Urteilskopf

114 III 18

5. Auszug aus dem Entscheid der Schuldbetreibungs- und Konkurskammer vom 4. Februar 1988 i.S. X. AG (Rekurs)
Regeste (de):
Ausübung eines im Grundbuch vorgemerkten Kaufsrechts während der Hängigkeit einer das fragliche Grundstück betreffenden Grundpfandbetreibung.

1. Die hängige Betreibung auf Grundpfandverwertung steht einer Handänderung zufolge Ausübung des Kaufsrechts nicht entgegen; insbesondere fallen die Erklärungen, die vom kaufsrechtsbelasteten Eigentümer hiefür abzugeben sind, nicht unter die zur Sicherung der Pfandverwertung vorgemerkte Verfügungsbeschränkung (Erw. 3).

2. Der Kaufsberechtigte hat keinen Anspruch darauf, dass mit der Verwertung des Grundstücks zugewartet wird, bis er die Fläche, auf die sich das Kaufsrecht bezieht, zu Eigentum erworben hat (Erw. 4).

Regeste (fr):
Exercice d'un droit d'emption annoté au registre foncier tandis qu'est en cours une poursuite en réalisation de gage immobilier concernant l'immeuble en question.

1. Le fait qu'est en cours une poursuite en réalisation de gage immobilier ne met pas obstacle à un changement de mains par suite de l'exercice du droit d'emption; notamment, les déclarations que le propriétaire de l'immeuble grevé doit faire à cette fin ne tombent pas sous le coup de la limitation de disposition annotée pour garantir la réalisation du gage (consid. 3).

2. Le titulaire du droit d'emption ne saurait exiger qu'on attende, pour réaliser l'immeuble, qu'il ait acquis la propriété des surfaces auxquelles se rapporte le droit d'emption (consid. 4).

Regesto (it):
Esercizio di un diritto di compera annotato nel registro fondiario nel corso di un'esecuzione per realizzazione di pegno immobiliare concernente il fondo in questione.

1. Il fatto che sia in corso un'esecuzione per realizzazione di pegno immobiliare non osta a un trasferimento della proprietà in seguito all'esercizio del diritto di compera; in particolare, le dichiarazioni che il proprietario del fondo gravato deve effettuare a tal fine non sono toccate dalla restrizione della facoltà di disporre annotata per garantire la realizzazione del pegno (consid. 3).

2. Il titolare del diritto di compera non può pretendere che sia soprasseduto alla realizzazione del fondo fino a che egli abbia acquistato la proprietà dell'area oggetto del diritto di compera (consid. 4).

Erwägungen ab Seite 19

Aus den Erwägungen:

3. Durch die Vormerkung erhält ein persönliches Recht wie unter anderem das Kaufsrecht gemäss Art. 959 Abs. 2 ZGB Wirkung (Vorrang) gegenüber jedem später erworbenen Recht. Die Vormerkung begründet nicht etwa ein selbständiges dingliches Recht, sondern verleiht lediglich dem aus dem obligatorischen Vertrag hervorgehenden Anspruch einen verstärkten Schutz in dem Sinne, dass er nicht nur gegen den persönlich Verpflichteten geltend gemacht, sondern auch Dritten entgegengehalten werden kann, die nachträglich Rechte am Grundstück erworben haben (vgl. BGE 44 II 366); durch die Vormerkung wird der persönliche Anspruch mit einem dinglichen Nebenrecht verstärkt (vgl. BGE 104 II 176 f. mit Hinweisen; TUOR/SCHNYDER, Das schweizerische Zivilgesetzbuch, 10. Aufl., S. 656). Im Falle des Kaufsrechts ist zu beachten, dass der Belastete bereits beim Abschluss des Vertrags insofern über das Grundstück verfügt, als er sich verpflichtet, dieses dem Berechtigten zu den festgelegten Bedingungen zu Eigentum zu übertragen, falls dieser sein Recht ausübt. Betreibungsrechtliche Massnahmen, die nach der Vormerkung eines Kaufsrechts angeordnet werden, beeinträchtigen die Stellung des Kaufsberechtigten nicht und stehen namentlich einer Handänderung infolge Ausübung des Kaufsrechts nicht entgegen. Die Erklärungen, die der kaufsrechtsbelastete

Eigentümer im Hinblick auf die Grundbucheintragung abzugeben hat (vgl. Art. 963 Abs. 1 ZGB), fallen nicht unter die zur Sicherung der Pfandverwertung vorgemerkte Verfügungsbeschränkung (vgl. BGE 103 III 110 E. c; BGE 102 III 23 mit Hinweisen). Erwirbt der aus einem vorgemerkten Kaufsrecht Berechtigte das Eigentum während der Hängigkeit einer Betreibung auf Pfandverwertung, so bleibt das Grundstück denjenigen Gläubigern weiterhin verhaftet, deren Pfandrechte dem Kaufsrecht im Range vorgegangen waren. Das Vollstreckungsverfahren nimmt in einem solchen Fall somit seinen Fortgang, es sei denn, der neue Eigentümer befriedige die erwähnten Pfandgläubiger. Übt der Kaufsberechtigte sein Recht vor der Versteigerung nicht aus, so wird das vorgemerkte Kaufsrecht dem Ersteigerer überbunden, sofern nicht ein vorgehender Pfandgläubiger, der im Sinne von Art. 142 SchKG den doppelten Aufruf verlangt hatte, die Löschung der Vormerkung hat erwirken können. Pfandrechte, die dem vorgemerkten Kaufsrecht im Range nachgehen, kann der Kaufsberechtigte dagegen löschen lassen, sobald er als Eigentümer eingetragen ist (HAAB/SIMONIUS, N 10 zu Art. 683 ZGB; HOMBERGER/MARTI, SJK Nr. 432, S. 4).

4. Mit Schreiben vom 29. Juni 1987 hat die Rekurrentin erklärt, sie übe das Kaufsrecht aus. Durch eine Erklärung dieser Art wird der zuvor suspensiv bedingte Kaufvertrag zu einem unbedingten Rechtsgeschäft, d.h. wird der für eine Handänderung erforderliche Rechtsgrund perfekt. Zur Übertragung des Eigentums bedarf es in einem Fall wie dem vorliegenden neben einem gültigen Rechtsgrund indessen noch der Eintragung in das Grundbuch. Der Rechtsgrund allein verleiht dem Erwerber nur einen persönlichen Anspruch gegen den Eigentümer auf Abgabe der für die Eintragung notwendigen Erklärungen (vgl. TUOR/SCHNYDER, a.a.O. S. 627 f.). Im vorliegenden Fall hätte Y. zudem bei der Neuparzellierung mitzuwirken, die vorgängig noch durchzuführen wäre. Y., der den Kaufsrechtsvertrag für ungültig hält, hat seine für eine Handänderung erforderliche Mitwirkung bisher verweigert, so dass sich die Rekurrentin veranlasst sah, gegen ihn einen Zivilprozess einzuleiten. Die Rekurrentin vermag keine gesetzliche Bestimmung namhaft zu machen, die das Betreibungsamt verpflichten würde, mit der Steigerung des mit dem Kaufsrecht belasteten Grundstücks zuzuwarten, bis sie die fragliche Fläche erworben hat, im Grundbuch als Eigentümerin eingetragen ist und von den

ihr gemäss den Art. 827 und 845 ZGB gebotenen Möglichkeiten zur Ablösung von Pfandrechten hat Gebrauch machen können. Damit besteht auch kein Anspruch auf eine Änderung des Lastenverzeichnisses, die erst dadurch veranlasst würde. Eine Verzögerung des Verwertungsverfahrens wäre hier um so stossender, als gewisse Pfandrechte dem Kaufsrecht im Range vorzugehen scheinen und die betreffenden Gläubiger unter Hinweis auf das Kaufsrecht denn auch den Doppelaufruf verlangt haben. Dass dies zu einer Löschung des Kaufsrechts führen könnte (Art. 142 SchKG), vermag am Gesagten nichts zu ändern. Sollte die Rekurrentin durch das Verhalten von Y. geschädigt werden, hätte sie die Möglichkeit, gegen ihn gestützt auf die Art. 97 ff. OR allenfalls Schadenersatz zu verlangen (vgl. MEIER-HAYOZ, N 247 zu Art. 681 ZGB). Entgegen ihrer Ansicht verleiht ihr das Zwangsvollstreckungsrecht keinen Schutz.