

# LU\_GERICHTE 1B 15 53 vom 23. Februar 2016

LU Gerichte, 2016-02-23, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/lu\\_gerichte\\_1B\\_15\\_53](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/lu_gerichte_1B_15_53)

FR: LU\_GERICHTE 1B 15 53 du 23 février 2016

IT: LU\_GERICHTE 1B 15 53 del 23 febbraio 2016

## Regeste

Erwirbt die Ehefrau ein Grundstück von ihrem Ehemann, der es seinerseits aufgrund eines nichtigen Rechtsgeschäfts erworben hatte, ohne sich über die Nichtigkeit im Klaren zu sein, kann der Ehefrau kein böser Glaube unterstellt werden. Sie gilt als Dritte im Sinne von Art. 973 ZGB. Bei der Beurteilung der Gutgläubigkeit kann die Rechtsprechung zur paulianischen Anfechtungsklage nicht analog angewendet werden, weil sie einen anders gelagerten Sachverhalt betrifft. Der öffentliche Glaube des Grundbuchs bewirkt für den Erwerber eines Rechts, dass sein Erwerb unangefochten bleibt, auch wenn er das Recht nicht vom wirklichen, rechtmässigen Eigentümer, sondern von der im Grundbuch zu Unrecht eingetragenen Person erworben hat und sich sein Vertragspartner als nicht verfügungsberechtigt erweisen sollte. Das Prinzip, dass niemand mehr Rechte übertragen kann, als er hat, wird damit durchbrochen. | Art. 973 Abs. 1 ZGB; Art. 48 Abs. 3 SchlT ZGB. | Zivilrecht

## Erwägungen

### E. 1

Abteilung Rechtsgebiet: Zivilrecht Entscheiddatum: 23.02.2016 Fallnummer: 1B 15 53 LGVE: 2016 I Nr. 5 Gesetzesartikel: Art. 973 Abs. 1 ZGB; Art. 48 Abs. 3 SchlT ZGB. Leitsatz: Erwirbt die Ehefrau ein Grundstück von ihrem Ehemann, der es seinerseits aufgrund eines nichtigen Rechtsgeschäfts erworben hatte, ohne sich über die Nichtigkeit im Klaren zu sein, kann der Ehefrau kein böser Glaube unterstellt werden. Sie gilt als Dritte im Sinne von Art. 973 ZGB. Bei der Beurteilung der Gutgläubigkeit kann die Rechtsprechung zur paulianischen Anfechtungsklage nicht analog angewendet werden, weil sie einen anders gelagerten Sachverhalt betrifft. Der öffentliche Glaube des Grundbuchs bewirkt für den Erwerber eines Rechts, dass sein Erwerb unangefochten bleibt, auch wenn er das Recht nicht vom wirklichen, rechtmässigen Eigentümer, sondern von der im Grundbuch zu Unrecht eingetragenen Person erworben hat und sich sein Vertragspartner als nicht verfügungsberechtigt erweisen sollte. Das Prinzip, dass niemand mehr Rechte übertragen kann, als er hat, wird damit durchbrochen. Rechtskraft: Dieser Entscheid ist rechtskräftig. Entscheid: Aus den Erwägungen

### E. 4.1

Die Wirkungen des Art. 973 des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs (ZGB; SR 210) setzen zunächst voraus, dass das eidgenössische Grundbuch eingeführt ist. Dies ist im Kanton Luzern seit dem 15. Juni 2004 flächendeckend und bezüglich der zur Diskussion stehenden Grundstücke in der Gemeinde Z seit dem 1. Dezember 1976 der Fall (Thalmann, Die Einführung des eidgenössischen Grundbuchs im Kanton Luzern 1929-2004, Luzern 2004, S. 67 und S. 110).

#### **E. 4.2**

Der Erwerb vom Nichtberechtigten setzt sodann ein gültiges Erwerbsgeschäft voraus. Der gute Glaube kann nur (aber immerhin) die fehlende materielle Berechtigung des Veräusserers ersetzen, nicht aber vorhandene Mängel des Rechtsgeschäfts heilen. Vorliegend macht der Kläger (zu Recht) nicht geltend, der Vertrag vom 3. Januar 2003 zwischen der Beklagten 1 als Erwerberin und dem Beklagten 2 als Veräusserer sei nichtig resp. ungültig. Vielmehr stellt sich der Kläger auf den Standpunkt, die Beklagte 1 habe die Grundstücke vom nicht Verfügungsberechtigten Beklagten 2 erworben.

#### **E. 4.3**

(...) Im Einzelnen führte die Vorinstanz aus, weil die Beklagte 1 nicht Partei des gemäss Urteil des Bezirksgerichts Z vom 14. September 2012 nichtigen Kaufvertrags vom 24. Juni 1999 gewesen sei, gelte für sie als Dritte vermutungsweise der Schutz des guten Glaubens von Art. 973 Abs. 1 ZGB. Der Kläger vermöge mit seinen Ausführungen zur Ehegattengesellschaft, der angeblichen Stellung der Ehefrau des Beklagten 2 in dessen Firmenimperium und ihrer angeblichen Rolle im Konkurs des Beklagten 2 nichts anderes zu beweisen. Eine einfache Gesellschaft im Sinne einer Ehegattengesellschaft liege nicht vor; dazu mangle es bereits am gemeinschaftlichen Eigentumserwerb. Ebenso wenig sei die Beklagte 1 Teil einer Gesamthandschaft, der auch der Beklagte 2 angehöre. Den schlüssigen Ausführungen der Beklagten 1 und 2 zum vereinbarten Kaufrecht und der Ehegattengesellschaft, die dem Schutz der Gläubiger zuwider laufen würden, halte der Kläger nichts Relevantes entgegen. Soweit sich der Kläger darauf berufe, die Beklagte 1 sei beim Erwerb der in Frage stehenden Grundstücke am 3. Januar 2003 nicht gutgläubig gewesen, sei ihm dieser Beweis nicht gelungen. So lasse allein die Tatsache, dass die Beklagte 1 mit dem Beklagten 2 verheiratet sei, nicht direkt auf Bösgläubigkeit schliessen. Der strikte Beweis gelinge auch mit den zahlreichen aufgelegten Urkunden zur angeblichen Stellung der Beklagten 1 in den Geschäftstätigkeiten des Beklagten 2 sowie zur Rolle/Teilnahme der Beklagten 1 im Konkurs des Beklagten 2 nicht. Während sich der Kläger mit Wahrscheinlichkeiten begnüge, sei den Beklagten 1 und 2 vielmehr der Gegenbeweis dafür gelungen, dass selbst der Kläger noch im Jahre 2009 (also sechs Jahre nach dem Erwerb) nicht von der Ungültigkeit des Grundstücksgeschäfts vom 24. Juni 1999 ausgegangen sei. Effektiv geltend gemacht habe er dies erst im Jahre 2011. Sodann gehe aus den Befragungen (der Beklagten 1) und dem Entscheid des Amtsstatthalteramtes Y in Sachen der Parteien vom 22. März 2007 hervor, dass die Beklagte 1 nicht in die Verhandlungen, die zum nichtigen Kaufvertrag vom 24. Juni 1999 geführt hätten, involviert gewesen sei und auch beim Abschluss dieses Vertrags nicht mitgewirkt habe. Auch habe der Beklagte 2 selber nicht über die Ungültigkeit Bescheid gewusst. Die klägerischen Ausführungen über eine allfällige Anrechnung des bösen Glaubens aufgrund der Ehegattengemeinschaft würden damit ins Leere stossen. Weshalb die Beklagte 1 im Gegensatz zum Beklagten 2 und im Gegensatz zum Rechtsvertreter des Klägers am 3. Januar 2003 um die Ungültigkeit der Grundstückübertragung vom 24. Juni 1999 hätte wissen sollen und wo eine allfällige Verletzung der gebotenen Aufmerksamkeit liege, vermöge der Kläger nicht darzulegen. Im Ergebnis ändere sich nichts an der Feststellung, die bereits im Massnahmeverfahren vor erster und zweiter Instanz gemacht worden sei, wonach die Beklagte 1 zum Zeitpunkt der Beurkundung des (gemischten) Schenkungsvertrags vom 3. Januar 2003 von der vom Bezirksgericht Z mit Urteil vom 14. September 2012 festgestellten Nichtigkeit des Vertrags vom 24. Juni 1999 nichts habe

wissen können.

#### **E. 4.4**

Die positive Rechtskraft des Grundbuchs betrifft die Grundbuchwirkung zu Gunsten eines gutgläubigen Dritten (Art. 48 Abs. 3 SchlT ZGB). Auf den öffentlichen Glauben des Grundbuchs kann sich daher nur der Dritte berufen, der ein Recht am Grundstück erwirbt. Keinen Schutz genießt dagegen eine Person, die am Rechtsgeschäft, das Grundlage für die Eintragung des dinglichen Rechts bildet oder mit dem auf ein solches verzichtet wird, beteiligt ist (BGer-Urteil 5A\_412/2009 vom 27.10.2009 E. 5.1 mit Hinweisen; Schmid, Basler Komm., 5. Aufl. 2015, Art. 973 ZGB N 34). Die Beklagte 1 war vorliegend nicht Vertragspartei des (nichtigen) Kaufvertrags vom 24. Juni 1999. Der Kläger macht in der Berufungsschrift geltend, das starre Abstellen auf die im Kaufvertrag explizit genannten Vertragsparteien überzeuge nicht. Zu berücksichtigen seien vielmehr die ausserordentliche geschäftliche Verbundenheit der Beklagten 1 und 2 einerseits und deren Ehepartnerschaft andererseits. Ehepartner seien Familienangehörige und Familienangehörige seien schon vom allgemeinen Sprachgebrauch her keine Dritte. Auch komme im Rahmen der vermögensrechtlichen Komponente der potentiellen Erbenstellung des Ehepartners Bedeutung zu. Hier vertrete die herrschende Lehre zwar unter Bezugnahme auf die erbrechtliche Universalsukzession die Auffassung, dass erst die Erben und nicht schon potentielle Erben Drittpersonen seien. Dies sei aber abzulehnen. Sodann sei zu berücksichtigen, dass den Ehepartnern auch zu Lebzeiten gewisse Sorgfalts- und Erkundigungspflichten, namentlich im Schuldbetreibungsrecht, auferlegt seien. So werde beispielsweise die Erkennbarkeit der Schädigungsabsicht des Schuldners bei nahestehenden Personen bei der paulianischen Anfechtungsklage vermutet.

#### **E. 4.5**

Wie auch vom Kläger anerkannt, gelten als Dritte nur die effektiven, nicht auch die potentiellen Erben einer Vertragspartei (so u.a. Schmid, a.a.O., Art. 973 ZGB N 2 und Art. 975 ZGB N 24). Die Begründung liegt darin, dass die Erben eines Direktbeteiligten von Gesetzes wegen in die Stellung des Verstorbenen eintreten. Eine Person dagegen, die beispielsweise durch lebzeitige Abtretung auf Rechnung künftiger Erbschaft Eigentum erworben hat, wird nicht als Erbin, sondern als Dritte betrachtet (Schmid/Hürlimann-Kaup, Sachenrecht, 4. Aufl. 2012, Rz 588 unter Hinweis auf BGE 46 II 230 ff.). Weiter gelten nicht als Dritte die Konkurs- und Pfändungsgläubiger sowie Personengesamtheiten. Gleich liegen die Verhältnisse in den Fällen der Gesamtrechtsnachfolge, wie der Übernahme eines Geschäftes mit Aktiven und Passiven (Homberger, Zürcher Komm. 1938, Art. 973 ZGB N 10 ff.). Die vom Kläger geäußerte Kritik am vorinstanzlichen Urteil und die dazu gemachten Vergleiche und Ausführungen sind bei dieser Ausgangslage nicht stichhaltig. Fehl geht auch der Hinweis auf den allgemeinen Sprachgebrauch, da Rechtsprechung und Literatur dem Begriff "Dritte" die aufgezeigte Bedeutung beimessen und keinen Interpretationsspielraum offenlassen. Nicht stichhaltig ist sodann der Verweis des Klägers auf die paulianische Anfechtungsklage und die hierzu ergangene Rechtsprechung, wonach die Erkennbarkeit der Schädigungsabsicht bei nahestehenden Personen (namentlich der Ehefrau) vermutet wird, und diese daher eine besondere Erkundigungspflicht trifft (vgl. BGer-Urteil 5A\_669/2014 vom 13.1.2015 E. 7 mit Hinweisen). Diese Rechtsprechung bezieht sich auf einen anders gelagerten Sachverhalt. Inwiefern sie für den vorliegenden Fall anwendbar sein sollte, zeigt der Kläger nicht auf. Zu beachten sind jedoch die nachfolgend in E. 4.6 genannten Voraussetzungen an den Schutz des guten Glaubens des

Erwerbers. (...) Als Dritte genießt die Beklagte 1 somit vermutungsweise den Schutz des guten Glaubens von Art. 973 Abs. 1 ZGB.

#### **E. 4.6**

Der Schutz des guten Glaubens gilt nicht absolut. Sind dem Erwerber Tatsachen bekannt, die bei ihm bei einem durchschnittlichen Mass von Intelligenz und Aufmerksamkeit Zweifel an der Richtigkeit des Grundbuchs erwecken, so ist er zu näheren Erkundigungen verpflichtet. Es ist denkbar, dass sich die fraglichen Tatsachen nicht aus dem Grundbuch ergeben oder diesem sogar widersprechen. Derjenige, welcher bei der Aufmerksamkeit, wie sie nach den Umständen von ihm verlangt werden darf, nicht gutgläubig sein konnte, kann sich nicht auf seinen guten Glauben berufen (Schmid, a.a.O., Art. 973 ZGB N 28 f. mit Hinweisen). Der Kläger macht in seiner Berufungsschrift geltend, selbst wenn die Beklagte 1 als Dritte zu behandeln wäre, seien seine vorinstanzlichen Vorbringen mehr als geeignet, die Vermutung des guten Glaubens umzustossen. Auch gehe die Auffassung fehl, wonach er (der Kläger) erst im Rahmen des bezirksgerichtlichen Verfahrens betreffend Feststellung der Vertragsnichtigkeit resp. im Rahmen des Strafverfahrens betreffend Falschbeurkundung Kenntnis von der Vertragsnichtigkeit erhalten habe. Der Beklagte 2 habe unbestrittenermassen eine Schwarzgeldzahlung geleistet, weshalb es naiv sei zu behaupten, er habe von der Nichtigkeit nichts gewusst. Die Beklagten 1 und 2 seien anwaltlich vertreten und beraten und seien in geschäftlichen Dingen erfahren, um über die Folgen einer Schwarzgeldzahlung Bescheid zu wissen. Hinsichtlich des ihm von der Vorinstanz vorgeworfenen nicht rechtsgenügenden Beweises des fehlenden gutgläubigen resp. bösgläubigen Verhaltens liege eine Verletzung des rechtlichen Gehörs vor, da die Vorinstanz die Edition diverser Handelsregisterauszüge nicht angeordnet habe. Diese Einwände sind nicht geeignet, die Begründung der Vorinstanz in Frage zu stellen. Während die Vorinstanz nachvollziehbar und detailliert aufzeigt, warum sie von der Gutgläubigkeit der Beklagten 1 ausgeht, begnügt sich der Kläger vor Kantonsgericht damit, das Gegenteil zu behaupten. Insbesondere geht er nicht im Einzelnen auf den Entscheid des Amtsstatthalteramtes Y in Sachen der Parteien vom 22. März 2007 ein, auf den die Vorinstanz massgebend abstellte. Nicht substantiiert setzt sich sodann der Kläger mit der Begründung der Vorinstanz auseinander, der Beklagte 2 habe am 3. Januar 2003 nicht um die Ungültigkeit des Vertrags vom 24. Juni 1999 gewusst. Schliesslich zeigt der Kläger nicht auf, warum die Annahme der Vorinstanz, der Kläger und sein Anwalt seien noch im Jahre 2009 von der Gültigkeit des Vertrags vom 24. Juni 1999 ausgegangen, falsch sein sollte. Damit bleibt es bei den zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz, welche auch Ausfluss der im vorsorglichen Massnahmeverfahren vom Kantonsgericht gemachten Ausführungen sind. Inwieweit die Vorinstanz bei der vorliegenden Sachlage das rechtliche Gehör des Klägers verletzt haben soll, ist vom Kläger weder ausreichend dargelegt noch ersichtlich.

#### **E. 4.7**

Damit bleibt es bei den Feststellungen der Vorinstanz, dass sich die Beklagte 1 als Dritte auf Art. 973 Abs. 1 ZGB berufen kann und bei Vertragsabschluss am 3. Januar 2003 gutgläubig war. (...)

#### **E. 5**

Der öffentliche Glaube bewirkt für den Erwerber eines Rechts, dass sein Erwerb unangefochten bleibt, auch wenn er das Recht nicht vom wirklichen, rechtmässigen

Eigentümer, sondern von der im Grundbuch zu Unrecht eingetragenen Person erworben hat und sich sein Vertragspartner als nicht Verfügungsberechtigt erweisen sollte (Schmid, a.a.O., Art. 973 ZGB N 37b; Andreas Krenger, Die Grundbuchberichtigungsklage, Grösch 1988, S. 178 Ziff. 2, S. 171 f. Ziff. 2d). Das Prinzip, dass niemand mehr Rechte übertragen kann, als er hat, wird damit durchbrochen (Schmid/Hürlimann-Kaup, a.a.O., Rz 592).

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