Urteilskopf

110 II 447

85. Auszug aus dem Urteil der II. Zivilabteilung vom 21. Juni 1984 i.S. Vogel und Wüthrich gegen Heiz (Berufung)
Regeste (de):
Gesetzliches Vorkaufsrecht des Miteigentümers (Art. 682 Abs. 1 ZGB).

1. Hat jemand den Erwerb eines Miteigentumsanteils erst in Aussicht genommen, aber noch nicht vollzogen, so kann in seiner Ablehnung des Kaufs eines weiteren Miteigentumsanteils an der gleichen Liegenschaft nicht ein Verzicht auf sein späteres gesetzliches Vorkaufsrecht erblickt werden (E. 2).

2. Auch bei Ausübung eines gesetzlichen Vorkaufsrechts muss die Anmeldung zur Eintragung des Vorkaufsberechtigten in das Grundbuch durch den Verkäufer erfolgen (E. 4).

3. Wird ein Miteigentumsanteil an einer Liegenschaft nur zusammen mit Möbeln verkauft, so liegt darin eine unzulässige Erschwerung der Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts, die hinsichtlich eines Teilverzugs bei der Abwicklung des Kaufvertrags zu beachten bleibt (E. 5).

Regeste (fr):
Droit de préemption légal du copropriétaire (art. 682 al. 1 CC).

1. Si quelqu'un a seulement envisagé d'acquérir une part de copropriété, mais n'a pas encore mis son intention à exécution, son refus d'acheter une autre part de copropriété sur le même immeuble ne peut pas être considéré comme une renonciation au droit de préemption légal dont il est devenu titulaire par la suite (consid. 2).

2. En cas d'exercice d'un droit de préemption légal également, le vendeur doit faire au registre foncier la déclaration en vue de l'inscription du titulaire d'un droit de préemption (consid. 4).

3. Si une part de copropriété sur un immeuble n'est vendue qu'avec des meubles, il y a difficulté mise illicitement à l'exercice du droit de préemption légal; il doit en être tenu compte en cas de demeure partielle dans l'exécution du contrat de vente (consid. 5).

Regesto (it):
Diritto di prelazione legale del comproprietario (art. 682 cpv. 1 CC).

1. Ove una persona abbia soltanto divisato di acquistare una quota di comproprietà, ma non abbia ancora dato esecuzione a tale suo proposito, il suo rifiuto di acquistare un'altra quota di comproprietà dello stesso immobile non può essere considerato quale rinuncia al diritto di prelazione legale di cui sia divenuta in seguito titolare (consid. 2).

2. Anche in caso d'esercizio di un diritto di prelazione legale la richiesta d'iscrizione nel registro fondiario del titolare di tale diritto deve essere effettuata dal venditore (consid. 4).

3. Il fatto che una quota di comproprietà di un immobile sia venduta solamente insieme con dei mobili rende illecitamente più gravoso l'esercizio del diritto di prelazione legale; ne va pertanto tenuto conto in caso di mora parziale nell'esecuzione del contratto di compravendita (consid. 5).

Sachverhalt ab Seite 448

BGE 110 II 447 S. 448

A.- Wolfgang Vogel und Ernst Bosshard erwarben im Jahre 1968 die Liegenschaft Nr. 297 mit Wohnhaus und Garage in der Gemeinde Laax und begründeten daran zu 46/100 bzw. 54/100 Miteigentum. Am 6. Juli 1979 bot Wolfgang Vogel seinen Miteigentumsanteil von 46/100 Willi Heiz zum Preis von Fr. 240'000.– zum Kauf an. Dieser erklärte, er beabsichtige, den Miteigentumsanteil von Ernst Bosshard zu erwerben und sehe sich daher nicht in der Lage, auch den Miteigentumsanteil von Wolfgang Vogel zu kaufen. Im Herbst 1979 erwarb dann Willi Heiz den Miteigentumsanteil von Ernst Bosshard. Mit öffentlich beurkundetem Vertrag vom 31. März 1980 verkaufte Wolfgang Vogel seinen Miteigentumsanteil Rudolf Wüthrich zum Preise von Fr. 250'000.–, worin auch noch Mobiliar im Betrag von Fr. 24'000.– eingeschlossen war. Das Grundbuchamt Laax gab Willi Heiz am gleichen Tag vom Kaufvertrag Kenntnis und setzte ihm eine Frist von 30 Tagen an, um allenfalls sein gesetzliches Vorkaufsrecht gemäss Art. 682 ZGB schriftlich auszuüben. Willi Heiz erklärte am 20. April 1980 dem Grundbuchamt Ilanz gegenüber, dass er sein Vorkaufsrecht ausübe, und teilte dies am 23. bzw. 25. April auch Wolfgang Vogel und Rudolf Wüthrich mit. In einer weiteren Korrespondenz befassten sich Willi Heiz und Wolfgang Vogel mit der Zahlungsmodalität des Kaufpreises und mit der Frage, welches Mobiliar mitverkauft werde. Am 2. Mai 1980 teilte das Grundbuchamt Ilanz Willi Heiz, Wolfgang Vogel und Rudolf Wüthrich mit, Willi Heiz sei mit Wirkung ab 31. März 1980 als Alleineigentümer der Liegenschaft Nr. 297 in der Gemeinde Laax ins Grundbuch eingetragen worden. Drei Tage später schrieb Wolfgang Vogel Willi Heiz, dass er die Ausübung des Vorkaufsrechts nicht bestreite und bis zum 10. Mai 1980 die Überweisung des Kaufpreises von Fr. 250'000.– erwarte, ansonst ein Verzugszins von 4% berechnet werde. Willi Heiz liess dem Verkäufer am 9. Mai 1980 den Betrag von Fr. 223'000.– und am 7. Juli 1980 "unter Berücksichtigung von Mietzinsanteilen, Nebenkosten und Minderwert des Inventars" noch einen Restbetrag von Fr. 4'430.– überweisen. Inzwischen hatte Wolfgang Vogel mit Schreiben vom 12. Mai 1980 den Rücktritt vom Kaufvertrag

BGE 110 II 447 S. 449

erklärt, weil der vereinbarte Kaufpreis von Fr. 250'000.– nicht rechtzeitig geleistet worden sei.

B.- Nach erfolgloser Sühneverhandlung beim Vermittleramt des Kreises Ilanz reichten Wolfgang Vogel und Rudolf Wüthrich am 25. August 1980 beim Bezirksgericht Glenner gegen Willi Heiz Klage ein mit den Rechtsbegehren, es sei festzustellen, dass der Eintrag von Willi Heiz als Eigentümer von 46/100 Miteigentumsanteil an der Liegenschaft Parzelle Nr. 297 in Laax ungerechtfertigt sei, und es sei dieser Eintrag zu löschen und anstelle von Willi Heiz Rudolf Wüthrich als Miteigentümer im Grundbuch einzutragen. Das Bezirksgericht wies die Klage mit Urteil vom 29. September 1982 vollumfänglich ab. Dieses Urteil zogen die beiden Kläger mit einer Berufung an das Kantonsgericht von Graubünden weiter. Dieses wies die Berufung am 26. April 1983 ab.

C.- Die Kläger erheben beim Bundesgericht Berufung, mit der sie die Aufhebung des kantonsgerichtlichen Urteils und die Gutheissung ihrer Klage, eventuell die Rückweisung der Sache an die Vorinstanz zur Aktenergänzung und zu neuer Entscheidung beantragen. Das Bundesgericht weist die Berufung ab, soweit auf sie einzutreten ist, und bestätigt das angefochtene Urteil.

Erwägungen

Aus den Erwägungen:

1. In der Berufungsschrift werfen die Kläger die Frage auf, ob der Kläger 2 als Käufer neben dem Kläger 1, dem Verkäufer, zur Grundbuchberichtigungsklage im Sinne von Art. 975 ZGB legitimiert sei, weil er durch den Eintrag von Willi Heiz im Grundbuch nicht in seinen dinglichen Rechten verletzt worden sei. Die Kläger verweisen indessen auf die Rechtsprechung des Bundesgerichts in BGE 84 II 192 f., wonach in Ausnahmefällen auch ein nicht dinglich Berechtigter zur Grundbuchberichtigungsklage zuzulassen sei. Allerdings ist der Kläger 2 im vorliegenden Fall im Gegensatz zu BGE 98 II 22 f. nicht zu Unrecht im Grundbuch eingetragen und hat sich der Verkäufer hier entgegen BGE 84 II 192 f. nicht einer Klage des Käufers auf Zusprechung des Eigentums unterzogen, was einem entsprechenden richterlichen Urteil gleichzusetzen wäre. Doch braucht die Frage, ob sich die erweiterte Anwendung von Art. 975 ZGB auch auf den Kläger 2 rechtfertigt,

BGE 110 II 447 S. 450

nicht entschieden zu werden, weil die Berufung des Klägers 2 abgewiesen werden müsste, wenn auf sie eingetreten werden könnte.

2. Trotz der Tatsache, dass der Kläger 1 in einem Brief vom 5. Mai 1980 an den Beklagten ausdrücklich festgehalten hatte, dass dessen Ausübung des Vorkaufsrechts nicht bestritten werde, machen die Kläger auch vor Bundesgericht wiederum geltend, der Beklagte habe schon mit Schreiben vom 22. Juli 1979 auf sein gesetzliches Vorkaufsrecht verzichtet. Damals habe der Kläger 1 seinen Miteigentumsanteil dem Beklagten zum Kaufe angeboten, worauf dieser das Angebot mit dem Hinweis abgelehnt habe, er erwerbe möglicherweise den Miteigentumsanteil von Ernst Bosshard. In dieser Erklärung ist nach Meinung der Kläger ein Verzicht auf das gesetzliche Vorkaufsrecht zu erblicken. Dabei übersehen die Kläger jedoch, dass der Beklagte im Sommer 1979 noch gar nicht von Gesetzes wegen vorkaufsberechtigt war. Er hatte den Erwerb eines Miteigentumsanteils erst in Aussicht genommen, aber diese Absicht noch keineswegs verwirklicht. Inwiefern die Vorinstanz unter diesen Umständen Bundesrecht verletzt haben sollte, wenn sie die Ablehnung eines Kaufsangebots durch den Beklagten, nicht aber den Verzicht auf die Ausübung eines gesetzlichen Vorkaufsrechts bejaht hat, ist unerfindlich. Dies gilt um so mehr, als zwischen dem Kaufsangebot und dem Vorkaufsfall eine Zeitspanne von fast neun Monaten lag und die Person des Käufers erst nachträglich bekannt wurde. Auch von einem Rechtsmissbrauch, auf den sich die Kläger berufen und der in der Ausübung der erst später entstandenen Vorkaufsberechtigung liegen soll, kann keine Rede sein. Schliesslich muss in diesem Zusammenhang auch die Rüge eines offensichtlichen Versehens der Vorinstanz zum vornherein ins Leere stossen.

4. Die Vorinstanz hat auch verneint, dass der Verkäufer Vogel in rechtsgültiger Weise am 12. Mai 1980 vom Kaufvertrag zurückgetreten sei, weil der Vorkaufsberechtigte den Kaufpreis von Fr. 250'000.– nicht bis zu diesem Zeitpunkt bezahlt habe, wobei Fr. 226'000.– als Entgelt für den Miteigentumsanteil und Fr. 24'000.– für die gekauften Möbel geschuldet gewesen seien. Einem Rücktritt vom Vertrag sei schon Art. 214 Abs. 3 OR in Verbindung mit Art. 221 OR entgegengestanden, nachdem aufgrund der Grundbuchanmeldung des Verkäufers vom 31. März 1980 der Beklagte als neuer Eigentümer ins Grundbuch eingetragen worden sei und sich der Verkäufer das Recht, auch nach der

BGE 110 II 447 S. 451

Eigentumsübertragung vom Vertrag noch zurückzutreten, nicht vorbehalten habe. In der Berufung wird nun eingewendet, nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts in BGE 86 II 233 E. 11c dürfe Art. 214 Abs. 3 OR, der gemäss Art. 221 OR auf den Grundstückkauf nicht unmittelbar, sondern nur entsprechend anwendbar sei, nicht in dem Sinne ausgelegt werden, dass er die Möglichkeit, nach Art. 107 ff. OR vorzugehen, ausschliesse. Dabei übersehen die Kläger jedoch, dass in diesem Entscheid eine solche Aussage keineswegs ganz allgemein gemacht wurde und nach dem Wortlaut von Art. 214 Abs. 3 OR auch gar nicht möglich war. Vielmehr hat das Bundesgericht festgehalten, der Rücktritt vom Vertrag nach Art. 107 ff. OR könne beim Grundstückkauf unter Berufung auf Art. 214 Abs. 3 OR dann nicht ausgeschlossen werden, wenn der Käufer der Liegenschaft noch nicht ins Grundbuch eingetragen worden sei. Dem Eintrag ins Grundbuch komme nämlich die Funktion der Besitzesübertragung beim Fahrniskauf zu, die in Art. 214 Abs. 3 OR für einen Ausschluss des Rücktrittsrechts vom Vertrag vorausgesetzt werde. Im vorliegenden Fall ist nicht zu bezweifeln, dass der Beklagte nach der Ausübung des Vorkaufsrechts ins Grundbuch eingetragen worden ist. Dieser Eintrag ist denn auch von den beiden Klägern im vorinstanzlichen Verfahren gerügt worden. Sie machen geltend, die Anmeldung zum Eintrag ins Grundbuch vom 31. März 1980 durch den Verkäufer habe sich ausschliesslich auf den Käufer Wüthrich bezogen, nicht aber auch auf den Fall der Ausübung des Vorkaufsrechts durch den Miteigentümer Willi Heiz. Die Vorinstanz ist auf diese Rüge mit der Begründung nicht eingetreten, sie betreffe das formelle Grundbuchrecht und könne somit nur Gegenstand einer Grundbuchbeschwerde an die Aufsichtsbehörde bilden. In ihrer Berufung an das Bundesgericht stellen sich die Kläger auf den Standpunkt, auch bei Ausübung eines gesetzlichen Vorkaufsrechts müsse die Anmeldung zur Eintragung des Vorkaufsberechtigten in das Grundbuch durch den Verkäufer erfolgen. Sie werfen der Vorinstanz unter Berufung auf die Rechtsprechung des Bundesgerichts vor, sie sei zu Unrecht nicht auf ihre Rüge eingetreten, der Grundbuchverwalter hätte den Beklagten nicht ohne Zustimmung des Verkäufers in das Grundbuch eintragen dürfen.
Tatsächlich hätte das Kantonsgericht auf diese Rüge eintreten müssen. Wie das Bundesgericht in BGE 76 I 232 ff. festgehalten

hat, kann entgegen der Auffassung der Vorinstanz mit der Grundbuchbeschwerde nicht geltend gemacht werden, eine Eintragung im Grundbuch sei ohne genügenden Ausweis vorgenommen worden. Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichts können bereits vollzogene Eintragungen im Grundbuch nur auf Anordnung des Richters berichtigt werden (BGE 98 Ia 186 mit Hinweisen). In einem weiteren Urteil vom 22. März 1934 hat das Bundesgericht überdies entschieden, dass die vom Verkäufer der Urkundsperson erteilte Ermächtigung zur Eintragung des nicht vorkaufsberechtigten Käufers ins Grundbuch nicht ohne weiteres für den sein gesetzliches Vorkaufsrecht ausübenden Miteigentümer gelte (ZBGR 31 (1950) S. 283 f.). Gestützt auf diese Rechtsprechung ist daher im vorliegenden Fall davon auszugehen, dass der Grundbuchführer von Ilanz, der den Kaufvertrag vom 31. März 1980 öffentlich beurkundet hatte, den Beklagten nicht ohne eine von Wolfgang Vogel entsprechend ergänzte Anmeldung ins Grundbuch hätte eintragen dürfen. Unter diesen Umständen ist aber auch nicht einzusehen, weshalb dem Verkäufer Art. 214 Abs. 3 OR entgegenzuhalten ist, da er ja nicht zur Eigentumsübertragung an den Beklagten beigetragen hat.

5. Das Kantonsgericht hat indessen einen rechtlich wirksamen Rücktritt vom Vertrag durch den Kläger 1 auch noch mit der Begründung verneint, es sei keine Nachfrist im Sinne von Art. 107 Abs. 1 OR angesetzt worden. Zwar haben sich der Kläger 1 und der Beklagte erst nach wiederholter Korrespondenz über die Zahlungsmodalitäten geeinigt. Im Schreiben des Verkäufers an den Beklagten von 5. Mai 1980 ist aber nur von einem Verzugszins von 4% die Rede für den Fall, dass der Kaufpreis von Fr. 250'000.– nicht bis zum 10. Mai 1980 an die Schweizerische Volksbank in Winterthur bezahlt worden sei. Mit Recht hat die Vorinstanz darin nicht eine Nachfristansetzung im Sinne von Art. 107 OR erblickt, wurde doch bei dieser Gelegenheit vom Verkäufer zum ersten Mal ein Zahlungstermin erwähnt, nachdem der Beklagte in seinem Schreiben vom 25. April 1980 um die Nennung eines solchen ersucht hatte. Mit Brief vom 29. April 1980 hatte der Kläger 1 noch darauf

hingewiesen, dass der Kaufpreis nicht vor dem 2. Mai 1980 zu bezahlen sei und dass er am 1. Mai darüber noch nähere Einzelheiten bekanntgeben werde, was in der Folge jedoch unterblieb. Es mag allerdings fraglich bleiben, ob Art. 107 Abs. 1 OR angesichts von Art. 214 Abs. 1 OR überhaupt in Betracht fällt.

Indessen bleibt zu beachten, dass ein Mengenkauf vereinbart worden ist. Gemäss Kaufvertrag vom 31. März 1980 setzt sich der Kaufpreis von Fr. 250'000.– aus Fr. 226'000.– für den Miteigentumsanteil und Fr. 24'000.– für mitverkaufte Möbel zusammen. Auf diese Weise wird aber dem von Gesetzes wegen an einer Liegenschaft Vorkaufsberechtigten die Ausübung seines Vorkaufsrechts in unzulässiger Weise erschwert, wenn er wie der Drittkäufer noch zusätzlich Mobilien mitkaufen sollte, an denen möglicherweise der Dritte, nicht aber er selber ein Interesse hat. Nun hat aber der Beklagte im vorliegenden Fall sich in seinem Schreiben vom 25. April 1980 an den Verkäufer grundsätzlich bereit erklärt, die dem Drittkäufer, d.h. dem Kläger 2, mitverkauften Einrichtungsgegenstände auch zum Preis von Fr. 24'000.– zu übernehmen. Wenn er diesen Betrag dann nicht schon bis zum 10. Mai 1980 beglich, so geschah dies, weil die vom Verkäufer dem Beklagten überlassenen Möbel ihrem Werte nach weit unter dem vereinbarten Preis von Fr. 24'000.– lagen. Demgegenüber hatte der Beklagte den Kaufpreis für den Miteigentumsanteil von Fr. 226'000.–, wobei er Fr. 3'000.– für Mietzinsen und Nebenkosten in Abzug gebracht hatte, am 9. Mai 1980 geleistet. Es geht daher nicht an, einem Vorkaufsberechtigten, der sein Recht form- und fristgerecht ausgeübt hat, zum vornherein zu verunmöglichen, seinen Standpunkt hinsichtlich eines bloss ergänzenden Kaufs von Möbeln zu vertreten, und zwar mit dem Hinweis, der Drittkäufer hätte den Kaufvertrag in seinem ganzen Umfang anstandslos erfüllt und sei deshalb anstelle des Vorkaufsberechtigten ins Grundbuch einzutragen. Beim Teilverzug in Zusammenhang mit einem Mengenkauf, der im Unterschied zu § 508 BGB im schweizerischen Obligationenrecht nicht besonders geregelt ist, erstrecken sich die Rechtsfolgen des Verzugs nicht ohne weiteres auf den ganzen Kaufvertrag (vgl. VON TUHR-ESCHER, Allgemeiner Teil des schweiz. OR, Bd. II 2, S. 158).

6. Das Rechtsbegehren der Klage, das Gegenstand der Berufung an das Bundesgericht bildet, ist im übrigen auf die Eintragung von Rudolf Wüthrich in das Grundbuch gerichtet. Zwar wird mit ihr auch die Feststellung verlangt, dass die Eintragung des Beklagten im Grundbuch zu Unrecht erfolgt sei, indessen hat die Vorinstanz mit Recht entschieden, dass diesem Feststellungsbegehren keine selbständige Bedeutung zukomme. Wird nämlich der Nachweis eines unrichtigen Eintrags erbracht und dementsprechend die Löschung des Eintrags verlangt, so ist ein anderer Eigentümer

einzutragen. Das Begehren der Klage lautet aber ausschliesslich auf Eintragung des Drittkäufers Rudolf Wüthrich. Dieser kann jedoch im Grundbuch nicht als Eigentümer eingetragen werden, solange der ordnungsgemäss erfolgte Eintritt des Vorkaufsberechtigten in den Kaufvertrag vom 31. März 1980 nicht hinfällig geworden ist. Die Löschung des Eintrags von Willi Heiz könnte daher im heutigen Zeitpunkt nur zum Wiedereintrag von Wolfgang Vogel führen, was nicht Gegenstand des erhobenen Rechtsbegehrens ist und ausserdem auch nicht sinnvoll wäre; denn der Beklagte könnte bei Weigerung des Klägers 1, seine Eintragung im Grundbuch anzumelden, ohne weiteres ein entsprechendes richterliches Urteil erwirken, aufgrund dessen der Grundbuchführer den Eintrag zugunsten des Willi Heiz vorzunehmen hätte. Unter diesen Umständen erübrigt sich eine Grundbuchberichtigung, was zur Abweisung der Klage und damit auch der Berufung führt.