



AR GVP 30/2018, Nr. 3727

Pächtervorkaufsrecht. Zug um Zug Problematik. Bei einer Klage auf Übertragung des Eigentums an einem Grundstück geht das Eigentum im Fall der Gutheissung mit der Rechtskraft des Urteils auf den Erwerber über, selbst wenn das Geschäft Zug um Zug zu erfüllen ist. In casu stellt das Fehlen eines Antrages auf Leistung Zug um Zug keinen Mangel dar, der zu einem Nichteintreten führen müsste.

Klageart. Indem der Berufungskläger die Streichung der Beklagten als Eigentümer im Grundbuch und die Eintragung von sich selbst verlangt, hat er nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung eine Klage auf Verschaffung des Eigentums erhoben.

Entscheid des Einzelrichters des Obergerichts, 16.03.2018, ERZ 17 22

Aus den Erwägungen:

1.6 Zug um Zug Problematik

Vor der Vorinstanz haben die Berufungsbeklagten 1-5 gegen das klägerische Rechtsbegehren 4 eingewendet, bei Gutheissung der Klage erhalte der Berufungskläger das Grundstück ohne Gegenleistung. Korrekt wäre eine Klage auf Leistung Zug um Zug gewesen.

Im Hauptpunkt verlangt der Berufungskläger die Übertragung des Eigentums am Grundstück Nr. 001 in E. auf sich. Bei einer solchen Klage geht das Eigentum im Falle der Gutheissung mit der Rechtskraft des Urteils auf den Erwerber über (Art. 656 Abs. 2 ZGB), selbst wenn das Geschäft Zug um Zug zu erfüllen ist. Zur Lösung des Problems sind Vorkehrungen durch Anweisungen an den Grundbuchverwalter zu treffen (BGE 85 II 474 E. 5; DUSS JACOBI/MARRO, Klagen und Rechtsbehelfe im Zivilrecht, 2016, Rz. 13.186; REY/STREBEL, Basler Kommentar, ZGB II, 5. Aufl. 2015, N. 11 zu Art. 665 ZGB; LORENZ STREBEL, Das gesetzliche Vorkaufsrecht des Pächters gemäss dem Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht, 2009, Rz. 1363 f.). Dies macht Sinn auch vor dem Hintergrund von Art. 656 Abs. 2 letzter Satzteil ZGB, wonach erst nach der Eintragung über das Grundstück verfügt werden kann. Die von den Berufungsbeklagten 1-5 angesprochene Zug um Zug Problematik wäre somit durch die Aufnahme einer Anweisung im Dispositiv zu lösen. Mit Blick auf BGE 85 II 474 E. 5 stellt das Fehlen eines Antrages auf Leistung Zug um Zug im Rechtsbegehren 4 des Berufungsklägers keinen Mangel dar, der zu einem Nichteintreten führen müsste. Kommt hinzu, dass der Berufungskläger nach dem von den Berufungsbeklagten 1-5 erhobenen Einwand umgehend als Beilage zur Replik ein Zahlungsverprechen der Raiffeisenbank H. über den Betrag gemäss dem Kaufvertrag vom 10. Februar 2015 (Fr. 19'918.--) vorgelegt hat. In diesem Zusammenhang ist schliesslich von Bedeutung, dass der Berufungskläger im Zeitpunkt der Abgabe der Ausübungserklärung gegenüber dem Berufungsbeklagten 6 am 31. März 2015 noch keine Kenntnis vom Inhalt des Kaufvertrages vom 10. Februar 2015 und damit von der dortigen Zahlungsregelung über ein Zahlungsverprechen gehabt hat, wie aus dem genannten Schreiben hervorgeht. In einer solchen Konstellation genügt es, wenn das Zahlungsverprechen mit der gerichtlichen Geltendmachung des Vorkaufsrechts beigebracht wird (BÜSSER/HOTZ, in: Das bürgerliche Bodenrecht, Kommentar zum Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991, 2. Aufl. 2011, N. 8 S. 732 der Vorbemerkungen zu Art. 50-55 BGGB; LORENZ STREBEL, a.a.O., Rz. 1327 ff.; vgl. auch das Urteil des Bundesgerichts 5A_207/2007 vom 20. März 2007 E. 7.4, nicht publiziert in: BGE 134 III 332, und JONAS RÜEGG, Rechtsgeschäftliche Vorkaufs-

rechte an Grundstücken, 2014, Rz. 924, wonach die Bezahlung zumindest angeboten werden muss, und Rz. 1008).

[...]

1.8. Klageart

Die Beklagten 1-5 bringen vor, die Zusprechung von Eigentum aufgrund eines geltend gemachten obligatorischen Anspruches habe auf dem Weg über eine Gestaltungsklage nach Art. 665 ZGB zu erfolgen. Ohne Zusprechung des Eigentums bestehe kein Anspruch des Berufungsklägers auf Eintragung im Grundbuch. Bisher habe der Berufungskläger noch keine Gestaltungsklage erhoben - das klägerische Rechtsbegehren 4 bezwecke bloss die dingliche Rechtsverschaffung (im Sinne eines Verfügungsgeschäfts). Die von der Vorinstanz vorgenommene Umdeutung der Grundbuchberichtigungs- in eine Eigentumsverschaffungsklage sei nicht nachvollziehbar.

Es trifft zu, dass der Berufungskläger zuerst eine Gestaltungs- (DUSS JACOBI/MARRO, a.a.O. Rz. 13.175 ff.) oder Leistungsklage (DUSS JACOBI/MARRO, a.a.O. Rz. 13.192) auf Verschaffung des Eigentums erheben muss, um dann in einem zweiten Schritt den Eintrag im Grundbuch ändern lassen zu können. In BGE 97 II 277 E. 2 hat das Bundesgericht entschieden, dass im Antrag auf Berichtigung des Grundbuches in dem Sinne, dass der eingetragene Eigentümer zu löschen und die klagende Partei als Eigentümerin einzutragen sei, ein Antrag auf Zusprechung des Eigentums gesehen werden könne. Auch der Berufungskläger hat in seinem vor der Vorinstanz gestellten Begehren 4 die Streichung der Beklagten als Eigentümer und die Eintragung von sich selbst als Eigentümer verlangt. Damit hat er nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung eine Klage auf Verschaffung des Eigentums erhoben.

Durch die rechtsgültige Ausübung eines gesetzlichen Vorkaufrechts erlangt der Vorkaufsberechtigte einen Anspruch auf Übertragung des Eigentums an der Sache (BGE 97 II 277 E. 2, 137 III 293 E. 2.2). Die Übertragung des Eigentums stellt dabei keine Grundbuchberichtigung (im Sinne von Art. 975 Abs. 1 ZGB), sondern die Durchsetzung eines realobligatorischen Anspruchs dar (BGE 97 II 277 E. 2). Bei der Auslegung des klägerischen Rechtsbegehrens nach Treu und Glauben und anhand der Klagebegründung muss angenommen werden, dass der Berufungskläger die Durchsetzung eines realobligatorischen Anspruchs bezweckt. Die Tatsache, dass er vom Grundbuchamt E. spricht und eine Eintragung im Grundbuch verlangt, ist nicht zu bemängeln, da es dem Berufungskläger auch freisteht, im Hauptbegehren den Antrag zu stellen, der Grundbuchverwalter sei anzuweisen, die Eintragung vorzunehmen (DUSS JACOBI/MARRO, a.a.O., Rz. 13.176).