

GR_GERICHTE PZ 2008 218 vom 20. Januar 2009

GR Gerichte, 2009-01-20, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_PZ_2008_218

FR: GR_GERICHTE PZ 2008 218 du 20 janvier 2009

IT: GR_GERICHTE PZ 2008 218 del 20 gennaio 2009

Regeste

Grundbuchsperrung | Amtsbefehl/Amtsverbot (ZPO 152/154)

Erwägungen

E. 2

Das Grundbuchamt B. sei anzuweisen, die auf Parz. C., Hauptbuchblatt D., Plan 11, im Grundbuch B. superprovisorisch angemerkte Kanzleisperrung auf Kosten des Gesuchstellers zu löschen.

E. 3

Dem Gesuchsteller wird eine Frist bis zum 3. Januar 2009 angesetzt, innert welcher er eine Klage auf Rückabwicklung einreichen kann. Wird diese Frist verpasst, ohne dass sich die Parteien geeinigt haben, ist obige Anmerkung im Grundbuch wieder zu löschen.

E. 4

Die Verfahrenskosten, bestehend in: Gerichtsgebühr Fr. 1'200.00 Schreibgebühr und Kopien Fr. 288.00 Barauslagen Fr. 70.00 Total Fr. 1'558.00 gehen zulasten des Gesuchsgegners, zahlbar innert 30 Tagen an das Kreisamt B..

E. 5

Der Gesuchsgegner hat den Gesuchsteller für dieses Verfahren mit Fr. 9'226.70 ausseramtlich zu entschädigen.

Seite 5 — 12

E. 6

(Mitteilung)" D. Gegen diese Verfügung reichte X. mit Eingabe vom 3. November 2008 beim Kantonsgerichtspräsidium von Graubünden Beschwerde ein. Er stellt folgende Rechtsbegehren: "1. Die angefochtene Verfügung sei aufzuheben, und es sei das Gesuch um Erlass einer Kanzleisperrung abzuweisen. 2. Das Grundbuchamt B. sei anzuweisen, die auf Parz. C., Hauptbuchblatt D., Plan 11 im Grundbuch B. angemerkte Kanzleisperrung auf Kosten des Beschwerdebeklagten zu löschen. 3. Unter gesetzlicher Kosten- und Entschädigungsfolge für beide Instanzen zu Lasten des Beschwerdebeklagten." Dr. Y. liess in seiner Beschwerdeantwort vom 8. Dezember 2008 Folgendes beantragen: "1. Die Beschwerde sei vollumfänglich abzuweisen. 2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen für beide Instanzen zu Lasten des Beschwerdeführers." Das Kreisamt B. hatte mit Schreiben vom 6. November 2008 unter Hinweis auf den angefochtenen Entscheid auf das Einreichen einer Stellungnahme verzichtet. Auf die Ausführungen in den Rechtsschriften wird, soweit erforderlich, nachfolgend eingegangen. Das Kantonsgerichtspräsidium zieht in Erwägung : 1a. Gegen Entscheide des Kreispräsidenten im Amtsbefehlsverfahren nach Art. 145 ff.

ZPO kann innert 10 Tagen seit der Mitteilung beim Kantonsgerichtspräsidenten Beschwerde geführt werden (Art. 152 Abs. 1 ZPO). Die Beschwerde von X. vom 3. November 2008 richtet sich gegen die im Amtsbefehlsverfahren erlassene Verfügung des Kreispräsidenten B. vom 1. Oktober 2008, mitgeteilt am 22. Oktober 2008, betreffend Erlass einer Grundbuchsperrung. Das Rechtsmittel wurde fristgerecht eingereicht und entspricht den Formerfordernissen, so dass darauf eingetreten wird. b. Gemäss ständiger Rechtsprechung kommt dem Kantonsgerichtspräsidenten im Beschwerdeverfahren volle Kognition zu. Er ist weder in rechtlicher noch in tatsächlicher Hinsicht an den Entscheid der Vorinstanz gebunden.

Seite 6 — 12 c. Gegenstand des vorliegenden Beschwerdeverfahrens bildet die Frage, ob sich die vom Kreispräsidenten angeordnete Grundbuchsperrung als zulässig erweist. 2a. Im Befehlsverfahren nach Art. 145 ff. ZPO kann der Kreispräsident vorsorgliche Massnahmen treffen zur Sicherung streitiger dinglicher Rechte oder zum Schutz von andern als auf Geld- oder Sicherheitsleistung gerichteten fälligen Rechtsansprüchen, wenn ihre Vereitelung oder eine wesentliche Erschwerung ihrer Befriedigung zu befürchten ist oder dem Berechtigten ein erheblicher oder nicht leicht zu ersetzender Schaden oder Nachteil droht (Art. 147 Abs. 1 ZPO). Unter anderem kann der Kreispräsident im Amtsbefehlsverfahren Massnahmen treffen, welche den Beklagten an der Verfügung über bestimmte Gegenstände hindern, wie bspw. Beschlagnahmen oder die Sperrung öffentlicher Register (Art. 149 Ziff. 2 ZPO). Für die Anordnung einer vorsorglichen Massnahme ist vorausgesetzt, dass der Gesuchsteller glaubhaft macht, dass ihm ein erheblicher oder nicht leicht zu ersetzender Schaden oder Nachteil droht und dass sich sein Hauptbegehren als wahrscheinlich begründet erweist. b. Der Gesuchsteller beantragt die Grundbuchsperrung zum Zweck, die Rückabwicklung des Grundstückkaufvertrags betreffend die Parzelle Nr. (D.) C. in B. zu sichern. Dr. Y. hat seinen hälftigen Miteigentumsanteil am erwähnten Grundstück mit Kaufvertrag vom 16. Juni 2008 an den anderen Miteigentümer X. verkauft, strebt nun aber die Rückabwicklung dieses Geschäfts an. Im heutigen Zeitpunkt befindet sich das Grundstück im Alleineigentum von X.. Dieser kann dementsprechend allein darüber verfügen und hat die Möglichkeit, das Grundstück ganz oder teilweise zu veräussern oder mit Grundpfandrechten und/oder Dienstbarkeiten zu belasten. Ein Verkauf der gesamten Liegenschaft könnte einen allfälligen Rückübertragungsanspruch von Dr. Y. vereiteln. Es ist nämlich fraglich, ob und inwiefern dieser seinen Anspruch auf Rückübertragung des Miteigentumsanteils an der Liegenschaft gegenüber einem Dritten geltend machen könnte. Aber auch der Verkauf bloss eines Teils der Liegenschaft brächte Dr. Y. Nachteile, könnte er diesfalls doch sein Vorkaufsrecht als allenfalls wieder einzutragender Miteigentümer nicht geltend machen. Würde der Beschwerdeführer die Liegenschaft mit beschränkten dinglichen Rechten belasten, würde der allenfalls zurück zu übertragende Miteigentumsanteil seinem ursprünglichen Wert nicht mehr entsprechen. In diesen Umständen ist ein drohender, nicht leicht wieder gut zu machender Nachteil für den Gesuchsteller zu erblicken.

Seite 7 — 12 c/aa. Mit der angestrebten Grundbuchsperrung kann der Gefahr einer ganzen oder teilweisen Veräusserung oder einer Belastung des Grundstücks entgegen gewirkt werden, da diese die entsprechenden Verfügungen über das Grundstück ausschliesst (vgl. Art. 27 Abs. 2 der kantonalen Grundbuchverordnung). bb. Der Beschwerdeführer bringt vor, eine umfassende Kanzleisperrung schiesse vorliegend weit über das Ziel hinaus. Der Beschwerdegegner behauptet lediglich, ihm stehe ein Anspruch auf Rückübertragung der

dem Beschwerdeführer verkauften Miteigentumshälfte zu. Erhebe er aber nur Anspruch auf eine Miteigentumshälfte, dürfe er demnach, wenn überhaupt, nur die Rückübertragung eines hälftigen Miteigentumsanteils am fraglichen Grundstück mittels der beantragten Kanzleisperre sicherstellen. Ihm stehe kein Anspruch auf eine umfassende Kanzleisperre zu, da damit auch jede Verfügung des Beschwerdeführers über jene Hälfte, welche ihm vor dem Vollzug des Kaufvertrags bereits gehört habe, verhindert werde. Wenn der Beschwerdegegner überhaupt Anspruch auf die beantragte vorsorgliche Massnahme habe, was bestritten werde, dann müsse die Kanzleisperre folglich in der Weise beschränkt werden, dass dem Beschwerdeführer gestattet werde, eine Eigentumshälfte zu verkaufen. cc. Diese Einwände sind zurückzuweisen. In casu muss sich die beantragte Grundbuchsperrung auf das gesamte Grundstück beziehen, was sich allein schon daraus ergibt, dass sich dieses zurzeit im Alleineigentum von X. befindet. Es besteht kein Miteigentumsanteil mehr, auf den die Sperrung beschränkt werden könnte. Das Miteigentum würde erst nach Abschluss des Rückübertragungsverfahrens wieder aufleben. Selbst wenn am Grundstück noch Miteigentum bestehen bzw. X. solches wieder begründen würde, würde es sich aber rechtfertigen, das gesamte Grundstück mit einer Sperrung zu belegen. Nur eine Grundbuchsperrung, die auch den Anteil, der X. bereits früher gehörte, belegt, sichert nämlich das Vorkaufsrecht von Dr. Y. als allenfalls wieder einzutragender Miteigentümer. Ohne die entsprechende Sperrung könnte X. seinen Miteigentumsanteil an einen beliebigen Dritten verkaufen. Die gesetzliche Regelung von Art. 682 ZGB statuiert das Vorkaufsrecht der Miteigentümer im Übrigen unabhängig vom Verhältnis, in dem die Miteigentümer zueinander stehen. Auch aus dem vom Beschwerdeführer zitierten BGE 80 II 374 lässt sich kein anderer Schluss ziehen. In Anbetracht dessen kann im heutigen Zeitpunkt nur mit einer umfassenden Kanzleisperre gesichert werden, dass der Zustand, welcher unmittelbar vor dem grundbuchlichen Vollzug des Kaufvertrags vom 16. Juni 2008 bestand, wieder hergestellt werden kann. Eine umfassende Sperrung geht daher auch nicht über das Sicherungsinteresse des Beschwerdeführers hinaus.

Seite 8 — 12 d/aa. Schliesslich macht der Beschwerdeführer geltend, der Kreispräsident habe die entscheidende Frage nach dem Bestand eines Rückabwicklungsanspruchs als Grundlage für die Anordnung einer Kanzleisperre nicht einmal ansatzweise geprüft und hätte daher auch keine solche Sperrung verfügen dürfen. Hätte er die Frage auch nur summarisch geprüft, wäre er zum Schluss gekommen, dass kein Rückabwicklungsanspruch bestehe bzw. der Beschwerdegegner die Existenz eines solchen nicht rechtsgenügend glaubhaft gemacht habe. Der Entflechtungsvertrag schliesse einen Vertragsrücktritt und damit die Rückabwicklung des im Grundbuch B. bereits vollzogenen Kaufvertrags aus. Selbst wenn die entsprechende Regelung des Entflechtungsvertrags nicht anwendbar wäre, was bestritten werde, sei ein Rücktritt und damit eine Rückabwicklung des Kaufvertrags gestützt auf Art. 214 Abs. 3 ZGB ausgeschlossen. Auch weil es sich beim Grundstückkaufvertrag um einen Vergleichsvertrag handle, dürfe man von diesem letztlich nicht nach den Regeln des Schuldnerverzugs zurücktreten. bb. Wie Erwägung 3 der angefochtenen Verfügung entnommen werden kann, nahm der Kreispräsident B. entgegen den Ausführungen des Beschwerdeführers durchaus eine Hauptsachenprognose vor. Er stellte fest, dass X. gemäss Grundstückkaufvertrag verpflichtet war, dafür zu sorgen, dass Dr. Y. per Besitzesantritt aus der Solidarschuldnerschaft entlassen wird, dass X. dieser Pflicht nicht nachkam, dass Dr. Y. in der Folge am 22. August 2008 nach Art. 107 ff. OR vom Vertrag zurücktrat und dass die Erklärung der E. Bank vom 16. September 2008 verspätet erfolgte. Diese Erwägungen sind nicht zu beanstanden. Es steht fest, dass der

Grundstückkaufvertrag eine Abwicklung Zug um Zug vorsah, dass aber entgegen dieser Vereinbarung die Entlassung von Dr. Y. aus der Solidarschuldnerschaft per Besitzesantritt nicht erfolgte bzw. keine diesbezügliche Erklärung vorlag. Die Voraussetzungen von Art. 107 ff. OR bzw. 214 Abs. 1 OR erscheinen daher auf den ersten Blick als gegeben. Jedenfalls lässt sich aufgrund einer summarischen Prüfung keine schlechte Prognose bezüglich eines für Dr. Y. negativen Prozessausgangs stellen. Eine nähere Prüfung des Falles erfordert die Beantwortung zahlreicher komplexer Rechtsfragen, bspw. diejenige nach dem Verhältnis des Grundstückkaufvertrags zum Entflechtungsvertrag oder nach der Gültigkeit des Grundstückkaufvertrags (mit Blick auf das Stellvertretungsrecht oder den Umfang des Beurkundungszwangs). Die Klärung dieser Fragen ist dem Gericht im ordentlichen Prozess vorbehalten. Es kann nicht die Aufgabe des Massnahmenrichters sein, diese auch nur annähernd zuverlässig zu beantworten.

Seite 9 — 12 e. Auf Grund des Gesagten steht für das Kantonsgerichtspräsidium fest, dass der Gesuchsteller nicht nur einen drohenden, nicht leicht wieder gutzumachenden Nachteil, sondern auch die Wahrscheinlichkeit, dass er im Hauptverfahren obliegen dürfte, in rechtsgenügender Weise glaubhaft gemacht hat. Der Entscheid des Kreispräsidenten B., dem Gesuch auf Eintragung einer Grundbuchsperrung stattzugeben, erweist sich daher als zutreffend. Die dagegen erhobene Beschwerde ist abzuweisen. 3a. Wenn die Interessenlage es erfordert, sind vorsorgliche Massnahmen auf Antrag oder von Amtes wegen mit der Ansetzung einer Klagefrist zu verbinden. Wird diese nicht eingehalten, fällt die Massnahme dahin. Im Prozess bleibt sie in Kraft, bis sie durch vorsorgliche Verfügung aufgehoben oder abgeändert wird (Art. 147 Abs. 2 ZPO). In seiner Verfügung vom 1. Oktober 2008, mitgeteilt am 22. Oktober 2008, setzte der Kreispräsident B. dem Gesuchsteller zur Einreichung einer Klage auf Rückabwicklung eine Frist bis zum 3. Januar 2009. b. Mit Schreiben vom 29. Dezember 2008 stellte der Beschwerdegegner folgenden Verfahrens Antrag: "Es sei dem Beschwerdegegner die durch den Kreispräsidenten des Kreisamtes B. mit Verfügung vom 1. Oktober 2008, Ziff. 3, angesetzte Frist zur Einreichung einer Klage auf Rückabwicklung bis zum Vorliegen des rechtskräftigen Beschwerdeentscheids abzunehmen und mit dem Beschwerdeentscheid neu anzusetzen. Das Grundbuchamt B. sei über die Abnahme und Neuansetzung der Klagefrist in Kenntnis zu setzen." In seiner Stellungnahme vom 19. Januar 2009 beantragte der Beschwerdeführer, was folgt: "1. Der Antrag des Beschwerdebeklagten betreffend Abnahme der Frist zur Klageeinreichung sei abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. 2. Es sei festzustellen, dass die streitige Grundbuchsperrung mangels Einhaltung der Klagefrist dahingefallen ist, und es sei demzufolge die Beschwerde des Beschwerdeführers als gegenstandslos abzuschreiben. 3. Das Grundbuchamt B. sei anzuweisen, die auf Parzelle C., Hauptbuchblatt D., Plan 11, des Grundbuchs B. angemerkte Grundbuchsperrung auf Kosten des Beschwerdebeklagten zu löschen. 4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge für beide Instanzen (einschliesslich Kosten des Grundbuchamtes B.) zu Lasten des Beschwerdebeklagten." X. macht geltend, Art. 152 Abs. 2 ZPO, auf den sich der Beschwerdegegner für seinen Antrag stütze, ermächtige den Beschwerderichter nur zur Erteilung der aufschiebenden Wirkung, nicht zum Erlass anderer geeigneter Massnahmen. Eine

Seite 10 — 12 aufschiebende Wirkung könne im Übrigen nur die Rechtskraft der angefochtenen Grundbuchsperrung hemmen, nicht jedoch jene der unangefochten gebliebenen Klagefristansetzung. Auch die Verlängerung einer durch den Kreispräsidenten ange-

setzten Klagefrist via vorsorgliche Verfügung des Beschwerderichters nach Art. 52 Abs. 2 ZPO falle ausser Betracht. Zuständig zur Fristabnahme wäre allein der Kreispräsident B. gewesen, nicht der Beschwerderichter, da die Klagefristansetzung mangels Anfechtung gar nicht Beschwerdegegenstand bilde. Abgesehen davon sei die beantragte Abnahme der Frist zur Klageeinreichung auch materiell offensichtlich unbegründet, da es dem Beschwerdegegner ohne Weiteres möglich und zumutbar gewesen wäre, innert angesetzter Frist das Vermittlungsbegehren einzureichen. Es stehe fest, dass der Beschwerdegegner innert der rechtskräftig verfügten Frist keine Klage eingereicht habe, so dass die Grundbuchsperrung dahinfallen und die Beschwerde als gegenstandslos geworden abzuschreiben sei. Das Grundbuchamt B. sei anzuweisen, die angemerkte Grundbuchsperrung zu löschen. c. Diese Einwände des Beschwerdeführers verfangen nicht, lässt sich die mit der Anordnung einer vorsorglichen Massnahme verbundene Ansetzung einer Klagefrist doch nicht unabhängig von der Massnahme selbst beurteilen. Die Fristansetzung steht vielmehr in engem Zusammenhang mit der angeordneten Massnahme – vorliegend die Grundbuchsperrung – bzw. ist deren direkte Folge. Der Grund, dass Art. 147 Abs. 2 ZPO die Ansetzung einer Klagefrist vorsieht, liegt darin, dass nicht ohne Einleitung der Auseinandersetzung in der Hauptsache eine vorsorgliche Massnahme auf unbestimmte Zeit aufrecht erhalten werden soll. Wird aber die vorsorgliche Massnahme selbst angefochten und steht somit nicht fest, ob sie überhaupt Bestand hat, macht es keinen Sinn, wegen der von einer ersten Instanz erlassenen Massnahme eine Partei zur Klageerhebung zu zwingen. Vielmehr kann die Klageeinleitung erst Folge der formell rechtskräftig angeordneten Massnahme sein. Die Rechtsmittelinstanz, welche eine Grundbuchsperrung zu überprüfen hat, hat somit je nach Ausgang des Beschwerdeverfahrens zwingend entweder bei Aufhebung der Grundbuchsperrung auch die Frist ab Recht zu nehmen oder bei Bestätigung der Massnahme eine neue Klagefrist anzusetzen, sofern diese zum Zeitpunkt des Beschwerdeentscheids bereits verstrichen ist. Nachdem das Kantonsgerichtspräsidium vorliegend zum Schluss gekommen ist, dass die Beschwerde vollumfänglich abzuweisen ist und es damit bei der in der angefochtenen Verfügung angeordneten Massnahme bleibt, muss dem Gesuchsteller eine neue angemessene Frist zur Klageeinreichung angesetzt werden. Es wird daher verfügt, dass der Beschwerdegegner das ordentliche Verfahren bis zum

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