

LU_GERICHTE 11 97 88 vom 12. August 1998

LU Gerichte, 1998-08-12, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/lu_gerichte_11_97_88

FR: LU_GERICHTE 11 97 88 du 12 août 1998

IT: LU_GERICHTE 11 97 88 del 12 agosto 1998

Regeste

Art. 832 Abs. 2 und 834 ZGB; Art. 176, 177 und 183 OR. Ein rückkaufsberechtigter Käufer braucht das Grundstück nur mit jenen Lasten zu erwerben, die zum Zeitpunkt der Vormerkung des Rückkaufsrechts im Grundbuch schon bestanden haben. Die Möglichkeit, eine nachträglich errichtete Grundpfandschuld zu übernehmen, statt den Kaufpreis bar zu bezahlen, stellt für den Käufer in der Regel eine Erleichterung dar. Wenn nachgehende Grundpfandrechte durch den Rückkaufspreis gedeckt sind, ist der Käufer in seiner Rechtsstellung nicht beeinträchtigt (Bestätigung der Rechtsprechung). | Sachenrecht

Volltext

Luzern Kantonsgericht sonstige 12.08.1998 11 97 88 (1998 I Nr. 7)

Art. 832 Abs. 2 und 834 ZGB; Art. 176, 177 und 183 OR. Ein rückkaufsberechtigter Käufer braucht das Grundstück nur mit jenen Lasten zu erwerben, die zum Zeitpunkt der Vormerkung des Rückkaufsrechts im Grundbuch schon bestanden haben. Die Möglichkeit, eine nachträglich errichtete Grundpfandschuld zu übernehmen, statt den Kaufpreis bar zu bezahlen, stellt für den Käufer in der Regel eine Erleichterung dar. Wenn nachgehende Grundpfandrechte durch den Rückkaufspreis gedeckt sind, ist der Käufer in seiner Rechtsstellung nicht beeinträchtigt (Bestätigung der Rechtsprechung). | Sachenrecht

Rechtsprechung Luzern Instanz: Obergericht Abteilung: I. Kammer Rechtsgebiet: Sachenrecht
Entscheiddatum: 12.08.1998 Fallnummer: 11 97 88 LGVE: 1998 I Nr. 7
Leitsatz: Art. 832 Abs. 2 und 834 ZGB; Art. 176, 177 und 183 OR. Ein rückkaufsberechtigter Käufer braucht das Grundstück nur mit jenen Lasten zu erwerben, die zum Zeitpunkt der Vormerkung des Rückkaufsrechts im Grundbuch schon bestanden haben. Die Möglichkeit, eine nachträglich errichtete Grundpfandschuld zu übernehmen, statt den Kaufpreis bar zu bezahlen, stellt für den Käufer in der Regel eine Erleichterung dar. Wenn nachgehende Grundpfandrechte durch den Rückkaufspreis gedeckt sind, ist der Käufer in seiner Rechtsstellung nicht beeinträchtigt (Bestätigung der Rechtsprechung).
Rechtskraft: Diese Entscheidung ist rechtskräftig. Entscheid: Mit öffentlich beurkundetem Vertrag vom 30. Mai 1990 verkaufte die Klägerin (Einwohnergemeinde Y) dem Vater des Beklagten ein Grundstück zum Preise von Fr. 50 250.- (Fr. 75.- pro m²). Das Grundstück wurde pfandfrei übergeben. In den Ziffern 6 und 7 des Kaufvertrages wurde folgendes vereinbart: 6. Der Käufer verpflichtet sich, das Grundstück nicht unüberbaut zu veräussern. 7. Der Käufer verpflichtet sich, das Grundstück innert vier Jahren ab Eintrag dieses Kaufvertrages im Grundbuch zu überbauen. Sollte der Käufer dieser Verpflichtung nicht nachkommen, so steht der Einwohnergemeinde Y. das Recht zu, das Kaufgrundstück zum heutigen Preis (...) zurückzukaufen. (...) Mit der Eintragung des Eigentumsüberganges am 2. August 1990 wurde im Grundbuch auch das "Rückkaufsrecht an unüberbauter Parzelle z. G. der Einwohnergemeinde, bis 2. August 1996" vorgemerkt. Mit Kaufvertrag vom 18.

März 1991 verkaufte der Vater des Beklagten das nach wie vor pfandfreie Grundstück dem Beklagten. In der Folge errichtete dieser auf dem Grundstück, mit Angangsdatum 25. März 1991, eine Grundpfandverschreibung im 1. Rang von Fr. 65 000.- (Gläubigerin: Bank X). Mit Schreiben vom 13. September 1995 machte die Klägerin ihr Rückkaufsrecht geltend. Der Beklagte verweigerte seine Zustimmung zum grundbuchlichen Eigentumsübergang. Das Amtsgericht ermächtigte die Klägerin, sich nach Rechtskraft des Urteils gegen Vorlage des Ausweises der Zahlung des Kaufpreises von Fr. 50 250.- abzüglich der rechtskräftig festgelegten und von ihr bezahlten Grundbuchgebühren und Handänderungssteuern, als Eigentümerin des Grundstückes im Grundbuch eintragen zu lassen. Die Klägerin beantragte im Appellationsverfahren - wie sie dies im Grundsatz bereits vor erster Instanz getan hatte -, es sei ihr zu gestatten, den Kaufpreis von Fr. 50 250.- wie folgt zu leisten: - durch Übernahme der Hypothekarschuld des Beklagten inklusive aufgelaufene Zinsen, sichergestellt durch die auf dem Grundstück im 1. Rang haftende und im Grundbuch eingetragene Grundpfandverschreibung über nominell Fr. 65 000.-; - durch Bezahlung der rechtskräftig festgelegten Grundbuchgebühren und Handänderungssteuern; - durch Bezahlung des Differenzbetrages zum Kaufpreis von Fr. 50 250.-. Aus den Erwägungen: 3. - Der Kaufpreis, den die Klägerin dem Beklagten zu entrichten hat, beträgt unbestrittenermassen Fr. 50 250.-. Es kann diesbezüglich auf Ziffer 7 des Kaufvertrages vom 30. Mai 1990 sowie die zutreffenden Ausführungen der Vorinstanz verwiesen werden. Gemäss der erwähnten Vertragsziffer hat der Beklagte sämtliche durch die Ausübung des Rückkaufsrechtes entstehenden Kosten, Steuern und Abgaben zu übernehmen. Weil sie die Grundbuch- und Handänderungskosten werde vorschliessen müssen, hat die Vorinstanz der Klägerin ein direktes Verrechnungsrecht zuerkannt und sie ermächtigt, die rechtskräftig festgelegten und von ihr bezahlten Grundbuchgebühren und Handänderungssteuern vom geschuldeten Kaufpreis abzuziehen. Dieses Verrechnungsrecht ist zweitinstanzlich nicht angefochten, weshalb es dabei sein Bewenden hat. 4. - Gegenstand des vorliegenden Appellationsverfahrens ist daher einzig noch die Frage, wie mit der Hypothekarschuld des Beklagten gegenüber der Bank X. zu verfahren ist, welche mit einer Grundpfandverschreibung im 1. Rang auf dem prozessgegenständlichen Grundstück sichergestellt ist. Die Vorinstanz hat das Begehren der Klägerin, die Hypothekarschuld inklusive aufgelaufene Zinsen unter Anrechnung an den Kaufpreis übernehmen zu können, mit der Begründung verworfen, die Klägerin habe der nachträglichen Errichtung des Pfandrechts nicht zugestimmt und sei daher berechtigt, von der Grundpfandgläubigerin die Löschung der Grundpfandverschreibung zu verlangen. Sie stützte sich dabei auf eine Literaturstelle bei Simonius/Sutter (Schweizerisches Immobiliarsachenrecht, Band I, § 11 Rz 31). Im Übrigen sei die Bank X. im vorliegenden Prozess nicht Partei, so dass über ihre Forderung und die Zinsen nicht entschieden werden könne. In ihrer Appellationsschrift macht die Klägerin geltend, ohne entsprechende Schuldübernahme bliebe der Beklagte auch nach Übertragung des Grundstückes Forderungsschuldner und die Klägerin würde mit ihrem Grundstück - aus ihrer Sicht - gegenüber der Bank X. für eine Drittschuld haften. Da sie dem Beklagten die Kaufpreis-Rückerstattung vor der grundbuchlichen Eigentumsübertragung werde leisten müssen, entstehe für sie das nicht zumutbare und auch nicht begründete Risiko, dass sie zu einem späteren Zeitpunkt über das weiterhin bestehende Grundpfandrecht auch noch für die persönliche Schuld des Beklagten von der Bank X. ins Recht gefasst werde. Was das Recht auf Löschung der Grundpfandverschreibung angehe, so könne der Auffassung der Vorinstanz nicht zugestimmt werden. Mindestens ebenso gewichtig wie die vom Amtsgericht

herangezogene Auffassung von Simonius/Sutter sei diejenige von Meier-Hayoz im Berner Kommentar (N 292 und 293 zu Art. 681 ZGB), wonach - zusammengefasst - der Rückkaufsberechtigte die Löschung derjenigen nachgehenden Grundpfandrechte nicht verlangen könne, welche die vereinbarte Preislimite (d.h. den Rückkaufspreis) nicht übersteigen. Letzteres aber sei vorliegend der Fall. a) Gestützt auf die realobligatorische Natur des Rückkaufsrechts hat der Käufer Anspruch darauf, das Grundstück nur mit jenen Lasten zu erwerben, die schon zum Zeitpunkt der Vormerkung des Rückkaufsrechts im Grundbuch bestanden haben (LGVE 1992 I Nr. 12 mit zahlreichen Hinweisen). Aufgrund der Akten steht vorliegend fest, dass die fragliche Grundpfandverschreibung erst nach der grundbuchlichen Vormerkung des der Klägerin zustehenden Rückkaufsrechts errichtet worden ist (vgl. Art. 972 Abs. 2 ZGB). Sie ist daher grundsätzlich nicht gehalten, diese Last bei der Ausübung ihres Rechts gegen sich gelten zu lassen (vgl. BGE 114 III 19). Gemäss den von der Vorinstanz zitierten Autoren steht ihr das Recht zu, vom beschränkt dinglich Berechtigten die Löschung zu verlangen (Simonius/Sutter, a. a. O., § 11 N 31). Diese Folgerung wird je-doch von andern Autoren nicht derart generell gezogen. Vielmehr wird darauf hingewiesen, dass bei Pfandrechten eine differenzierte Betrachtungsweise am Platze sei. So wird insbesondere festgehalten, der Berechtigte müsse ein Interesse an der Löschung haben, bzw. auch nachgehende Grundpfandrechte dürften nur gelöscht werden, wenn und so-weit sie die Rechtsstellung des Berechtigten beeinträchtigten (Meier-Hayoz, Berner Kommentar, 3. Aufl. 1975, N 292 zu Art. 681 ZGB i.V. m. N 59 zu Art. 683 ZGB; Giger, Berner Kommentar, N 164 zu Art. 216 OR; Schmid Jürg, Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht [Herausgeber: Honsell, Vogt, Geiser], Basel 1998, N 19 zu Art. 959 ZGB). Eine solche Beeinträchtigung wird jedoch bei Grundpfandrechten, welche durch den Rückkaufspreis gedeckt sind, verneint. Die Möglichkeit, eine Grundpfandschuld zu übernehmen statt den Kaufpreis bar zu bezahlen, stelle für den Käufer, der sein Recht ausgeübt habe, in der Regel eine Erleichterung dar, da sich die Kaufpreisschuld entsprechend reduziere (Deschenaux Henri, Das Grundbuch, Schweizerisches Privatrecht, Band V/3 II, S. 648; Meier-Hayoz, a. a. O., N 292 zu Art. 681 ZGB; Schmid, a. a. O., N 19 zu Art. 959 ZGB; Allgäuer Oskar, Vorkaufs-, Rückkaufs- und Kaufsrecht nach dem schweizerischen Zivilgesetzbuche, Diss. Zürich 1918, S. 98). Beim Grundstückkauf ist es denn heute auch die Regel, dass der Käufer die auf dem Grundstück lastenden Schulden übernimmt und an den Kaufpreis anrechnet (Gauch/Schluemp, Schweiz. Obligationenrecht, Allgem. Teil, Band II, 6. Aufl., Zürich 1995, Nr. 3763; Trauffer Bernhard, Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht [Herausgeber: Honsell, Vogt und Geiser], N 6 zu Art. 832 ZGB). Der dargestellten Lehrmeinung hat sich in einem Entscheid vom 5. Dezember 1991 auch das Luzerner Obergericht angeschlossen (LGVE 1992 I Nr. 12). Davon abzuweichen besteht kein Anlass. Dies umso weniger, als die Klägerin selbst es ist, die den - gegenüber einem Löschungsbegehren - weniger einschneidenden Antrag auf Übernahme der Hypothekarschuld stellt. Dem Beklagten entsteht dadurch jedenfalls kein ersichtlicher Nachteil. Vorliegend beträgt die grundpfändlich gesicherte Schuld des Beklagten bei der Bank X. per 11. Februar 1998 nach wie vor Fr. 40 000.- und die Zinsen sind bis und mit 31. Dezember 1997 bezahlt. Die Hypothekarschuld ist somit durch den limitierten Rückkaufspreis von Fr. 50 250.- noch gedeckt. Unter diesen Umständen aber ist dem Begehren der Klägerin zu entsprechen und ihr zu gestatten, die durch die im ersten Rang haftende und im Grundbuch eingetragene Grundpfandverschreibung sichergestellte Schuld des Beklagten gegenüber der Bank X. zu übernehmen und die effektive Hypothekarschuld inkl. allfällige Zinsen an die Kaufpreiszahlung anzurechnen. b) Richtig ist zwar, dass die

Bank X. vorliegend nicht am Recht steht. Dies hindert jedoch eine Übernahme der Hypothekarschuld durch die Klägerin nicht. Im Gegensatz zu den allgemeinen Bestimmungen über die Schuldübernahme (Art. 175 ff. OR) hat der Gesetzgeber für die Schuldübernahme bei Veräusserung verpfändeter Grundstücke eine spezielle Regelung getroffen (Art. 183 OR). Anders als bei Art. 176 OR ist gemäss Art. 832 Abs. 2 ZGB für eine Schuldübernahme keine Vereinbarung zwischen dem Gläubiger und dem Erwerber des Grundstückes erforderlich (Gauch/Schluep, a. a. O., Nr. 3763). Vielmehr hat der Grundbuchverwalter den Gläubiger nach dem Eigentumsübergang von Amtes wegen über die interne Schuldübernahme in Kenntnis zu setzen, worauf der Gläubiger dem bisherigen Schuldner innerhalb eines Jahres schriftlich zu erklären hat, ob er ihn als Schuldner beibehalten will (Art. 834 i.V. m. Art. 832 Abs. 2 ZGB). Stillschweigen wird dabei - anders als bei Art. 177 OR - als Zustimmung zum Schuldnerwechsel gedeutet (Trauffer, a. a. O., N 3 zu Art. 832 ZGB). Durch diese Regelung erleichtert das Gesetz den Übergang der Schuld auf den Erwerber des Grundstückes mit dem Ziel, das Auseinanderfallen der persönlichen Schuld und der dinglichen Belastung möglichst zu vermeiden (Von Tuhr/Escher, Allgem. Teil des Schweiz. Obligationenrechts, Band II, 3. Aufl. 1974, S. 401; Spirig Eugen, Zürcher Kommentar, 3. Aufl. 1994, N 24 zu Art. 183 OR). Die Appellation der Klägerin ist somit gutzuheissen.

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