

OW_GERICHTE AbR 1986/87 Nr. 28 vom 26. November 2015

OW Obergericht, 2015-11-26, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ow_gerichte_AbR_1986_87 Nr. 28](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ow_gerichte_AbR_1986_87_Nr._28)

FR: OW_GERICHTE AbR 1986/87 Nr. 28 du 26 novembre 2015

IT: OW_GERICHTE AbR 1986/87 Nr. 28 del 26 novembre 2015

Regeste

AbR 1986/87 Nr. 28, S. 101: Art. 959 Abs. 2 ZGB; Art. 133 ff SchKG Ist ein Kaufsrecht an einem Grundstück vorgemerkt, geht es dem Beschlagsrecht der Pfändungsgläubiger vor. Bei der Betreibung auf Pfandverwertung kann der Kaufberechtigte se

Erwägungen

E. 1

Die Feststellung, ob ein Kaufsrecht rechtsgültig ausgeübt worden ist oder nicht, fällt an sich in die Zuständigkeit des Zivilrichters. Wird indessen das Kaufsrecht an einem der Zwangsvollstreckung unterliegenden Grundstück ausgeübt, hat dies für das Zwangsvollstreckungsverfahren Konsequenzen, wie noch zu zeigen sein wird. Insofern hatte das Betreibungsamt vorfrageweise zu prüfen, ob das geltend gemachte Kaufsrecht rechtsgültig ausgeübt wurde, und gegebenenfalls die erforderlichen betreibungsrechtlichen Konsequenzen zu ziehen. Indem das Betreibungsamt auf das "Begehren um sofortige Ausübung nicht eingetreten" ist, hat es zu erkennen gegeben, dass die Ausübungserklärung des Kaufberechtigten auf das vorliegende Zwangsvollstreckungsverfahren keine Auswirkungen hat.

E. 2

Ist ein Kaufsrecht an einem Grundstück vorgemerkt, geht es dem Beschlagsrecht der Pfändungsgläubiger vor. Übt daher der Kaufberechtigte sein Recht während der Zwangsvollstreckung aus, wofür er keiner Bewilligung des Betreibungsamtes bedarf, so ist ihm das Grundstück gestützt auf die Anmeldung des gepfändeten Grundeigentümers zu übertragen und es fällt aus dem Pfandnexus und die Pfändung kann nur noch die Kaufpreisforderung des Eigentümers erfassen (BGE 102 III 23 f. = Praxis 1976, Nr. 166). Bei der Betreibung auf Pfandverwertung - um eine solche geht es vorliegend - kann der Kaufberechtigte sein Recht an der zu verwertenden Liegenschaft ebenfalls ausüben. Indessen bleibt die Liegenschaft im Falle von Pfandrechten, die dem vorgemerkten Kaufsrecht im Range vorgehen, auch nach dem Eigentumsübergang den betreffenden Pfandgläubigern verhaftet. Hingegen kann der Kaufberechtigte, sobald er im Grundbuch als Eigentümer eingetragen ist, die dem vorgemerkten Kaufsrecht im Range nachgehenden Pfandrechte löschen lassen. Übt er hingegen sein Recht während des Vollstreckungsverfahrens nicht aus, so wird das vorgemerkte Kaufsrecht dem Ersteigerer überbunden, sofern nicht ein vorgehender Pfandgläubiger den doppelten Aufruf verlangt hat und die Vormerkung wegen des Steigerungsergebnisses gelöscht werden muss.

E. 3

Es ist unbestritten, dass die Beschwerdeführerin die Gestaltungserklärung, vom Kaufsrecht Gebrauch zu machen, vereinbarungsgemäss an die Adresse des Kaufverpflichteten sowie

des Grundbuchamtes abgegeben hat, wodurch das bisher suspensiv bedingte Kaufgeschäft zu einem unbedingten wurde (Meier-Hayoz, N 58 f. zu Art. 683 ZGB). Damit wurde zwischen dem Kaufberechtigten und dem Kaufverpflichteten bzw. Grundpfandschuldner aber erst eine Kaufobligatio begründet, aus welcher diesem die Pflicht zur Abgabe der Grundbuchanmeldung erwächst, gestützt auf welche der Grundbuchverwalter alsdann den das Kaufrecht Ausübenden als Eigentümer einträgt (Haab, N 8 zu Art. 683 ZGB). Zur Perfektion des Grundstückserwerbs gehört der Eintrag ins Grundbuch, der grundsätzlich nur aufgrund einer schriftlichen Erklärung des Eigentümers des Grundstücks erfolgt (Art. 963 Abs. 1 ZGB). Die Wirkung wird zwar auf den Zeitpunkt der Einschreibung in das Tagebuch zurückbezogen (Art. 972 ZGB). Dies setzt aber voraus, dass die Voraussetzungen für die Buchung der Anmeldung im Zeitpunkt derselben vorliegen müssen (BGE 111 II 46 E. 4). Dies ist aber vorliegend offensichtlich nicht der Fall. Vielmehr hat der Grundbuchverwalter mit unangefochten gebliebener Verfügung vom 1. Oktober 1987 die Anmeldung durch die Kaufberechtigte u.a. deshalb abgewiesen, weil ihr die Zustimmung des Verfügungsberechtigten nicht beilag. Ebenso wenig liegen bis heute rechtsgültige Parzellierungen der Grundstücke 2065 und 2066 vor. Solange dies nicht der Fall ist, bedarf es auch keiner Verteilung der Pfandhaft (Art. 833 ZGB).

E. 4

Wohl hat sich der Schuldner grundsätzlich jeder vom Betreibungsbeamten nicht bewilligten Verfügung über die gepfändeten Vermögensstücke zu enthalten (Art. 96 Abs. 1 SchKG). Diese Bestimmung ist indessen auf den betriebenen Eigentümer eines mit einem Kaufrecht belasteten Grundstückes nicht anwendbar (BGE 102 II 23 = Praxis 1976, Nr. 166). Infolgedessen liegt die "Zuständigkeit", der Ausübungserklärung des Kaufberechtigten Folge zu leisten bzw. die zur Perfektion des Grundstückserwerbs erforderlichen Vorkehren zu treffen, nicht beim Betreibungsamt, sondern beim Betreibungsschuldner. Diesbezüglich ergibt sich aus den Akten, dass der Verfügungsberechtigte sich weigert, seinen Obliegenheiten aus dem Kaufrechtsvertrag nachzukommen. Wohl hat inzwischen die Beschwerdeführerin R beim Friedensrichter eingeklagt, die vom Kaufrecht beschlagenen Flächen der Parzelle 1314 abzuparzellieren sowie sie im Grundbuch als Eigentümerin einzutragen. Dies hat indessen auf das vorliegende Vollstreckungsverfahren keinen Einfluss und ändert insbesondere nichts an der Tatsache, dass trotz Abgabe der Ausübungserklärung nach wie vor nicht die Kaufrechtsnehmerin und Beschwerdeführerin, sondern R als alleiniger Eigentümer des der Pfandverwertung unterliegenden Grundstückes 1314 gilt. Für das Betreibungsamt bestand daher keine Veranlassung, Steigerungsprotokoll und Lastenverzeichnis zu ändern. Der Fortsetzung des Steigerungsverfahrens steht nichts im Wege. de| fr | it Schlagworte kaufrecht betreibungsamt grundstück eigentümer grundbuch betreibung auf pfandverwertung zwangsvollstreckung wirkung eigentumserwerb entscheid rang zuständigkeit lastenverzeichnis vollstreckungsverfahren betreibungsbeamter Mehr Deskriptoren anzeigen Normen Bund ZGB: Art.683 Art.833 Art.963 Art.972 SchKG: Art.96 Praxis (Pra) 65 Nr.166 Leitentscheide BGE 111-II-42 S.46 102-III-20 S.23 102-II-23 AbR 1986/87 Nr. 28