht, die Realexekution des dem Berechtigten zustehenden Anspruchs zu gewährleisten, nicht entfalten. Zur Aufnahme BGE 89 I 503 S. 507 wirkungsloser Eintragungen aber ist das Grundbuch nicht gegeben. Demgegenüber dringen die Einwände der Beschwerdeführer nicht durch. Zwar liegt auf der Hand, dass der Kaufrechtsberechtigte ein Interesse daran hat, "den Grundeigentümer und dessen Rechtsnachfolger" möglichst lange an das Kaufsrecht zu binden. Aber abgesehen davon, dass die Frage, ob bei einem Eigentümerwechsel der Erwerber des belasteten Grundstücks in das Rechtsverhältnis des früheren Eigentümers zum Kaufrechtsberechtigten eintrete, kontrovers ist (s. hierzu die Beiträge von LIVER und DESCHENAUX in ZBGR 1962, S. 258 ff. und 282 ff., sowie die vom letztgenannten Autor zur Begründung seiner negativen Stellungnahme herangezogenen BGE 53 II 394, BGE 82 II 582 und BGE 85 II 474), ist jedenfalls, wie bereits festgestellt, die sog. subjektiv-dingliche Wirkung, welche mit einer Vormerkung erzielt wird, zwingend auf eine Maximaldauer von zehn Jahren begrenzt (BGE 73 II 158). Auf eine Umgehung dieser um der öffentlichen Ordnung willen aufgestellten Schranke liefe es jedoch hinaus, wollte man eine Vormerkung einzig und allein zum Zwecke einer über jene zeitliche Grenze hinausgehenden Nachwirkung zulassen. Was schliesslich den Hinweis der Beschwerdeführer auf Art. 969 ZGB anbelangt, so verkennt er, dass die an die Vormerkung eines Kaufsrechtes anschliessende Mitteilungspflicht des Grundbuchverwalters nicht Zweck, sondern blosser Nebenfolge des Grundbucheintrags ist. Ihretwegen kann daher die Vormerkung nicht verlangt werden.

E. 4

Der Grundbuchverwalter von Bern hat somit die Vormerkung des von den Beschwerdeführern angemeldeten, während der Frist des Art. 683 Abs. 2 ZGB nicht ausübbares Kaufsrechtes mit Grund verweigert. Dispositiv

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