

ZSU.2023.194

(SZ.2023.20)

Art. 74

Entscheid vom 20. November 2023

Besetzung Oberrichterin Massari, Präsidentin
 Oberrichter Brunner
 Oberrichter Holliger
 Gerichtsschreiber Sulser

Kläger 1 **A.**_____,
 [...]

Klägerin 2 **B.**_____,
 [...]

1 und 2 vertreten durch Rechtsanwalt C._____,
[...]

Beklagter **D.**_____,
 [...]

Gegenstand Rechtsschutz in klaren Fällen / Eigentumsfreiheitsklage

Das Obergericht entnimmt den Akten:

1.

1.1.

Der Beklagte ist gemäss Grundbuch (noch) Eigentümer der Grundstücke LIG Q._____ Nr. [...] sowie [...] ("Hof X._____"). Auf der Parzelle Nr. [...] stehen ein Wohnhaus sowie ein Milchviehstall mit einer Scheune. Die übrigen Parzellen sind landwirtschaftliche Grundstücke oder Waldparzellen.

1.2.

Am tt.mm. 2023 wurde der Hof X._____ im Rahmen eines Grundpfandverwertungsverfahrens zwangsversteigert. Der Zuschlag erfolgte an die Kläger.

1.3.

Die gegen den Zuschlag vom tt.mm. 2023 vom Beklagten erhobenen Beschwerde (Art. 17 SchKG) wurde vom Präsidium des Zivilgerichts Laufenburg als untere Aufsichtsbehörde über die Betreibungsämter abgewiesen, soweit darauf eingetreten wurde (Entscheid BE.2023.4 vom 26. Mai 2023). Die gegen diesen Entscheid erhobene Beschwerde wurde von der Schuldbetreibungs- und Konkurskommission des Obergerichts des Kantons Aargau abgewiesen (Entscheid KBE.2023.10 vom 23. August 2023). Das Verfahren ist derzeit am Bundesgericht hängig.

2.

2.1.

Mit Gesuch vom 19. Juni 2023 um Rechtsschutz in klaren Fällen stellten die Kläger beim Bezirksgericht Laufenburg folgende Begehren:

" 1.

Es sei der Gesuchsgegner zu verpflichten, den landwirtschaftlichen Betrieb Hof X._____, bestehend aus folgenden Grundstücken:

[...]

innert richterlich zu bestimmender Frist, längstens jedoch innert 10 Tagen seit Rechtskraft bzw. Vollstreckbarkeit des Entscheids, in vollständig geräumtem und gereinigtem Zustand zu verlassen sowie sämtliche Schlüssel der benützten Gebäude an die Gesuchsteller auszuhändigen.

2.

Der Gesuchsgegner sei bei Widerhandlungen gegen den richterlichen Entscheid gemäss Rechtsbegehren Ziff. 1 hiavor folgende Zwangsmassnahmen gemäss Art. 343 Abs. 1 ZPO anzudrohen:

2.1 Die Strafandrohung gemäss Art. 292 StGB (lit. a)

2.2 Eine Ordnungsbusse von Fr. 100.00 für jeden Tag der Nichterfüllung (lit. c)

2.3 Die Gesuchsteller seien zu ermächtigen, den Gesuchsgegner mit polizeilicher Hilfe und auf dessen Kosten auszuweisen (lit. d).

3.
Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MwSt.) zu Lasten des Gesuchsgegners."

2.2.

Mit Stellungnahme vom 10. Juli 2023 (Postaufgabe) stellte der Beklagte folgende Anträge:

" Prozessuale Anträge

1. Es sei festzustellen, dass die Vertretung der Gesuchsteller durch Rechtsanwalt C._____ und zulässig ist.
2. Die Vertretung der Gesuchsteller durch Rechtsanwalt C._____ sei entsprechend abzulehnen und zu untersagen.
3. Das durch Rechtsanwalt C._____ eingereichte Gesuch vom 19. Juni 2023 sei zurückzuweisen.
4. Rechtsanwalt C._____ sei für seine Aufnahme einer unzulässigen Rechtsvertretung mit den dafür vorgesehenen Sanktionen zu belegen.

Rechtsbegehren

5. Das Gesuch vom 19. Juni 2023 sei abzuweisen.
6. Alle Kosten- und Entschädigungsfolgen seien den Gesuchstellern aufzuerlegen."

2.3.

Mit Eingabe vom 11. August 2023 nahm der Rechtsvertreter der Kläger zum vom Beklagten geltend gemachten Interessenkonflikt Stellung.

2.4.

Mit Eingaben vom 21. und 24. August 2023 reichte der Beklagte weitere Stellungnahmen ein und stellte diverse "Verfahrensanträge", namentlich die Sistierung des Verfahrens.

2.5.

Mit Entscheid vom 25. August 2023 erkannte der Präsident des Zivilgerichts des Bezirksgerichts Laufenburg:

- " 1.
Der Gesuchsgegner wird verpflichtet, den Gesuchsteller den Hof X._____, bestehend aus folgenden Grundstücken:

[...]

in vollständig geräumten und gereinigtem Zustand zu verlassen sowie sämtliche Schlüssel der benützten Gebäude an die Gesuchsteller auszuhandigen.

2.

Die Begehren des Gesuchsgegners werden abgewiesen, soweit auf sie einzutreten ist.

3.

Der Gesuchsgegner wird verpflichtet, Ziff. 1 vorstehend innert zehn Tagen seit Rechtskraft dieses Entscheides umzusetzen. Diese Aufforderung ergeht unter Androhung der Straffolgen gemäss Art. 292 StGB (Ungehorsam gegen amtliche Verfügungen).

Art. 292 StGB lautet wie folgt: Wer der von einer zuständigen Behörde oder einem zuständigen Beamten unter Hinweis auf die Strafdrohung dieses Artikels an ihn erlassenen Verfügung nicht Folge leistet, wird mit Busse bestraft.

4.

4.1.

Kommt der Gesuchsgegner der Aufforderung gemäss Ziff. 3 hievor nicht, nicht vollständig oder nicht fristgerecht nach, beauftragt das Gerichtspräsidium – auf schriftliches Gesuch der Gesuchsteller – die Regionalpolizei R. _____ mit dem Vollzug gemäss Ziff. 1.

4.2.

Allfällige Vollzugskosten hat der Gesuchsgegner zu tragen, wobei die Gesuchsteller einen entsprechenden Kostenvorschuss zu leisten haben.

5.

Die Entscheidgebühr von Fr. 1'000.00 wird dem Gesuchsgegner auferlegt. Sie wird mit dem Vorschuss der Gesuchsteller von Fr. 1'000.00 verrechnet, so dass der Gesuchsgegner den Gesuchstellern Fr. 1'000.00 direkt zu ersetzen hat.

6.

Der Gesuchsgegner hat den Gesuchstellern eine richterlich festgesetzte Parteientschädigung von Fr. 2'637.30 (inbegriffen Auslagenersatz von Fr. 71.32 und Mehrwertsteuer von Fr. 188.56) zu bezahlen.

7.

Der Gesuchsgegner hat seine eigenen Parteikosten selber zu tragen."

3.

3.1.

Gegen diesen ihm am 28. August 2023 zugestellten Entscheid erhob der Beklagte mit Eingabe vom 5. September 2023 (Postaufgabe) Berufung an das Obergericht des Kantons Aargau und stellte folgende Anträge:

" 1.

Der Entscheid vom 25. August 2023 sei aufzuheben.

2.

Das Gesuch vom 19. Juni 2023 sei abzuweisen.

3.

Für den Fall, dass dem Gesuch doch (teilweise) stattgegeben werden sollte, seien keine Frist und keine Bedingungen für die Aufgabe der Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Gewerbes und das Verlassen der Liegenschaft anzuordnen, welche die Fristen und Bedingungen von Art. 14 und Art. 15 Abs. 2 u. 3 LPG unterschreiten (Kündigung innert dreier Mo-

nate nach Rechtskraft des Zuschlags, beziehungsweise, Rechtswirksamkeit des Eigentumsübergangs; Fristdauer eines Jahres auf den ordentlichen Termin; Recht auf Erstreckung).

4.

Es sei die aufschiebende Wirkung gemäss Art. 315 Abs. 1 ZPO zu beschliessen.

5.

Alle Verfahrenskosten und Parteientschädigungen seien zulasten der Geschsteller zu sprechen.

Verfahrensanträge

1.

Eventualiter, sei das Verfahren zu sistieren, bis nicht das Beschwerdeverfahren gegen den Entscheid vom 23. August 2023 des Obergerichts (Verfahren Nr. KBE.2023.10) abgeschlossen sei.

2.

Der Rechtsvertreter (Rechtsanwalt C._____) der Ersteigerer (A._____ und B._____) sei nicht zuzulassen und aus dem Verfahren auszuschliessen.

3.

Sollte letzterem Antrag nicht unmittelbar nach Anhängigwerden der vorliegenden Berufung stattgegeben werden, sei das Verfahren nicht fortzuführen, beziehungsweise sei das Verfahren zu sistieren, bis die Frage der Unzulässigkeit des Rechtsvertreters endgültig entschieden ist."

3.2.

Mit Berufungsantwort vom 16. Oktober 2023 (Postaufgabe) beantragten die Kläger die Abweisung der Berufung, soweit darauf einzutreten sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MwSt.) zu Lasten des Beklagten.

3.3.

Mit Eingabe vom 30. Oktober 2023 (Postaufgabe) reichte der Beklagte eine weitere Stellungnahme ein.

Das Obergericht zieht in Erwägung:

1.

1.1.

Gegen erstinstanzliche Endentscheide ist die Berufung zulässig, wenn der Streitwert mindestens Fr. 10'000.00 beträgt (Art. 308 Abs. 1 lit. a und Abs. 2 ZPO). Die Kläger brachten vor Vorinstanz vor, gehe es in mietrechtlichen Verfahren nur um die Frage der Ausweisung, bestehe das wirtschaftliche Interesse der Parteien im Mietwert, der durch die Verzögerung infolge des Summarverfahrens selber entstehe. Dabei sei von einer Dauer von sechs Monaten auszugehen (m.H. auf Urteil des Bundesgerichts 4A_565/2017

vom 11. Juni 2018 E. 1.2.1). Vorliegend habe nie ein Mietverhältnis bestanden, weshalb auf den Nutzungswert bzw. den Nutzungsausfall abzustellen sei (m.H. auf Urteil des Bundesgerichts 5A_811/2017 vom 6. November 2017 E. 1). Der Nutzungsausfall liege vorliegend im entgangenen Pachtzins. Dieser werde mangels vorliegender Pachtzinsschätzung auf Fr. 70'045.50 geschätzt, womit der Streitwert Fr. 35'022.75 (Fr. 70'045.50 / 12 * 6) betrage (vgl. im Einzelnen Gesuch Rz. 5). Die Vorinstanz erwog, dass die Ausführungen der Kläger nicht zu beanstanden seien und ging insofern von einem Streitwert von mindestens Fr. 10'000.00 aus. Dem ist beizupflichten. Namentlich trifft die Ansicht des Beklagten, wonach der Streitwert Null betrage, weil die Kläger kein Recht hätten, über die Liegenschaft zu verfügen (Berufung Rz. 160), offensichtlich nicht zu. Der Streitwert ist nicht davon abhängig, wer letztlich Recht bekommt. Im Übrigen bestreitet er die Berechnung der Kläger nicht substantiiert. Die Berufung ist demnach zulässig.

1.2.

Mit der Berufung können die unrichtige Rechtsanwendung und die unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Neue Tatsachen und Beweismittel (Noven) können im Berufungsverfahren nur noch berücksichtigt werden, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 Abs. 1 ZPO), wofür die Partei, die solche Noven geltend macht, die Substanziierungs- und Behauptungslast trifft (Urteil des Bundesgerichts 5A_266/2015 vom 24. Juni 2015 E. 3.2.2).

2.

2.1.

Der Beklagte beantragte vorab den Ausschluss von Rechtsanwalt C. _____ als Rechtsvertreter der Kläger, weil dieser in einem Interessenkonflikt stehe (Verfahrensanträge 2 und 3).

2.2.

Anwälte haben gemäss Art. 12 lit. c BGFA jeden Konflikt zwischen den Interessen ihrer Klientschaft und den Personen zu meiden, mit denen sie geschäftlich oder privat in Beziehung stehen. Dem Anwalt, der gegen diese Vorschrift verstösst, wird die Postulationsfähigkeit – d.h. die Fähigkeit, wirksam prozessuale Parteihandlungen vorzunehmen – abgesprochen. Im Zivilverfahren zielt die Entscheidung über die Postulationsfähigkeit des Anwalts darauf ab, einen reibungslosen Ablauf des Verfahrens sicherzustellen. Sie ist deshalb in die Kategorie der Entscheidungen im Zusammenhang mit der Prozessleitung im Sinne von Art. 124 Abs. 1 ZPO einzuordnen. Für die klageeinleitende Rechtshandlung ist die Vertretungsbefugnis ausserdem eine Voraussetzung für die Zulässigkeit der Klage (Art. 59 Abs. 1 ZPO). Wenn die Vertretungsbefugnis dem Anwalt abgesprochen wird, muss der betroffenen Partei eine Frist angesetzt werden, damit sie

den Mangel beheben kann (Art. 132 ZPO analog) (BGE 147 III 351 = Pra 2022 Nr. 21, E. 6 insb. 6.3).

2.3.

Der Beklagte bringt vor, er habe die Vorinstanz über die Unzulässigkeit der Rechtsvertretung mit Schreiben vom 1. Juni 2023 informiert, sobald er davon erfahren habe. Er habe seine Einwände mehrfach wiederholt und hinreichend substantiiert. Dennoch habe die Vorinstanz zu Unrecht die unzulässige Rechtsvertretung weiterbestehen lassen, aufgrund von blossen Behauptungen der unzulässigen Rechtsvertretung, denen kein Glauben zu schenken sei. Es gelte generell, dass schon der Anschein oder die Möglichkeit einer Interessenkollision ausreiche, damit eine solche Rechtsvertretung ausgeschlossen werden müsse (Berufung Rz. 128, 161 ff., 207).

2.4.

Die Vorinstanz erwog, dass der Rechtsvertreter der Kläger gemäss seinen glaubhaften Ausführungen in seiner Eingabe vom 11. August 2023 noch nie vom Gesuchsgegner mandatiert worden sei. Auch seine vormalige Tätigkeit bei der Anwaltskanzlei "E._____" führe nicht per se zu einer Interessenkollision (angefochtener Entscheid E. 2.3.1). Inwiefern diese Würdigung falsch sein sollte, legte der Beklagte nicht ansatzweise dar. Dass zwischen ihm und dem Rechtsvertreter der Kläger bzw. F._____, einem ehemaligen Anwalt der E._____ und jetzigem Geschäftspartner des Rechtsvertreters der Kläger, ein Mandatsverhältnis bestanden hätte, das im Zusammenhang mit dem vorliegenden Verfahren stünde bzw. potenziell einen Interessenkonflikt begründen könnte, ist denn auch nicht belegt. Der Beklagte reichte weder vor Vorinstanz noch im Berufungsverfahren einen Mandatsvertrag oder sonstige Urkunden ins Recht, noch machte er wenigstens substantiierte Ausführungen zur angeblichen Interessenwahrung durch Rechtsanwalt F._____.

2.5.

Soweit der Beklagte eine falsche Rechtsanwendung durch die Vorinstanz geltend macht, weil es dem Rechtsvertreter der Kläger an der Postulationsfähigkeit mangle, ist die Rüge folglich unbegründet. Soweit er sich auf das obergerichtliche Verfahren bezieht, ist der Antrag um "Ausschluss" des klägerischen Rechtsvertreters abzuweisen.

3.

3.1.

Die Kläger ersuchten die Vorinstanz um Anordnung der Ausweisung des Beklagten vom Hof X._____, nachdem ihnen in der Zwangsversteigerung desselben am tt.mm. 2023 der Zuschlag erteilt worden ist. Die Vorinstanz erwog zusammengefasst, dass der Beschwerde gegen den Zuschlag gemäss Art. 66 Abs. 1 VZG von Gesetzes wegen aufschiebende Wirkung zukomme, die aufschiebende Wirkung sich aber bloss auf die Eintragung des

Ersteigerers im Grundbuch beziehe. Keine Einschränkung des Ersteigerers bestehe in Bezug auf die Ausübung von Rechten, die keinen Grundbucheintrag voraussetzten, wie beispielsweise die Kündigung eines Mietverhältnisses. Ob und inwiefern die Kläger die Rechte, die ihnen als Eigentümer ohne Grundbucheintrag zukommen, ausüben möchten, stehe in ihrem Ermessen. Die Rechtslage sei daher klar (angefochtener Entscheid E. 1.2.2). Sinngemäss erachtet die Vorinstanz auch den entscheidungswesentlichen Sachverhalt (Erwerb des Hof X.____) als unbestritten bzw. sofort beweisbar i.S.v. Art. 257 Abs. 1 ZPO (angefochtener Entscheid E. 2.1 f.).

3.2.

Der Beklagte rügt eine falsche Rechtsanwendung durch die Vorinstanz. Er bringt im Wesentlichen vor, dass der Zuschlag bedingt sei: erst müsste seine Beschwerde gegen den Zuschlag vom tt.mm. 2023 (Art. 17 SchKG) rechtskräftig beurteilt worden sein, alsdann müsse der Steigerungspreis vollständig an das Betreibungsamt bezahlt und die Anmeldung zur Eintragung im Grundbuch erfolgt sein (Art. 137 SchKG bzw. Ziff. 14 der Steigerungsbedingungen). Bis dahin seien die Kläger nicht berechtigt, die Ausweisung des Beklagten zu verlangen. Namentlich würden sich die von der Vorinstanz zitierten Bundesgerichtsentscheide (BGE 128 III 82, 5A_811/2017) und Literaturstellen nicht mit dem Fall auseinandersetzen, dass gegen den Zuschlag Beschwerde erhoben wurde. Es bestehe mithin keine etablierte Rechtspraxis zu den aufgeworfenen Rechtsfragen (vgl. Berufung Rz. 143; vgl. auch Gesuchsantwort S. 4 f.).

4.

4.1.

Der Rechtsschutz in klaren Fällen nach Art. 257 ZPO erlaubt es der klagenden Partei, bei eindeutiger Sach- und Rechtslage rasch, d.h. ohne einlässlichen Prozess im ordentlichen Verfahren, zu einem rechtskräftigen und vollstreckbaren Entscheid zu kommen. Bei Gewährung des Rechtsschutzes ergeht mithin ein definitives, der materiellen Rechtskraft fähiges Urteil, das einer neuen Beurteilung der Sache wegen der res iudicata-Wirkung entgegensteht (BGE 138 III 620 E. 5.1.1). Das Gericht gewährt diesen Rechtsschutz im summarischen Verfahren, wenn der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar und die Rechtslage klar ist (Art. 257 Abs. 1 ZPO). Kann dieser Rechtsschutz nicht gewährt werden, so tritt das Gericht auf das Gesuch nicht ein (Art. 257 Abs. 3 ZPO).

Die Rechtslage ist klar, wenn die Anwendung und Auslegung einer Norm, namentlich auf Grund ihres Wortlauts, der Rechtsprechung und der bewährten Lehre, zu keinem Zweifel Anlass gibt (BGE 141 III 23 E. 3.2; SUTTER-SOMM/LÖTSCHER, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], 3. Aufl. 2016, N. 9 zu Art. 257 ZPO). Die Rechtsfolge muss sich bei der Anwendung des Gesetzes unter Berücksichtigung der Lehre und Rechtsprechung ohne

Weiteres ergeben und die Rechtsanwendung zu einem eindeutigen Ergebnis führen (BGE 138 III 123 E. 2.1.2; SUTTER-SOMM/LÖTSCHER, a.a.O., N. 9 zu Art. 257 ZPO). Dagegen ist die Rechtslage in der Regel nicht klar, wenn die Anwendung einer Norm einen Ermessens- oder Billigkeitsentscheid des Gerichts mit wertender Berücksichtigung der gesamten Umstände erfordert (BGE 141 III 23 E. 3.2; Urteil des Bundesgerichts 4A_295/2017 vom 25. April 2018 E. 3.1), wie dies beispielsweise bei der Beurteilung von Treu und Glauben der Fall ist (BGE 138 III 123 E. 2.1.2).

4.2.

4.2.1.

Die Kläger leiten ihren Anspruch aus dem behaupteten Eigentum am versteigerten Grundstück ab (vgl. Art. 641 Abs. 2 ZGB). Gemäss Art. 656 Abs. 2 ZGB erlangt der Erwerber im Falle der Zwangsvollstreckung schon vor der Eintragung das Eigentum, kann aber im Grundbuch erst dann über das Grundstück verfügen, wenn die Eintragung erfolgt ist. Der Steigerungszuschlag bewirkt unmittelbar den Eigentumsübergang (BGE 117 III 39 E. 4a). Der grundbuchliche Nachvollzug des bereits ausserbuchlich erfolgten Eigentumsüberganges hat lediglich deklaratorischen Charakter (sog. relatives Eintragungsprinzip; vgl. Urteil des Bundesgerichts 5A_811/2017 vom 6. November 2017 E. 3). Bis zur Eintragung im Grundbuch darf der Erwerber jedoch nicht über das Grundstück verfügen. Dieses Verfügungsverbot betrifft nur grundbuchliche Verfügungen. Demgegenüber kann der Ersteigerer sofort alle Rechte ausüben, die ohne grundbuchliche Eintragung denkbar sind (BGE 128 III 82 E. 1a; Urteil des Bundesgerichts 5A_811/2017 vom 6. November 2017 E. 3).

4.2.2.

STREBEL spezifiziert den Zeitpunkt des Eigentumsübergangs dahingehend, dass dieser mit dem "Wirksamwerden" des Zuschlags erfolge, wobei nicht näher ausgeführt wird, wann dies der Fall ist (STREBEL, in: Ammann/Arnet/Bauer [Hrsg.], Basler Kommentar Zivilgesetzbuch II, 7. Aufl. 2023 [BSK ZGB II], N. 44 zu Art. 656 ZGB). LORANDI vertritt die Meinung, dass der Zuschlag noch vor Eintritt der formellen Rechtskraft Rechtswirkungen entfalte – anders als bei Gestaltungsurteilen, die erst nach Eintritt der Rechtskraft Wirkung entfalten (vgl. MEIER-HAYOZ, Berner Kommentar, N. 97 zu Art. 656 ZGB). Dies hauptsächlich aus Praktikabilitätsbetrachtungen, da nicht nur der Kreis der zur Beschwerde Legitimierten gross sei, sondern auch für jeden die Beschwerdefrist individuell laufe und die absolute Befristung nach Art. 132a Abs. 3 SchKG immerhin ein Jahr seit der Verwertung betrage (LORANDI, der Freihandverkauf im schweizerischen Schuldbetreibungs- und Konkursrecht, Diss., 1994, S. 115). Gemäss DEILLON-SCHEGG müsse man, schliesse man sich dieser Auffassung an, gleichzeitig einräumen, dass mit der Gutheissung einer betriebsrechtlichen Beschwerde die bereits eingetretene Wirksamkeit des Zuschlags nachträglich wieder beseitigt werde. Die Möglichkeit der Aufhebung des Zuschlags

stelle mithin eine Resolutivbedingung für die Wirksamkeit des Zuschlags dar (DEILLON-SCHEGG, Übergang des Grundeigentums und Untergang von Grundpfandrechten infolge Zwangsversteigerung, ZBGR 81/2000, S. 89 ff., S. 100 f.).

4.2.3.

Die Beschwerde nach Art. 17 SchKG hat nur auf besondere Anordnung aufschiebende Wirkung (Art. 36 SchKG). Indes erfolgt die Anmeldung des durch den Zuschlag bewirkten Eigentumsüberganges an dem versteigerten Grundstück zur Eintragung in das Grundbuch durch das Betreibungsamt erst, sobald feststeht, dass der Zuschlag nicht mehr durch Beschwerde angefochten werden kann oder die erhobene Beschwerde endgültig abgewiesen worden ist (Art. 66 Abs. 1 VZG). Einer Beschwerde gegen den Zuschlag kommt insofern von Gesetzes wegen automatisch aufschiebende Wirkung zu (BGE 129 III 100 E. 3; Urteil des Bundesgerichts 5A_1026/2015 vom 8. März 2016 E. 4.2; COMETTA/MÖCKLI, in: Staehelin/Bauer/Lorandi [Hrsg.], Basler Kommentar zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs I, 3. Aufl. 2021 [BSK SchKG I], N. 9 zu Art. 36 SchKG). Ob mit Beschwerde nach Art. 17 ff. SchKG der Eigentumsübergang aufgeschoben wird, erscheint jedoch fraglich. Art. 66 Abs. 1 VZG kann zumindest wörtlich genommen in Übereinstimmung mit der Vorinstanz dahingehend verstanden werden, dass mit Beschwerde das weitere Verfahren – die Anmeldung des "durch den Zuschlag bewirkten Eigentumsüberganges" zur Eintragung ins Grundbuch durch das Betreibungsamt –, nicht jedoch die zivilrechtlichen Wirkungen des Zuschlags gehemmt werden (vgl. ISAAK, Das Verwaltungsverfahren vor den Schuldbetreibungs- und Konkursbehörden, Beschwerdeverfahren nach Art. 17 ff. SchKG und Verfahren zum Erlass einer Verfügung, Diss., S. 108). Das Bundesgericht musste sich hiermit soweit ersichtlich noch nicht explizit auseinandersetzen. In BGE 129 III 100 erwog es immerhin, dass in Analogie zum Fall des Konkurses der Zuschlag eines Grundstückes die Wirkungen "ex nunc" von der Eröffnung des bestätigenden Beschwerdeentscheides an entfalte, wenn es sachlich und vernünftigerweise nicht möglich sei, auf alle mit dem Aufschub der Wirkungen gemäss Art. 66 VZG verbundenen Folgen zurückzukommen. In Frage standen dort aber namentlich Handlungen der amtlichen Verwaltung während der Rechtsmittelverfahren. Ob auch der Zeitpunkt des Eigentumsüberganges aufgeschoben wird, ergibt sich daraus nicht.

4.3.

Weiter soll die Anmeldung in der Regel erst erfolgen, nachdem die Kosten der Eigentumsübertragung sowie der Zuschlagspreis vollständig bezahlt sind (Art. 66 Abs. 2 VZG). Wenn ein Zahlungstermin gewährt wurde, bleibt das Grundstück bis zur Bezahlung der Kaufsumme auf Rechnung und Gefahr des Erwerbers in der Verwaltung des Betreibungsamtes (Art. 137 SchKG). Wie vorstehend erwähnt (E. 4.2.2) wird der Eigentumserwerb mitunter vom Wirksamwerden des Zuschlags abhängig gemacht. In der Lehre

wird die Meinung vertreten, dass Voraussetzung für den Eigentumserwerb der Zuschlag sei, der am Tag der Versteigerung ausgesprochen werde. Zu diesem Zeitpunkt sei er jedoch – weil suspensiv bedingt – noch nicht wirksam. Die Wirksamkeit des Zuschlags sei vielmehr von allenfalls erforderlichen, noch beizubringenden Bewilligungen (a.A. betreffend Art. 67 BGGB, BGE 123 III 406 E. 3), auf jeden Fall aber von der vollständigen Bezahlung des Zuschlagspreises (einschliesslich der Kosten der Eigentumsübertragung) abhängig. Ein lediglich bedingter und damit noch nicht wirksamer Zuschlag könne noch keinen ausserbuchlichen Eigentumsübergang bewirken. Das Eigentum am ersteigerten Grundstück gehe erst mit dem Eintritt der Bedingung(en) auf den Ersteigerer über, und zwar rückwirkend auf den Zeitpunkt des Zuschlags (DEILLON-SCHEGG, a.a.O., S. 101; vgl. auch HÄBERLIN, in: Konferenz der Betreibungs- und Konkursbeamter der Schweiz [Hrsg.], Kurzkomentar VZG, Verordnung über die Zwangsversteigerung von Grundstücken, 2011, N. 8 zu Art. 66 VZG; SCHMID/ARNET, in: BSK ZGB II, a.a.O., N. 22 f. zu Art. 960 ZGB; BERNHEIN/KÄNZIG, in: Hunkeler [Hrsg.], Kurzkomentar Schuldbetreibungs- und Konkursrecht, 2. Aufl. 2014, N. 7 zu Art. 137 SchKG). Demgegenüber erwog etwa das Obergericht des Kantons Zürich, ebenfalls in einem Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen, dass für die Frage des Eigentumserwerbs nicht relevant sei, ob die Kosten der Eigentumsübertragung und der Zuschlagspreis vollständig bezahlt worden seien; der Erwerber erwerbe bereits mit dem Zuschlag Eigentum am betreffenden Grundstück (OG ZH LF170053 vom 11. September 2017 E. 5.3). Das Obergericht setzte sich mit dem Meinungsstand in der Literatur jedoch nicht auseinander. Das Bundesgericht schützte diesen Entscheid (Urteil des Bundesgerichts 5A_811/2017 vom 6. November 2017), setzte sich jedoch mit der Frage, ob die Bezahlung des Steigerungspreises eine Suspensivbedingung darstellt oder nicht, ebenfalls nicht explizit auseinander.

4.4.

4.4.1.

Nach dem Gesagten ist die Rechtslage insofern klar, als dass der ausserbuchliche Eigentumserwerb an Grundstücken in der Zwangsvollstreckung keinen Grundbucheintrag voraussetzt und der neue Eigentümer Rechte, die nicht mit dem Grundbucheintrag zusammenhängen, bereits mit dem Eigentumserwerb ausüben bzw. vollstrecken kann. Nicht abschliessend klar ist hingegen, ob der Eigentumsübergang bereits mit dem Aussprechen des Zuschlags oder erst nach dessen "Wirksamwerden" erfolgt. Zwar spricht das Bundesgericht verschiedentlich davon, dass das Eigentum "unmittelbar" mit bzw. "im Moment" des Zuschlags erfolgt und der Erwerber "sofort" alle Rechte ausüben kann, die ohne grundbuchliche Eintragung denkbar sind (BGE 128 III 82 E. 1, 5A_811/2017 vom 6. November 2017 E. 3). Dem Beklagten ist jedoch zuzustimmen, dass sich das Bundesgericht etwa im von der Vorinstanz zitierten Entscheid (5A_811/2017 vom 6. November 2017 E. 3) nicht mit der Situation auseinandersetzen musste, dass gegen

den Zuschlag Beschwerde erhoben wurde. In jenem Verfahren wurde der Zuschlag zuvor bereits rechtskräftig durch das Bundesgericht bestätigt. Im zugrundeliegenden Entscheid des Obergerichts des Kantons Zürich führte dieses denn auch aus: "Die Aktivlegitimation der Berufungsklägerin im Ausweisungsverfahren ist damit auch ohne Eintragung im Grundbuch *kraft rechtskräftigem Zuschlag* [Hervorhebung eingefügt] zu bejahen." (OG ZH LF170053 vom 11. September 2017 E. 3 und 5.3). Auch BGE 129 III 100, in dem sich das Bundesgericht mit der Frage der aufschiebenden Wirkung im Sinne von Art. 66 VZG auseinandersetzt, klärt diese Frage nicht. Weiter wird in der Literatur von diversen Autoren die Meinung vertreten, dass der Eigentumsübergang unter der Suspensivbedingung steht, dass der Steigerungspreis bezahlt wird, die Wirkungen des Zuschlags mithin mit der vollständigen Bezahlung eintreten. Auch hiermit setzen sich die von der Vorinstanz zitierten Bundesgerichtsentscheide und Literaturstellen nicht explizit auseinander. Seitens der Kläger wurde denn auch nicht bestritten, dass der Steigerungspreis noch nicht bezahlt wurde.

4.4.2.

Insgesamt kann die Rechtslage somit hinsichtlich der Frage, in welchem Zeitpunkt das Eigentum gemäss Art. 656 Abs. 2 ZGB übergeht, vorliegend nicht als klar im Sinne von Art. 257 Abs. 1 lit. b ZPO erachtet werden.

4.5.

Weiter unterstehen Grundstücke bis zur Bezahlung des Kaufpreises auf Rechnung und Gefahr des Ersteigerers in der Verwaltung des Betreibungsamts (Art. 137 SchKG). Die Steigerungsbedingungen vom tt.mm. 2023 (Beilage 2 zur Stellungnahme vom 10. Juli 2023) hielten zudem fest, dass der Antritt der Steigerungsobjekte mit der Anmeldung des Eigentumsüberganges zur Eintragung im Grundbuch erfolge. Für diese Anmeldung gälten die Vorschriften der Art. 66 und 67 VZG (Ziff. 17).

Die Verwaltung und Bewirtschaftung des Grundstücks umfasst sämtliche Massnahmen, die zu seiner Erhaltung bzw. zur Erhaltung seiner Ertragsfähigkeit sowie zur Gewinnung der Früchte und Erträge nötig sind (BERNHEIM/KÄNZIG/GEIGER, in: BSK SchKG I, a.a.O., N. 22 zu Art. 155 SchKG). Sie umfasst namentlich Kündigungen an Mieter, Ausweisung von Mietern, Neuvermietungen, Bezug der Miet- und Pachtzinse, etc. (Art. 101 Abs. 1 i.V.m. Art. 17 VZG). Auch insofern erscheint unklar, ob die Ausweisung in der Kompetenz der Kläger lag, oder ob hierzu – wenn auch kein Mietverhältnis zum Beklagten besteht, sondern dieser gestützt auf Art. 19 VZG bis zur Verwertung zum Verbleib berechtigt war – nicht das Betreibungsamt gestützt auf Art. 137 SchKG ausschliesslich zuständig gewesen wäre. Dass das Vorgehen – wie die Kläger mit Berufungsantwort erstmals vorbringen – "nachweislich" mit dem Betreibungsamt abgesprochen wurde (Berufungsantwort Rz. 8.5), ergibt sich nicht aus den Akten, und wäre dieses Novum für die Beurteilung der Voraussetzungen des Rechtsschutzes

in klaren Fällen auch nicht beachtlich. Diese müssen gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung bereits vor erster Instanz vorliegen. Noven können diesbezüglich im Berufungsverfahren nicht berücksichtigt werden, selbst wenn sie nach Art. 317 Abs. 1 ZPO zulässig wären (Urteil des Bundesgerichts 4A_420/2012 vom 7. November 2012 E. 5).

4.6.

Aufgrund des beschriebenen Novenverbots würde am Ergebnis im Übrigen selbst dann nichts ändern, wenn zwischenzeitlich die gegen den Zuschlag vom tt.mm. 2023 erhobene Beschwerde des Beklagten vom Bundesgericht endgültig abgewiesen und der Steigerungspreis bezahlt worden wäre. Den Klägern steht es mangels Rechtskraft eines Nichteintretensentscheids im Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen jedoch offen, ein neues Gesuch einzureichen, sobald die Voraussetzungen hierzu erfüllt sind, oder ein anderes Verfahren zur Durchsetzung der behaupteten Ansprüche einzuleiten (Urteil des Bundesgerichts 4A_420/2012 vom 7. November 2012 E. 5).

5.

Insgesamt hat die Vorinstanz das Vorliegen der Voraussetzungen des Verfahrens um Rechtsschutz in klaren Fällen zu Unrecht bejaht, da die Rechtslage nicht klar ist. Sie hätte demnach einen Nichteintretensentscheid fällen müssen (Art. 257 Abs. 3 ZPO). Der vorinstanzliche Entscheid ist in Gutheissung der Berufung aufzuheben.

6.

Das Gesuch des Beklagten um aufschiebende Wirkung ist mit dem vorliegenden Entscheid als gegenstandslos von der Kontrolle abzuschreiben. Gemäss Art. 315 Abs. 1 ZPO hemmt die Berufung des Beklagten die Vollstreckbarkeit des angefochtenen Entscheids ohnehin.

7.

7.1.

Der Beklagte obsiegt mit seiner Berufung im Hauptpunkt. Ausgangsgemäss sind die Prozesskosten folglich den Klägern aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die obergerichtliche Entscheidgebühr, welche auf Fr. 1'500.00 festgesetzt wird (§ 11 Abs. 1 i.V.m. § 8 VKD), wird mit dem vom Beklagten geleisteten Vorschuss in derselben Höhe verrechnet (Art. 111 Abs. 1 ZPO). Die Kläger haben dem Beklagten diesen Betrag in solidarischer Haftbarkeit (Art. 106 Abs. 3 ZPO) direkt zu ersetzen. Da die Kläger unterliegen, haben sie keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung. Der Beklagte prozessiert ohne berufsmässige Vertretung. Ein Anspruch auf angemessene Umtriebsentschädigung besteht nur in begründeten Fällen (Art. 95 Abs. 3 ZPO). Der Beklagte hat das Vorliegen eines solchen begründeten Falls weder behauptet noch belegt. Es ist ihm daher keine Umtriebsentschädigung zuzusprechen.

7.2.

Schliesslich sind die vorinstanzlichen Kosten dem Ausgang entsprechend neu zu verlegen (Art. 318 Abs. 3 ZPO). Demnach haben die Kläger die vorinstanzliche Entscheidgebühr von Fr. 1'000.00 zu tragen. Der Beklagte hat analog dem zuvor Gesagten auch für das vorinstanzliche Verfahren keinen Anspruch auf eine Umtriebsentschädigung.

Das Obergericht erkennt:

1.

In Gutheissung der Berufung wird der Entscheid des Präsidiums des Zivilgerichts des Bezirksgerichts Laufenburg vom 25. August 2023 aufgehoben und wie folgt ersetzt:

1.

Auf das Gesuch um Rechtsschutz in klaren Fällen wird nicht eingetreten.

2.

Die Entscheidgebühr von Fr. 1'000.00 wird den Gesuchstellern auferlegt und mit dem von diesen geleisteten Kostenvorschuss in derselben Höhe verrechnet.

3.

Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

2.

Das Gesuch um Ausschluss von Rechtsanwalt C. _____ aus dem obergerichtlichen Verfahren wird abgewiesen.

3.

Die obergerichtliche Entscheidgebühr von Fr. 1'500.00 wird den Klägern auferlegt. Sie wird mit dem vom Beklagten geleisteten Kostenvorschuss in derselben Höhe verrechnet. Die Kläger haben dem Beklagten den Betrag von Fr. 1'500.00 in solidarischer Haftbarkeit direkt zu ersetzen.

4.

Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

Zustellung an:

[...]

Rechtsmittelbelehrung für die Beschwerde in Zivilsachen (Art. 72 ff., Art. 90 ff. BGG)

Gegen Entscheide, die das Verfahren abschliessen, kann **innert 30 Tagen**, von der schriftlichen Eröffnung der vollständigen Ausfertigung des Entscheides an gerechnet, die Beschwerde an das Schweizerische Bundesgericht erhoben werden. In vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist die Beschwerde nur zulässig, wenn der Streitwert in arbeits- und mietrechtlichen Fällen mindestens Fr. 15'000.00 bzw. in allen übrigen Fällen mindestens Fr. 30'000.00 beträgt, es sei denn, es stelle sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung oder es handle sich um einen Entscheid des Konkurs- und Nachlassrichters (Art. 44 Abs. 1, Art. 72, Art. 74, Art. 90, Art. 100 Abs. 1 und Art. 112 Abs. 1 BGG).

Die Beschwerde ist schriftlich oder in elektronischer Form beim Schweizerischen Bundesgericht einzureichen (Art. 42 BGG).

Die Beschwerdeschrift ist in einer Amtssprache abzufassen und hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschriften bzw. eine anerkannte elektronische Signatur zu enthalten. In der Begründung ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid Recht (Art. 95 ff. BGG) verletzt. Ist eine Beschwerde nur unter der Voraussetzung zulässig, dass sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung stellt, ist auszuführen, warum diese Voraussetzung erfüllt ist. Die Urkunden, auf die sich die Partei als Beweismittel beruft, sind beizulegen, soweit die Partei sie in den Händen hat; ebenso ist der angefochtene Entscheid beizulegen (Art. 42 BGG).

Der **Streitwert** des kantonalen Verfahrens beträgt **Fr. 35'022.75**.

Aarau, 20. November 2023

Obergericht des Kantons Aargau

Zivilgericht, 3. Kammer

Die Präsidentin:

Der Gerichtsschreiber:

Massari

Sulser