

FR_GERICHTE 101 2017 209 vom 20. Februar 2018

FR Kantonsgericht, 2018-02-20, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_101_2017_209

FR: FR_GERICHTE 101 2017 209 du 20 février 2018

IT: FR_GERICHTE 101 2017 209 del 20 febbraio 2018

Regeste

Urteil des I. Zivilappellationshofes des Kantonsgerichts | Berufung/Beschwerde gegen vorsorgliche Massnahmen (Art. 308 Abs. 1 lit. b und 319 lit. a ZPO)

Erwägungen

E. 1.1

Mit Berufung sind erstinstanzliche End- und Zwischenentscheide sowie erstinstanzliche Entscheide über vorsorgliche Massnahmen anfechtbar. In vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist die Berufung nur zulässig, wenn der Streitwert der zuletzt aufrecht erhaltenen Rechtsbegehren mindestens CHF 10'000.- beträgt (Art. 308 ZPO). Vorliegend wurde vorsorglich eine Verfügungsbeschränkung angeordnet und diese im Grundbuch vorgemerkt. Sie betrifft zwei sich in der Bauzone befindliche Grundstücke, so dass der Streitwert die Grenze ohne Weiteres übersteigt.

Kantonsgericht KG Seite 4 von 6 Im Übrigen kann gegen das vorliegende Urteil Beschwerde in Zivilsachen beim Bundesgericht erhoben werden, da aus denselben Gründen auch der dafür relevante Streitwert die Grenze von CHF 30'000.- übersteigt.

E. 1.2

Mit Berufung können unrichtige Rechtsanwendung und unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO).

E. 1.3

Im vorliegend anwendbaren summarischen Verfahren (Art. 249 Bst. d Ziff. 11 ZPO) beträgt die Berufungsfrist 10 Tage (Art. 314 Abs. 1 ZPO). Vorliegend wurde die Berufungsfrist mit der Eingabe vom 28. Juni 2017 gewahrt, da der angefochtene Entscheid der Berufungsklägerin am 19. Juni 2017 (act. 15a) zugestellt wurde.

E. 1.4

Die Rechtsmittelinstanz kann aufgrund der Akten entscheiden (Art. 316 Abs. 1 ZPO).

E. 1.5

Neue Tatsachen und Beweismittel werden nur noch berücksichtigt, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 Abs. 1 ZPO).

E. 2

Die Berufungsklägerin macht eine unrichtige Feststellung des Sachverhalts sowie eine unrichtige Rechtsanwendung geltend. Die Berufungsbeklagten hätten das Verbal nicht eingereicht. Der Gerichtspräsident habe nicht abgeklärt, in welchem Umfang die Flächen

der beiden Parzellen Art. III und mmm benötigt würden, um nArt. jji zu bilden. Von den beiden Parzellen werde im Verhältnis zu deren Gesamtfläche nur ein kleiner Teil von einigen wenigen m² benötigt, um die neue Parzellengrenze herzustellen. Es handle sich um eine verschwindend kleine Grundstücksfläche, so dass es sich nicht rechtfertige, die gesamte Fläche der Grundstücke Art. III und mmm mit einer Verfügungsbeschränkung zu belegen und diese im Grundbuch vorzumerken. Es sei nicht einzusehen, inwiefern die Berufungsbeklagten nicht in der Lage wären, das Kaufversprechen vom 16. Juli 2014 durchzusetzen, wenn die beiden Grundstücke Art. III und mmm nicht berücksichtigt würden. Damit werde der im Verfahren um vorsorgliche Massnahmen vorherrschende Grundsatz der Verhältnismässigkeit verletzt. Eine andere, weniger einschneidende Massnahme, wie zum Beispiel eine an die Grundeigentümerin gerichtete Anweisung in Form eines Verbots, über die betreffenden Grundstücke zu verfügen, hätte genügt. Vorliegend ist unbestritten, dass nArt. jji teilweise aus den Grundstücken Art. III und mmm gebildet werden sollte. Es ist unbeachtlich, dass von den beiden im Eigentum der Berufungsklägerin stehenden Parzellen lediglich ein paar wenige m² benötigt würden, um nArt. jji zu bilden, da zwar nur ein paar wenige, aber genau diese m² benötigt würden. Zumal das Teilungsverbal vom 16. April 2013 gerade nicht beim Grundbuchamt eingereicht wurde, sind die Parzellen auch nie geteilt worden, so dass Gegenstand der Verfügungsbeschränkung lediglich das Grundstück als Ganzes sein kann. Die Einwände erweisen sich als unbegründet. Unbegründet ist schliesslich auch die Rüge, das Verhältnismässigkeitsprinzip sei verletzt. Die vorgeschlagene mildere Massnahme der richterlichen Anweisung an die Berufungsklägerin ist im Gegensatz zur Verfügungsbeschränkung offensichtlich nicht geeignet, die Berufungsbeklagte vor gutgläubigen Dritterwerber der Grundstücke zu schützen. Genau dies soll aber mit den vorsorglichen Massnahmen erreicht werden. Die Verfügungsbeschränkung stellt ausserdem keine Grundbuchsperrung dar, wie es die Berufungsklägerin zu verstehen scheint (vgl. Berufung, S. 3 Ziff. 3),

Kantonsgericht KG Seite 5 von 6 sondern sichert für das umstrittene Recht den Vorrang gegenüber jedem später erworbenen Recht (Urteil BGer 5D_79/2010 vom 29. Juli 2010 E. 1). Die Berufung ist unbegründet und abzuweisen.

E. 3

Aufl. 2017, Art. 264 N. 7).

E. 4

Die Kosten werden der unterliegenden Berufungsklägerin auferlegt (Art. 106 Abs. 1 ZPO).

E. 4.1

Die Gerichtskosten werden pauschal auf CHF 5'000.- festgesetzt und mit dem von der Berufungsklägerin geleisteten Vorschuss verrechnet (Art. 111 ZPO).

E. 4.2

Unter Berücksichtigung der Art, der Schwierigkeit und des Umfangs des Verfahrens sowie der notwendigen Arbeit von Rechtsanwalt Gapany, dem Interesse und der wirtschaftlichen Verhältnisse der Parteien, wird die von der Berufungsklägerin den Berufungsbeklagten geschuldete Parteientschädigung auf CHF 750.-, zzgl. CHF 60.- MwSt. (Art. 63 und Art. 64 Abs. 1 JR), festgesetzt. (Dispositiv auf nachfolgender Seite)

Kantonsgericht KG Seite 6 von 6 Der Hof erkennt: I. Die Berufung wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann. Der Entscheid des Gerichtspräsidenten des Sensebezirks vom 2. Mai 2017 wird bestätigt. II. Die Prozesskosten werden A. _____ auferlegt. a) Die Gerichtskosten werden pauschal auf CHF 5'000.- festgesetzt und mit dem Vorschuss in der Höhe von CHF 5'000.- verrechnet. b) Die B. _____ und C. _____ geschuldete Parteientschädigung wird auf CHF 750.-, zzgl. CHF 60.- MwSt., festgesetzt. III. Zustellung. Dieses Urteil kann innert 30 Tagen nach seiner Eröffnung mit Beschwerde in Zivilsachen beim Bundesgericht angefochten werden. Das Beschwerderecht und die übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen sind in den Art. 72–77 und 90 ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht vom 17. Juni 2005 (BGG) geregelt. Die begründete Beschwerdeschrift ist beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, einzureichen. Freiburg, 20. Februar 2018/cth Der Präsident Die Gerichtsschreiberin-Berichterstatlerin

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