

BGer 5A_351/2017 vom 12. Dezember 2017

Bundesgericht, 2017-12-12, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5A_351_2017

FR: TF 5A_351/2017 du 12 décembre 2017

IT: TF 5A_351/2017 del 12 dicembre 2017

Erwägungen

E. 1.1

Angefochten ist der Entscheid einer (einzigen) kantonalen Aufsichtsbehörde über die im Rahmen einer Zwangsverwertung vorgemerkte Verfügungsbeschränkung. Dagegen ist die Beschwerde in Zivilsachen gegeben (Art. 72 Abs. 2 lit. a, Art. 74 Abs. 2 lit. c und Art 75 Abs. 2 BGG).

E. 1.2

Der Beschwerdeführer hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und ist als zum Verkauf Verpflichteter bzw. Verkäufer der zur Verwertung anstehenden Grundstücke vom angefochtenen Entscheid besonders berührt und hat daher ein schützwürdiges Interesse an der Aufhebung des angefochtenen Entscheides. Seine Beschwerdeberechtigung ist daher gegeben (Art. 76 Abs. 1 BGG).

E. 1.3

Mit der vorliegenden Beschwerde kann insbesondere die Verletzung von Bundesrecht gerügt werden (Art. 95 lit. a BGG). In der Beschwerde ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid Recht verletzt (Art. 42 Abs. 2 BGG). Die Missachtung verfassungsmässiger Rechte ist ebenfalls zu begründen, wobei hier das Rügeprinzip gilt (Art. 106 Abs. 2 BGG ; BGE 143 II 283 E. 1.2.2).

E. 1.4

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 BGG). Neue Tatsachen und Beweismittel dürfen nur soweit vorgebracht werden, als erst der Entscheid der Vorinstanz dazu Anlass gibt (Art. 99 Abs. 1 BGG)

E. 2

Nach Ansicht der Vorinstanz sind die Voraussetzungen nicht gegeben, um die Vormerkung der Verfügungsbeschränkung auf den nach richterlicher Anordnung noch zur Verwertung anstehenden Grundstücken im Grundbuch zu löschen. Der Beschwerdeführer verweist demgegenüber auf den gerichtlich genehmigten Vergleich, dem er vollumfänglich nachgekommen sei, womit sich die Verfügungsbeschränkung nicht mehr rechtfertige.

E. 3

Anlass der Beschwerde bildet die Durchführung einer richterlich angeordneten Zwangsversteigerung eines Miteigentumsanteils im Rahmen des Ausschlusses eines Miteigentümers.

E. 3.1

Erkennt das Gericht auf Ausschluss eines Miteigentümers aus der Gemeinschaft, so verurteilt es ihn zur Veräusserung seines Anteils und ordnet für den Fall, dass der Anteil nicht binnen der angesetzten Frist veräussert wird, dessen öffentliche Verwertung nach den Vorschriften über die Zwangsverwertung von Grundstücken an (Art. 649b Abs. 3 ZGB). Diese Möglichkeit findet auch beim Stockwerkeigentum als qualifiziertes Miteigentum Anwendung (BGE 137 III 534 E. 2.1; HÜRLIMANN-KAUP/SCHMID, Sachenrecht, 5. Aufl. 2017, Rz. 773). Die Versteigerung eines Miteigentumsanteils auf Anordnung des Richters ist eine Verwertungsform, deren Einzelheiten sich bei den Regeln über der Verwertung im Pfändungsverfahren finden (Art. 8 ff. VZG).

E. 3.1.1

Die Verwertung zur Vollstreckung eines Ausschlussurteils dient - im Unterschied zur Interessenlage bei der Zwangsverwertung nach SchKG - dazu, eine Person aus der Gemeinschaft der Miteigentümer zu entfernen (MEIER-HAYOZ, Berner Kommentar, 1981, N. 31 zu Art. 649b und 649c). Das Gericht hat die Versteigerung nicht selber durchzuführen; das Gesetz überträgt die zwangsweise Durchsetzung der Versteigerung aus praktischen Gründen den SchKG-Organen, zumal die anzuwendende VZG die zur Aufhebung des Miteigentums notwendigen Bestimmungen anbietet (POSSA/KREUTZ, Verwertung Miteigentümeranteil aufgrund gerichtlicher Anordnung, Jusletter 19. März 2007, Rz. 9).

E. 3.1.2

Zuständig ist das Betreibungsamt oder, wenn das kantonale Recht dies vorsieht, das Konkursamt, in dessen Kreis das im Miteigentum stehende Grundstück oder der wertvollere Teil desselben liegt (Art. 78a Abs. 1 VZG). Die Regeln über die Verwertung eines Miteigentumsanteils sind entsprechend anwendbar (Art. 78a Abs. 5 VZG i.V.m. Art. 73-73i VZG , ausgenommen Art. 73e Abs. 3 VZG ; ANNEN, in: Kurzkomentar VZG, 2011, N. 1 zu Art. 78a). Das Betreibungsamt veranlasst nach Erhalt des Verwertungsbegehrens die zur Vorbereitung der Versteigerung notwendigen Massnahmen. Insbesondere meldet es dem Grundbuchamt unverzüglich die Vormerkung einer Verfügungsbeschränkung auf dem Grundstück an (Art. 101 Abs. 1 SchKG , Art. 3 VZG).

E. 3.2

Der Beschwerdeführer anerkennt seine aus der gerichtlich genehmigten Vereinbarung hervorgehende Verpflichtung, die darin näher bezeichneten Grundstücke an Dritte zu verkaufen. Er stellt auch nicht in Abrede, dass er dieser Verpflichtung nicht innert der angesetzten Frist nachgekommen ist. Daher wehrt er sich nicht mehr gegen die Rechtmässigkeit des Verwertungsverfahrens zur Vollstreckung der Verfügung vom 5. Juni 2014. Hingegen strebt er die Löschung der Verfügungsbeschränkung auf zwei Grundstücken an, die er im Laufe des Verwertungsverfahrens verkauft hat. Seiner Ansicht nach ist die Verfügungsbeschränkung nicht mehr gerechtfertigt, da er den vom Betreibungsamt formulierten Auflagen für eine Löschung nachgekommen sei.

E. 3.2.1

Das Betreibungsamt ist von Amtes wegen verpflichtet, im Rahmen der Pfandverwertung die Vormerkung einer Verfügungsbeschränkung im Grundbuch anzumelden. Zwar ist die Anmeldung im vorliegenden Fall erst nach Durchführung der Verkehrswertschätzung am 10. Januar 2017 und nicht umgehend nach Eingang des Verwertungsbegehrens erfolgt. Dieser Umstand ändert jedoch nichts an der Tragweite der Verfügungsbeschränkung. Die

Vormerkung dient der Sicherung streitiger oder vollziehbarer Ansprüche gegenüber einem späteren dinglichen Recht am Grundstück (Art. 960 Abs. 1 Ziff. 1 ZGB). Sie kann nur auf amtliche Anordnung erfolgen. Der Rechtsgrundaussweis für eine Vormerkung muss die Bedingungen für die Ausübung des vorgemerkten Rechts und allfällige Beschränkungen seiner Dauer enthalten (Art. 77 Abs. 1 GBV). Dessen wesentlicher Inhalt muss aus der Vormerkung im Grundbuch hervorgehen (Art. 126 Abs. 2 lit. a GBV). Erfolgt die Vormerkung der Verfügungsbeschränkung auf Anmeldung einer Zwangsvollstreckungsbehörde, wird der Rechtsgrundaussweis mit einem vollstreckbaren vorläufigen Entscheid der zuständigen Behörde erbracht (Art. 77 Abs. 2 und 3 GBV i.V.m. Art. 79 lit. a GBV). Dieser Rechtsgrundaussweis enthält weder eine Bedingung für die Ausübung des Rechts noch eine zeitliche Beschränkung (FASEL, Kommentar Grundbuchverordnung, 2. Aufl. 2013, N. 7 zu Art. 77). Mit Blick auf die grundbuchrechtlichen Regeln kann der Beschwerdeführer nichts für die von ihm verlangte Löschung ableiten.

E. 3.2.2

Aus der betreibungsamtlichen Anmeldung zur Vormerkung einer Verfügungsbeschränkung vom 10. Januar 2017 geht hervor, dass es sich um ein Begehren um Verwertung von Grundstücken gemäss Art. 649b Abs. 3 ZGB handelt und der Rechtsgrund in einer mit Aktenzeichen umschriebenen gerichtlich genehmigten Vereinbarung liegt. Damit erfolgte diese Anmeldung auf eine amtliche Anordnung hin. Bei der Pfändung oder beim Arrest geht es um die Vollstreckung einer Geldforderung, weshalb der Betrag anzugeben ist, für den die Verfügungsbeschränkung erfolgen soll (SCHMID, in: Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, 5. Aufl. 2015, N. 12 zu Art. 960; LEBRECHT, in: Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, 2. Aufl. 2010, N. 9 zu Art. 101; JEANDIN/SABETI, Commentaire romand, Poursuite et faillite, 2005, N. 12, 14 zu Art. 101). Demgegenüber geht es bei der Verwertung infolge Ausschluss des Miteigentümers um eine Form von privater Enteignung, dessen Rechtfertigung in einem gemeinschaftsfeindlichen Verhalten liegt (E. 3.1.1; vgl. STEINAUER, Les droits réels, Bd. I, 5. Aufl. 2012, Rz. 1163). Dass die Vorinstanz die Rechtmässigkeit der Verfügungsbeschränkung unter diesem Blickwinkel zu prüfen hat, stellt der Beschwerdeführer zu Recht nicht in Frage.

E. 3.3

Die Löschung der vorgemerkten Verfügungsbeschränkung erfolgt von Amtes wegen oder auf Antrag des Schuldners. Zuständig für die Anmeldung beim Grundbuchamt ist das Betreibungsamt (Art. 7 VZG). Die Aufzählung der in Art. 6 VZG erwähnten Tatbestände ist nicht abschliessend (BGE 116 III 35 E. 2a). Das Betreibungsamt nimmt die Anmeldung einer Löschung vor, wenn es selber eindeutige Kenntnis von der Beendigung eines Verfahrens hat. Der Antrag des Schuldners ist hingegen notwendig, wenn ein gerichtliches Verfahren stattgefunden hat und das Betreibungsamt selber nicht weiss, ob eine Verfügungsbeschränkung noch Sinn macht (ANNEN, a.a.O., N. 1 zu Art. 6). Das Betreibungsamt wird unter anderem tätig, sofern die Betreibung infolge - amtlicher - Verwertung des Grundstücks oder Bezahlung erloschen ist (Art. 6 lit. a Ziff. 2 VZG ; vgl. ANNEN, a.a.O., N. 2 zu Art. 6). Der Schuldner kann die Löschung in bestimmten Fällen selber beantragen, wenn er den erforderlichen Ausweis beibringt und den Kostenvorschuss dafür leistet (Art. 6 lit. b Ziff. 1-4 VZG).

E. 3.4

Soweit der Beschwerdeführer aus der Grundbuchanmeldung einen Anspruch auf Löschung der Verfügungsbeschränkung auf seinen Grundstücken ableitet, kann ihm nicht gefolgt werden.

E. 3.4.1

Der Beschwerdeführer weist auf die in der Grundbuchanmeldung unter der Rubrik "Forderung" erwähnten Verwertungskosten hin, welche er zwischenzeitlich beglichen habe. Zwar erwähnte das Betreibungsamt gegenüber dem mit der Verurkundung der im Laufe des Verwertungsverfahrens abgeschlossenen Kaufverträge betrauten Notaren am 11. Januar 2017, dass die Löschung entweder die Abrechnung der betreibungsamtlichen Kosten von Fr. 5'000.-- oder den Rückzug des Verwertungsbegehrens erfordere. Auf die Intervention des Beschwerdegegners erläuterte das Betreibungsamt alsdann die verschiedenen Voraussetzungen einer Löschung und verwies insbesondere auf den Kaufvertrag vom 12. Januar 2017 über die Grundstücke U. _____ Gbbl. Nr. xxx-78 und Nr. xxx-104. Eventuell handle es sich bei den Erwerbern um E. _____ und D. _____. Angesichts des Eigentumsübergangs vom 16. Januar 2017 sei nicht ersichtlich, aus welchen Gründen eine Löschung der Verfügungsbeschränkung auf diesen Grundstücken nicht erfolgen könne. Diese Mitteilung erfolgte in Gestalt einer Verfügung, welche alsdann Gegenstand des vorinstanzlichen Beschwerdeverfahrens wurde.

E. 3.4.2

Die Vorinstanz hielt im angefochtenen Entscheid fest, dass eine Löschung der vorgemerkten Verfügungsbeschränkung auf Anmeldung des Betreibungsamtes erfolgen könne, wenn namentlich die Betreibung bzw. das Gesuch um Verwertung zurückgezogen oder das belastete Grundstück verwertet wurde. Dass ein solcher Rückzug erfolgt wäre, geht weder aus dem vorinstanzlichen Entscheid noch aus den kantonalen Akten hervor und wird vom Beschwerdeführer auch nicht behauptet. Hingegen prüfte die Vorinstanz, ob der inzwischen getätigte Verkauf der gerichtlich genehmigten Vereinbarung vom 5. Juni 2014 entspreche. Zwar enthalte diese keine Einschränkung der möglichen Erwerber, indes sei die Käuferin eine vom seinerzeitigen Beklagten beherrschte juristische Person und werde gleichsam vorgeschoben. Mit der gerichtlich genehmigten Vereinbarung sei aber dessen einvernehmlicher und kompletter Ausschluss aus der Stockwerkeigentümergeinschaft angestrebt worden. Der in Frage stehende Kaufvertrag widerspreche diesem Ziel. Er stelle eine Verletzung von Art. 2 ZGB dar, was zum Durchgriff auf den wirklichen Erwerber führe, der mit dem Verkäufer identisch sei. Unter diesen Umständen komme eine Löschung der vorgemerkten Verfügungsbeschränkung nicht in Frage. Die Käuferin habe daher die Fortsetzung des Verwertungsverfahrens hinzunehmen. Demgegenüber wirft der Beschwerdeführer der Vorinstanz vor, ihre Entscheidungskompetenzen überschritten zu haben, indem sie eine Prüfung von materiellrechtlichen Fragen vorgenommen habe, welche einzig dem Zivilrichter zustünde. Zudem sei die vorgenommene Auslegung der gerichtlich genehmigten Vereinbarung mit den hierfür allgemein geltenden Grundsätzen nicht vereinbar.

E. 3.4.3

Wie es sich mit der strittigen gerichtlich genehmigten Vereinbarung im Einzelnen verhält, ist im vorliegenden Verfahren nicht zu klären. Entscheidend ist einzig, ob ein Tatbestand vorliegt, der eine Löschung der vorgemerkten Verfügungsbeschränkung rechtfertigt (vgl. E.

3.3). Eine solche kann zwar in jedem Stadium der Verwertung erfolgen. Das Betreibungsamt darf indes weder von Amtes wegen noch bei einem Antrag des Schuldners eine Löschung im Grundbuch veranlassen, wenn nicht klar ist, ob die Verwertung nicht doch weitergeführt werden muss. Der Beschwerdeführer übergeht, dass das Betreibungsamt lediglich das Organ ist, welches nach Art. 649b Abs. 3 ZGB zur Vollstreckung des Ausschlussurteils bei dessen Nichtbefolgung bestimmt ist (vgl. PERRUCHOUD, in: Commentaire romand, Code Civil II, 2016, N. 30 zu 649b; STRITTMATTER, Ausschluss aus Rechtsgemeinschaften [...], 2002, S. 103). Allein der Umstand, dass der Beschwerdeführer die zu verwertenden Liegenschaften in der Zwischenzeit dennoch selber verkauft hat, rechtfertigt die Löschung der darauf lastenden Verfügungsbeschränkung noch nicht. Zudem ist zwischen den Parteien gerade strittig, ob er durch den Abschluss des Kaufvertrages nachträglich seiner Verpflichtung gemäss der gerichtlich genehmigten und zu vollstreckenden Vereinbarung nachgekommen ist. Damit ist nicht erkennbar, weshalb das Betreibungsamt die Löschung der Verfügungsbeschränkung veranlassen sollte. Selbst wenn in der Vollstreckung bei Nichtbefolgung des Ausschlussurteils nach Art. 649b Abs. 3 ZGB (durch öffentliche Versteigerung durch SchKG-Organe nach der VZG) eine Art der direkten Vollstreckung erblickt würde, wie sie allgemein in Art. 337 ZPO geregelt ist (vgl. STAEHELIN/STAEHELIN/GROLIMUND, Zivilprozessrecht, 2. Aufl. 2013, § 28 Rz. 31 f.), wäre zur Einstellung der Vollstreckung nicht das vollstreckende Organ, sondern das Vollstreckungsgericht zuständig.

E. 3.5

Nach dem Gesagten kann der kantonalen Aufsichtsbehörde im Ergebnis keine Verletzung von Bundesrecht vorgeworfen werden, soweit sie die vorgemerkte Verfügungsbeschränkung auf den Grundstücken U. _____ Gbbl. Nr. xxx-75 und xxx-104 aufrechterhalten hat.

E. 4

Der Beschwerde ist kein Erfolg beschieden. Ausgangsgemäss sind die Verfahrenskosten dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 BGG).

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