

BGer 5C.178/2001 vom 22. Oktober 2001

Bundesgericht, 2001-10-22, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5C.178_2001

FR: TF 5C.178/2001 du 22 octobre 2001

IT: TF 5C.178/2001 del 22 ottobre 2001

Regeste

Schuldbetreibungs- und Konkursrecht

Erwägungen

E. 1

Ihren Forderungsanspruch begründen die Kläger damit, dass die Beklagte den - einen Teil des Kaufpreises darstellenden - Betrag von Fr. 217'557.-- wegen des Arrestes, der auf dem von ihr erworbenen Grundstück gelastet habe, dem Betreibungsamt (zu Händen der Arrestgläubigerschaft) hätte zahlen müssen und die Leistung an den früheren Eigentümer, den Arrestschuldner, (bzw. die Übergabe eines entsprechenden Checks an den Notar zur Weiterleitung an die kantonale Steuerverwaltung) keine befreiende Wirkung gehabt habe. Die Beklagte widerspricht dieser Ansicht mit der Begründung, durch die Ausübung des Kaufrechts habe der Arrest seine Wirkung verloren.

E. 2

Die Beklagte verkennt Bedeutung und Tragweite der auf dem Kaufrecht bzw. auf dem Arrestbeschluss beruhenden Vormerkungen: a) Durch Erklärung vom 7. Januar 1993 räumte Y. _____ der Beklagten das (bis zum 31. Dezember 1995 befristete) Recht ein, das Grundstück (zum Preis von Fr. 2'460'590.--) käuflich zu erwerben. Ein Kaufrecht ist persönlicher Natur, woran auch seine Vormerkung im Grundbuch nichts ändert (vgl. Arthur Meier-Hayoz, Berner Kommentar, N 56 zu Art. 683 [a]ZGB; Peter Liver, Das Eigentum, in: Schweizerisches Privatrecht, Band V/1, S. 208 in Verbindung mit S. 215). Die Folge der Vormerkung ist einzig, dass das Kaufrecht Wirkung gegenüber jedem später erworbenen Recht erhält (Art. 959 Abs. 2 ZGB); das Kaufrecht wird mit dem Grundstück in der Weise verknüpft, dass es auch einem allfälligen Erwerber gegenüber ausgeübt werden könnte (sog. Realobligation; dazu BGE 116 II 677 E. 3 S. 682 mit Hinweisen). Es ist demnach nicht etwa so, dass die Vormerkung eine Veräusserung des Grundstücks an eine andere als die kaufrechtsberechtigte Person ausschliesse (vgl. Liver, a.a.O.). Da die blosser Einräumung des Kaufrechts an den Eigentumsverhältnissen nichts ändert und hier Eigentümer nach wie vor Y. _____ war, stand einer Beschlagnahme des Grundstücks in dem gegen diesen hängigen Arrestverfahren auch aus betreibungsrechtlicher Sicht nichts entgegen. Die Rechtmässigkeit der am 22. Januar 1993 vorgemerkten, auf den Art. 101 Abs. 1 und Art. 275 SchKG beruhenden Verfügungsbeschränkung steht deshalb ausser Frage. b) Am 10. Juli 1995 übte die Beklagte das Kaufrecht aus, wodurch die Pflicht von Y. _____ begründet wurde, das Eigentum am Grundstück auf sie zu übertragen, mit andern Worten der suspensiv bedingte Kaufvertrag (Verpflichtungsgeschäft) zu einem unbedingten wurde (dazu Meier-Hayoz, a.a.O., N 59 zu Art. 683 [a]ZGB; Urs Hess, Basler Kommentar, N 4 zu Art. 216 OR). Die Anmeldung zur Eintragung des entsprechenden Eigentumsübergangs in das Grundbuch wurde am 24. Oktober 1995 eingereicht. aa) Nach

Art. 96 Abs. 1 (in Verbindung mit Art. 275) SchKG darf der Schuldner über sein mit Arrest- bzw. Pfändungsbeschlagnahmendes Grundstück nicht ohne Zustimmung des Betreibungsbeamten verfügen. Das führt hier, wo im Zeitpunkt der Arrestierung des Grundstücks das Kaufrecht bereits vorgemerkt war, indessen nicht etwa dazu, dass die von Y. _____ als kaufrechtsbelastetem Eigentümer im Hinblick auf die Eintragung abgegebenen Erklärungen (vgl. Art. 963 Abs. 1 ZGB) unwirksam wären; die Gültigkeit des Eigentumsübergangs lässt sich denn auch nicht in Zweifel ziehen (dazu BGE 114 III 18 E. 3 S. 19 f. mit Hinweisen; Henri Deschenaux, Das Grundbuch, in: Schweizerisches Privatrecht, Band V/3/II, S. 650 f.). bb) Es trifft allerdings zu, dass hier das vorgemerkte Kaufrecht älter ist als der Arrest und diesem deshalb grundsätzlich vorgeht. Das hat im Ergebnis auf den Entscheid indessen keinen Einfluss, weil das Grundstück im Zeitpunkt der Kaufrechtsausübung mit dem Arrest belegt war und die Eigentumsübertragung, d.h. die Verfügung über das Grundstück (dazu Liver, a.a.O., S. 214), nur mit Zustimmung des Betreibungsamtes erfolgen konnte (vgl. BGE 102 III 20 E. 2 S. 24; Pierre-Robert Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, N 32 zu Art. 96; Deschenaux, a.a.O., S. 651 Fn. 33a).

E. 3

Die Beklagte geht somit zu Unrecht davon aus, der Erwerber des Grundstücks, für das eine betriebsrechtliche Verfügungsbeschränkung vorgemerkt ist, habe sich die dieser zugrunde liegenden Rechte des Arrest- bzw. Pfändungsgläubigers nicht entgegenhalten zu lassen. Da dessen Stellung nicht geschmälert werden darf, ist die Löschung der Vormerkung (von der die Beklagte ausgeht) einzig gegen eine entsprechende Sicherstellung zulässig. Welchen Betrag der Erwerber zur Ablösung des vollstreckungsrechtlichen Beschlagnahmens beim Betreibungsamt (zu Händen des Arrest- bzw. Pfändungsgläubigers) zu hinterlegen hat, wird bei einem auf der Ausübung eines vorgemerkten Kaufrechts beruhenden Eigentumsübergang durch die entsprechenden (festen) Preisabmachungen zwischen Kaufrechtsgeber und Kaufrechtsnehmer bestimmt. Auf Grund der (älteren) Vormerkung des Kaufrechts hat der Arrest- bzw. Pfändungsgläubiger deren Vereinbarung gegen sich gelten zu lassen. Die Beklagte hätte mithin den Teil des Kaufpreises von Fr. 2'460'590.-- beim Betreibungsamt hinterlegen müssen, der die Tilgung durch Übernahme der Grundpfandschulden übersteigt (vgl. Deschenaux, a.a.O., S. 651 Fn. 33a), abzüglich der bereits hinterlegten Fr. 66'391.--. Auf diese Leistung ist die Klage letztlich gerichtet. Sie ist daher vollumfänglich gutzuheissen, zumal der Zinsanspruch unbestritten geblieben ist.

E. 4

Die Berufung ist nach dem Gesagten gutzuheissen, so dass die Beklagte kostenpflichtig wird (Art. 156 Abs. 1 OG). Diese ist ausserdem zu verpflichten, die Kläger für ihre Umtriebe im bundesgerichtlichen Verfahren zu entschädigen (Art. 159 Abs. 2OG).

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