Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
5C.36/2006
5C.38/2006/fun

Urteil vom 1. Juni 2006
II. Zivilabteilung

Besetzung
Bundesrichter Raselli, Präsident,
Bundesrichterin Escher, Bundesrichter Meyer,
Bundesrichterin Hohl, Bundesrichter Marazzi,
Gerichtsschreiber Möckli.

Parteien
5C.36/2006
X._____,
Beklagter und Berufungskläger,

und

5C.38/2006
Y._____,
Beklagter und Berufungskläger,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Denis G. Humbert,

gegen

1. Einwohnergemeinde A._____,
2. Reformierte Kirchgemeinde A._____,
3. Kanton Aargau,
Kläger und Berufungsbeklagte,
alle drei vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Andreas Burren.

Gegenstand
Aberkennungsklage,

Berufungen gegen das Urteil des Obergerichts
des Kantons Aargau, Zivilgericht, 1. Kammer,
vom 13. Dezember 2005.

Sachverhalt:
A.
Die Einwohnergemeinde A._____, die reformierte Kirchgemeinde A._____ und der Kanton Aargau machten am 30. April 1999 gegen Z._____ in den Betreibungen Nrn. 4454 und 4455 für die Jahre 1985 und 1986 Steuerrückstände über je Fr. 79'930.10 zuzüglich Zinsen und Kosten geltend. Sie gehören zur Gläubigergruppe Nr. 200036, für welche das Betreibungsamt A._____ am 7. Juli 2000 das Grundstück von Z._____ pfändete. Das Betreibungsamt A._____ nahm im Lastenverzeichnis unter der Rubrik "vertragliche Pfandrechte" den vom 23. November 1972 datierenden Inhaberschuldbrief im 1. Rang im Nominalbetrag von Fr. 500'000.– zum Maximalzinssatz von 7.5 % auf und trug als dessen Gläubigerin die Bank F._____ ein.

Mit Schreiben vom 10. Januar 2003 wies die Einwohnergemeinde A._____ das Betreibungsamt darauf hin, dass die Bank G._____ als Rechtsnachfolgerin der Bank F._____ den Inhaberschuldbrief per 8. Januar 2002 nur mehr mit Fr. 58'803.– belehnt habe und daher das Lastenverzeichnis anzupassen sei, soweit die Grundpfandbelastung den Betrag von Fr. 60'000.– übersteige. X._____ und Y._____ verlangten gleichentags vom Betreibungsamt, die Bank als Gläubigerin des Inhaberschuldbriefes im Lastenverzeichnis zu streichen und sie an deren Stelle für den Nominalbetrag von Fr. 500'000.– als Gläubiger anzuführen.

Unter Hinweis, dass sich X._____ und Y._____ inzwischen über ihre Gläubigereigenschaft ausgewiesen hätten, setzte das Betreibungsamt der Einwohnergemeinde A._____ am 3. Februar 2003 Frist zur Erhebung einer Klage auf Aberkennung eines Anspruchs im Lastenverzeichnis.

B.

Mit Klage vom 24. Februar 2003 verlangte die Einwohnergemeinde A._____ die Aberkennung der Forderung aus dem Inhaberschuldbrief, soweit diese den Betrag von Fr 60'000.– übersteige. Im Verlaufe des Verfahrens setzte sie den genannten Betrag auf Fr. 59'111.35 herab. Eventualiter beantragte sie, es sei davon Vormerk zu nehmen, dass die reformierte Kirchgemeinde A._____ und der Kanton Aargau ebenfalls als Kläger auftreten.

Mit Urteil vom 7. September 2004 hiess das Bezirksgericht die Klage gut. Die hiergegen gerichtete Appellation wies das Obergericht des Kantons Aargau am 13. Dezember 2005 ab.

C.

Gegen das Urteil des Obergerichts haben Y._____ am 31. Januar 2006 und X._____ am 1. Februar 2006 je Berufung erhoben. Beide verlangen im Wesentlichen die Aufhebung des angefochtenen Urteils und die Feststellung, dass ihnen die Grundpfandforderung gemäss dem Inhaberschuldbrief von nominal Fr. 500'000.– in den Betreibungsverfahren Nrn. 4454 und 4455 vollumfänglich zustehe. In ihrer Antwort vom 4. April 2006 schliessen die Berufungsbeklagten auf Abweisung der Berufungen. Das Obergericht hat sich anlässlich der Aktenübersendung nicht vernehmen lassen.

Das Bundesgericht hat die von den Berufungsklägern in gleicher Sache eingereichte staatsrechtliche Beschwerde mit Entscheid vom heutigen Tag abgewiesen, soweit darauf einzutreten war (5P.52/2006).

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1.

1.1 Die Berufungen richten sich gegen ein kantonal letztinstanzliches Urteil und betreffen die Bereinigung des Lastenverzeichnisses einer gepfändeten Liegenschaft. Dabei handelt es sich um eine betreibungsrechtliche Streitigkeit mit Reflexwirkung auf das materielle Recht, weil die Kläger mit den Grundpfandgläubigern und nicht mit dem Schuldner im Streit stehen (Amonn/Walther, Grundriss des Schuldbetreibungs- und Konkursrechts, 7. Aufl., Bern 2003, § 4 N. 55); diese gilt als Zivilrechtsstreitigkeit mit Vermögenswert (vgl. BGE 93 II 436 E. 1 S. 437). Die Streitwertgrenze von Fr. 8'000.– ist bei Weitem erreicht. Die Berufungen sind somit zulässig (Art. 46 und Art. 48 Abs. 1 OG).

1.2 In der Berufungsschrift ist darzulegen, welche Bundesrechtssätze und inwiefern diese durch den angefochtenen Entscheid verletzt sind (Art. 55 Abs. 1 lit. c OG). Die Begründung hat aus der Berufung selber hervorzugehen, womit Verweise auf Eingaben im kantonalen Verfahren unzulässig sind (BGE 126 III 198 E. 1d S. 201). Diese Anforderungen gelten auch für die Berufungsantwort (Art. 59 Abs. 3 OG). Damit bleiben die Ausführungen der Prozessparteien unberücksichtigt, soweit sie den genannten Voraussetzungen nicht entsprechen.

1.3 Beide Berufungskläger fechten das gleiche Urteil an und ihre Anträge beschlagen weitgehend die gleichen Fragen, weshalb ihre Berufungen zu verbinden und in einem Urteil zu behandeln sind (Art. 24 BZP i.V.m. Art. 40 OG; BGE 124 III 382 E. 1a 385).

2.

Die Berufungskläger bestreiten zunächst die Aktivlegitimation der Berufungsbeklagten im Lastenbereinigungsprozess.

2.1 Die Vorinstanz hat diesbezüglich ausgeführt, nach dem Steuerrecht des Kantons Aargau würden die Einwohnergemeinden, die Kirchgemeinden der kantonal anerkannten Landeskirchen sowie der Kanton Einkommens-

und Vermögenssteuern von den natürlichen Personen bzw. den Kirchenangehörigen erheben. Gläubiger der verschiedenen Steuern sei der Träger der jeweiligen Steuerhoheit, mithin der Kanton für die Kantonssteuer, die Einwohnergemeinde für die Gemeindesteuer und die Kirchgemeinde für die Kirchensteuer. Davon zu unterscheiden sei der Bezug der in der Veranlagungsverfügung festgesetzten Steuern. Dieser obliege für die Kantons- und die Gemeindesteuern der Einwohnergemeinde; die Kirchgemeinde könne diese Aufgabe selber wahrnehmen oder mittels Übereinkunft dem Gemeinderat der Einwohnergemeinde übertragen. Trete die Einwohnergemeinde als Bezugsorgan für alle drei Träger der Steuerhoheit auf, ändere dies nichts an der jeweiligen Gläubigereigenschaft. Es liege keine Gesamtforderung vor, an der alle gemeinsam berechtigt seien, sondern jedem stehe seine eigene Steuerforderung zu. Die Kläger bildeten daher in Bezug auf die in Betreibung gesetzten Steuerforderungen keine notwendige Streitgenossenschaft, weshalb jeder von ihnen zur Anfechtung des Lastenverzeichnisses aktivlegitimiert sei.

Im Weiteren hat die Vorinstanz aufgrund der Aktenlage, insbesondere der Betreibungsurkunden, festgestellt, dass die Einwohnergemeinde A._____ im vorliegenden Fall als Gläubigerin der Gemeindesteuer und zugleich als Vertreterin der Kirchgemeinde und des Kantons für deren Steuerforderungen aufgetreten sei, auch wenn in der Klage der Hinweis auf das Vertretungsverhältnis gefehlt habe. Die Bezeichnung der Klägerparteien sei in diesem Sinn zu berichtigen.
2.2 Die Berufungskläger sind demgegenüber der Ansicht, dass die drei Steuerträger nur zu gesamter Hand berechtigt sind und deshalb im Prozess als notwendige Streitgenossenschaft bzw. im Betreibungsverfahren als Betreibungsgenossenschaft hätten auftreten müssen. Demnach sei der Einwohnergemeinde A._____ die Aktivlegitimation im vorliegenden Verfahren abgegangen. Sodann habe das Obergericht entgegen seiner Behauptung nicht bloss eine falsche Parteibezeichnung berichtigt, sondern einen eigentlichen Parteiwechsel vorgenommen, indem sie im Verfahren zwei neue Parteien zugelassen habe.
2.3 Zur Sache legitimiert sein, heisst, Träger des eingeklagten Anspruchs zu sein. Ob dies der Fall ist, beurteilt sich nach materiellem Recht. Steht dem Kläger ein Recht nur gemeinsam mit andern zu, so kann er es nicht allein, sondern nur in Gesamthand mit den andern geltend machen. Diesfalls liegt eine notwendige Streitgenossenschaft vor (BGE 130 III 550 E. 2.1 S. 552 ff.; Kummer, Grundriss des Zivilprozessrechts, 4. Aufl., Bern 1984, S. 66 und 155).

Die vorliegend in Betreibung gesetzten Steuerforderungen gründen im kantonalen Recht, wie die Vorinstanz einlässlich dargelegt hat. Ob dieses richtig angewendet worden ist, kann im Berufungsverfahren nicht überprüft werden (Art. 43 Abs. 1 und Art. 55 Abs. 1 lit. c OG). Entgegen den sinngemässen Ausführungen der Berufungsbeklagten ist in diesem Zusammenhang namentlich auch Art. 140 SchKG als Norm des Bundesrechtes nicht verletzt. Die Steuerforderungen beruhen, wie erwähnt, nicht auf dieser Bestimmung, die reine Verfahrensvorschriften enthält.
2.4 Ebenso wenig kann im vorliegenden Berufungsverfahren geprüft werden, ob das Obergericht fälschlicherweise einen eigentlichen Parteiwechsel vorgenommen hat, handelt es sich doch auch hier nicht um eine Frage des Bundesrechts (Art. 43 Abs. 1 und Art. 55 Abs. 1 lit. c OG), sondern bestimmt das kantonale Prozessrecht, unter welchen Voraussetzungen eine Berichtigung der Parteibezeichnung in Frage kommt und wo die Abgrenzung zum Parteiwechsel verläuft (BGE 131 I 57 E. 2.1 S. 62 m.w.H.).
3.
Die Berufungskläger werfen dem Obergericht sodann eine falsche Anwendung von Art. 96 SchKG vor.
3.1 Nach den Sachverhaltsfeststellungen des Obergerichts pfändete das Betreibungsamt das Grundstück am 7. Juli 2000. Mit Vereinbarungen vom 27. Juli bzw. 20. August 2002 versprachen die Berufungskläger dem Schuldner, seine Bankschulden von Fr. 58'803.– valuta 31. Dezember 2001 zuzüglich Zinsen abzulösen. Im Gegenzug erklärte sich dieser bereit, den Inhaberschuldbrief über nominal Fr. 500'000.–, der bislang zur Sicherung der Bankforderung gedient hatte, den Berufungsklägern je zu hälftigem Eigentum zu übertragen, und zwar als Sicherheit für die abgelöste Forderung der Bank sowie für weitere Schulden von Fr. 50'001.– nebst Zins gegenüber X._____ und von Fr. 40'000.– zuzüglich Zins gegenüber Y._____.

Ausgehend von diesem Sachverhalt hat das Obergericht erwogen, die Berufungskläger seien mit der Übertragung des Schuldbriefes zu dessen Eigentümern und zu den Gläubigern der Schuldbrieforderung geworden. Soweit die durch den Schuldbrief gesicherten Forderungen höher seien als die abgelöste Forderung der Bank,

habe nach der Pfändung eine Erhöhung der Pfandsicherung stattgefunden. Eine solche Verfügung sei ungültig, soweit die Rechte der Pfändungsgläubiger verletzt seien. Angesichts der Schätzung des Grundstücks auf Fr. 650'000.– würden die im Lastenverzeichnis vorgemerkten Pfändungen von insgesamt Fr. 217'275.– bei einer Pfandbelastung von Fr. 500'000.– durch die Verwertung nicht mehr gedeckt.
3.2 Die Berufungskläger machen geltend, gepfändet sei allein das Grundstück. Demgegenüber unterliege der Inhaberschuldbrief weder dem Pfändungsbeschlag gemäss Art. 96 Abs. 1 SchKG noch der strafrechtlichen Verstrickung im Sinn von Art. 169 StGB. X._____ stellt sich überdies auf den Standpunkt, bei den vorgemerkten Rechten handle es sich lediglich um Pfandrechte, nicht um Forderungen. Die Berufungsbeklagten würden die Beweislast dafür tragen, dass ihre Forderungen zusammen mit der Schuldbriefforderung von Fr. 500'000.– die betreibungsamtliche Schätzung überstiegen. Insofern sei auch Art. 8 ZGB verletzt.

Die Absicht der Berufungskläger, im Verwertungsverfahren der Liegenschaft mit einer grundpfandgesicherten Forderung von Fr. 500'000.– berücksichtigt zu werden, steht bereits mit ihrer materiellen Berechtigung in Widerspruch (dazu E. 3.3). Überdies hat der Schuldner nach den zutreffenden Erwägungen des Obergerichts mit seinen nach der Pfändung der Liegenschaft getroffenen Dispositionen gegen Art. 96 Abs. 1 SchKG verstossen (dazu E. 3.4.).
3.3 Mit der Errichtung eines Schuldbriefes werden durch den Grundbucheintrag eine Grundpfandforderung und das sie sichernde Grundpfandrecht erzeugt (vgl. Art. 842 und Art. 856 Abs. 2 ZGB). Die Forderung und das streng akzessorische Pfandrecht bilden eine Schicksalsgemeinschaft und bestehen immer in der gleichen Höhe. Durch Verbriefung in einem Wertpapier werden sie sodann vom Grundstück verselbständigt und zirkulationsfähig gemacht (vgl. etwa Guhl, Vom Schuldbrief, in: ZBJV 1956, S. 10).

Die dergestalt errichtete Schuldbriefforderung besteht für jedermann zu Recht, der sich gutgläubig auf das Grundbuch (Art. 865 ZGB) oder auf den Titel als dessen mobilen Repräsentanten verlassen hat (Art. 866 ZGB). Aus diesem Grund kann der Grundpfandschuldner gegenüber einem gutgläubigen Erwerber des Grundpfandtitels nicht geltend machen, er habe seinem ursprünglichen Gläubiger den Schuldbrief zur Sicherung einer tieferen als auf dem Titel ausgewiesenen Forderung übertragen oder er habe diesem Abschlagszahlungen geleistet, ohne dass diese im Grundbuch eingetragen und auf dem Titel angemerkt worden wären (Art. 874 Abs. 1 und 2 ZGB; Art. 67 Abs. 1 und Art. 68 Abs. 1 GBV). Im Lastenverzeichnis ist denn als Kapitalforderung auch regelmässig das im Schuldbrief bezeichnete Nominal aufzunehmen (Jent-Sörensen, Die Rechtsdurchsetzung bei der Grundstücksverwertung in der Spezialexekution, Habil. Zürich 2003, S. 96 f.).

Indes kann der Grundpfandschuldner seinem vertraglichen Gläubiger sowie dessen bösgläubigen Rechtsnachfolgern persönliche Einreden beliebiger Art entgegenhalten (Art. 872 ZGB); der auf dem öffentlichen Glauben des Grundbuches und des Pfandtitels beruhende Rechtsschein kommt im Innenverhältnis von vornherein nicht zum Tragen (Leemann, Berner Kommentar, N. 10 ff. zu Art. 872 ZGB). Sodann bestimmt Art. 815 ZGB für den Fall, dass die effektive Forderung weniger beträgt, als eingetragen ist, dass bei der Pfandverwertung der Erlös den ẅirklichenP̈fandgläubigern nach ihrem Range zuzuweisen sei, was bereits bei der Erstellung des Lastenverzeichnisses zu berücksichtigen ist (Jent-Sörensen, a.a.O., S. 126). Auf diese im materiellen Bundesrecht verankerte Bestimmung von Art. 815 ZGB kann sich auch der Pfändungsgläubiger im Lastenbereinigungsprozess berufen (vgl. Häusermann/Stöckli/Feuz, Basler Kommentar, N. 124 zu Art. 140 SchKG).

Im vorliegenden Fall wussten die Berufungskläger aus den Vereinbarungen, die sie mit dem Schuldner geschlossen hatten, dass der Schuldbrief im bisherigen Schuldverhältnis zur Sicherung einer Forderung von lediglich Fr. 58'803.– gedient hatte; sie können mit anderen Worten nicht als gutgläubige Erwerber der Schuldbriefforderung im Sinn von Art. 866 ZGB gelten und sind folglich materiell auch nicht berechtigt, eine Forderung in der vollen Höhe des Schuldbriefnominals geltend zu machen. Vielmehr beschränkt sich ihre Grundpfandforderung im konkreten Rechtsverhältnis mit dem Schuldner materiell auf die abgelöste Bankforderung sowie auf die in den Vereinbarungen zusätzlich anerkannten Forderungen von Fr. 40'000.– und Fr. 50'001.–.
3.4 In welcher Höhe die Berufungskläger ihre Ansprüche aus dem Schuldbrief im vorliegenden Pfändungsverfahren geltend machen können, bestimmt sich indes nicht nach der materiellen Rechtslage im Zeitpunkt der Geltendmachung; vielmehr wird dieser Zeitpunkt vollstreckungsrechtlich durch Art. 96 SchKG fixiert.
3.4.1 Wie die Berufungskläger richtig festhalten, ist zwar nicht der Inhaberschuldbrief als solcher, sondern ein-

zig das Grundstück Pfändungsobjekt. Ebenso wenig ändert die Pfändung eines Vermögenswertes etwas an den Eigentumsverhältnissen bzw. der Rechtsträgerschaft (Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, Lausanne 1999, N. 12 zu Art. 96 SchKG). Vielmehr hat der Pfändungsbeschlag einzig zur Folge, dass der Schuldner ohne Bewilligung des Betreibungsbeamten über den betreffenden Vermögenswert nicht mehr verfügen darf (Art. 96 Abs. 1 SchKG). Verletzt er diese Beschränkung seiner Verfügungsmacht, so setzt er sich den Straffolgen von Art. 169 StGB aus. Zudem ist seine Verfügung - unter Vorbehalt des Besitzerwerbs durch gutgläubige Dritte - nichtig, soweit dadurch die aus der Pfändung den Gläubigern erwachsenen Rechte verletzt werden (Art. 96 Abs. 2 SchKG; Gilliéron, Le dessaisissement du débiteur, in: Beiträge zum schweizerischen und internationalen Zivilprozessrecht, Festschrift für Oscar Vogel, S. 267, insb. S. 292). Wie die nachfolgenden Ausführungen zeigen, ist dies vorliegend der Fall.
3.4.2 Während der Schuldner nicht unbewilligterweise über einen gepfändeten Gegenstand verfügen darf, trägt der Betreibungsbeamte im Gegenzug die Verantwortung für dessen sorgfältige Verwaltung (BGE 120 III 138 E. 2b S. 140). Die Einschränkung des Verfügungsrechts als Folge der Pfändung wirkt sich nicht bei allen gepfändeten Objekten in gleicher Weise aus. Geht es um ein Grundstück, so kommt bereits der Pfändung die Wirkung einer Verfügungsbeschränkung zu (Art. 101 Abs. 1 SchKG). Der Betreibungsbeamte hat den Pfändungsvollzug dem zuständigen Grundbuchamt aber unverzüglich zu melden (Art. 101 Abs. 1 SchKG, Art. 15 Abs. 1 lit. a VZG), damit dieser die Verfügungsbeschränkung im Sinne von Art. 960 Abs. 1 Ziff. 2 ZGB im Grundbuch vormerkt. Entsprechend ihrem Sicherungszweck schafft diese Vormerkung eine unwiderlegbare Vermutung der Kenntnis, dass das belastete Grundstück gepfändet worden ist (Art. 970 Abs. 3 ZGB). Damit wird ein gutgläubiger Erwerb dinglicher Rechte durch Dritte am Grundstück ausgeschlossen.
Zwar kann der Schuldner ungeachtet der vorgemerkten Verfügungsbeschränkung und ohne Zustimmung des Betreibungsbeamten die Veräusserung seines Grundstücks oder dessen nachrangige Belastung im Grundbuch eintragen lassen. Durch die Vormerkung geht die Pfändung aber jedem anschliessend erworbenen Recht am Grundstück vor, weshalb der Pfändungsgläubiger durch die spätere Verfügung in seiner Stellung nicht beeinträchtigt wird (Art. 960 Abs. 2 ZGB; Jent-Sörensen, a.a.O., S. 122 ff.).
3.4.3 Nun hat im vorliegenden Fall der Schuldner nach der Pfändung weder das Grundstück veräussert noch ein das Grundstück belastendes dingliches Recht im Grundbuch eintragen lassen. Vielmehr hat er den bereits im 1. Rang auf seinem Grundstück lastenden Inhaberschuldbrief mit einem Nominal von Fr. 500'000.– an die Berufungskläger übertragen. Diese Handlung ist unbedenklich, soweit sie im Zusammenhang mit der Bezahlung der Bankschulden steht, sind doch die Berufungskläger kraft Subrogation im Umfang der beglichenen Forderung ex lege zu den neuen grundpfandgesicherten Gläubigern des Schuldners geworden (Art. 110 Ziff. 2 i.V.m. Art. 170 Abs. 1 OR).

Der Schuldner anerkannte jedoch in den den Vereinbarungen vom 27. Juli 2002 bzw. 20. August 2002 gegenüber den Berufungsklägern zusätzliche Forderungen von Fr. 40'000.– und Fr. 50'001.–, und er verpflichtete sich, den Inhaberschuldbrief auch zur Sicherung dieser beiden Forderungen an die Berufungskläger zu übertragen. Materiell bedeutet dies eine höhere Ausschöpfung der auf dem Grundstück lastenden Pfandhaft, indem die bislang im Umfang von Fr. 441'197.– (Fr. 500'000.– abzüglich Fr. 58'803.–) nur buchlich bestehende Belastung des Grundstücks (vgl. Art. 815 ZGB) durch Verfügung des Schuldners im Betrag von Fr. 90'001.– zu einer effektiven gemacht worden ist.

Diese materielle Erhöhung der Grundpfandbelastung auf dem vorgepfändeten Grundstück beeinträchtigt die Rechte der Pfändungsgläubiger, weil bei der Verwertung auf Begehren eines Pfändungsgläubigers bei der Versteigerung nur dann ein Zuschlag erfolgt, wenn die pfandgesicherten Forderungen gedeckt sind (sog. Deckungsprinzip; Art. 126 i.V.m. 142a SchKG), und eben der Betrag der vorab aus dem Verwertungserlös zu deckenden grundpfandgesicherten Verbindlichkeiten grösser ist. Insofern verstösst nicht nur die nach der Pfändung des Grundstücks erfolgte Übertragung eines Eigentümertitels (dazu E. 3.4.4), sondern auch die erhöhte tatsächliche Ausschöpfung eines bereits begebenen Grundpfandtitels gegen das Verfügungsverbot gemäss Art. 96 SchKG. Keine Rolle spielt in diesem Zusammenhang der Schätzungswert der Liegenschaft, weil dieser keinen Einfluss auf den effektiven Verwertungserlös hat; entsprechend stossen die in diesem Zusammenhang gemachten Ausführungen von vornherein ins Leere.
3.4.4 Eine vergleichbare Situation besteht im Übrigen beim Eigentümerschuldbrief. Von einem solchen wird gesprochen, wenn im Unterschied zum vorliegenden Fall nicht eine im Verhältnis zum effektiven Forderungs-

verhältnis ¨uberschiessendeG̈rundpfandsicherung besteht, sondern der Schuldner über den Grundpfandtitel überhaupt noch nicht verfügt (Art. 859 Abs. 2 ZGB) oder diesen nach vollständiger Bezahlung der Grundpfandschuld zurückerhalten hat (Art. 873 ZGB), womit er diesen in eigenen Händen hält und so formell Forderungsgläubiger und zugleich sein eigener Schuldner ist (Leemann, a.a.O., N. 8 und 10 zu Art. 859 ZGB). Wird nun im Rahmen eines Betreibungsverfahrens das schuldnerische Grundstück gepfändet, wird ein solcher Eigentümertitel - obwohl dieser selbst nicht Pfändungsobjekt ist - vom Betreibungsamt in Verwahrung genommen (Art. 13 Abs. 1 VZG), damit der Schuldner nicht mehr über ihn verfügen und durch Übertragung an einen gutgläubigen Dritten aus der buchlichen Belastung des Grundstück eine effektive machen kann (BGE 113 III 144 E. 4c S. 147; 131 III 46 E. 3.2 S. 47 f.), und er wird bei der Aufstellung des Lastenverzeichnisses auch nicht berücksichtigt (Art. 35 Abs. 1 VZG) mit der Folge, dass der Erlös aus der Verwertung den ẅirklichenG̈rundpfandgläubigern nach ihrem Rang zugewiesen wird (Art. 815 ZGB).
3.4.5 Zusammenfassend ergibt sich, dass das Verfügungsverbot von Art. 96 Abs. 1 SchKG zwar auf das Grundstück gerichtet ist, dass jedoch die Verfügung über einen Grundpfandtitel insofern gleichzeitig eine unzulässige Verfügung über das Grundstück darstellt, als sich dessen effektive Belastung (und damit die Frage, wie viel vom Steigerungserlös an die Grundpfandgläubiger auszuzahlen ist und wie viel hernach noch zur Befriedigung der Pfändungsgläubiger zur Verfügung steht) wegen der Vorschrift von Art. 815 ZGB aus dem konkreten Forderungsverhältnis zwischen Grundpfandgläubiger und Grundpfandschuldner ergibt.

Daraus folgt, dass der Schuldner im Umfang der höheren effektiven Ausschöpfung des Inhaberschuldbriefes im Sinn von Art. 96 SchKG über das vorgepfändete Grundstück verfügt hat, ohne dass die Berufungskläger sich auf den Gutglaubensschutz - bezüglich des Grundstücks (Art. 96 Abs. 2 SchKG) oder hinsichtlich der Grundpfandforderung (Art. 866 ZGB) - berufen könnten.
4.
Die Berufungen sind abzuweisen, soweit auf sie eingetreten werden kann. Bei diesem Verfahrensausgang werden die Berufungskläger kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 156 Abs. 1 und Art. 159 Abs. 2 OG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:
1.
Die beiden Berufungsverfahren 5C.36/2006 und 5C.38/2006 werden vereinigt.
2.
Die beiden Berufungen werden abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
3.
Die Gerichtsgebühr von Fr. 10’000.– wird den Berufungsklägern je hälftig auferlegt.
4.
Die Berufungskläger haben mit je Fr. 5’000.– die Berufungsbeklagten für das bundesgerichtliche Verfahren zu entschädigen.
5.
Dieses Urteil wird den Berufungsklägern, der Einwohnergemeinde A._____, der Reformierten Kirchgemeinde A._____, dem Kanton Aargau und dem Obergericht des Kantons Aargau, Zivilgericht, 1. Kammer, schriftlich mitgeteilt.
Lausanne, 1. Juni 2006
Im Namen der II. Zivilabteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts
Der Präsident: Der Gerichtsschreiber: