

S. 230 / Nr. 38 Sachenrecht (d)

BGE 74 II 230

38. Auszug aus dem Urteil der IL Zivilabteilung vom 21. Oktober 1948 i. S. Dubs gegen Brügger.

Regeste:

Verkäuferpfandrecht, Anmeldefrist (Art. 837 Z. 1, 838 ZGB).

Die seit dem Eigentumsübergang laufende Frist ist vom Datum der Tagebucheinschreibung an zu berechnen. Beginnt sie bei gerichtlicher Zusprechung des Eigentums an den Käufer schon mit der Rechtskraft des Urteils? Art. 948, 972 ZGB, 14 und 26 3 GBV; Art. 656 2 und 665 2 ZGB.

Hypothèque légale du vendeur, délai pour requérir l'inscription (art. 837 ch. 1, 838 CC).

Les trois mois qui suivent le transfert de la propriété doivent être calculés à partir du jour de l'inscription dans le journal. Ce délai commence-t-il déjà à courir, en cas d'attribution judiciaire de la propriété, dès le jour où le jugement est passé en force? (art. 948, 972 CC, 14 et 26 al. 3 ORF; art. 656 al. 2 et 665 al. 2 CC).

Ipoteca legale del venditore, termine per chiedere l'iscrizione (art. 837, cifra 1, e art. 838 CC).

I tre mesi che seguono il trapasso della proprietà debbono essere calcolati dal giorno dell'iscrizione nel giornale. Questo termine comincia già, in caso di attribuzione giudiziaria della proprietà, dal giorno in cui la sentenza è diventata esecutiva? (art. 948, 972 CC, 14 e 26 cp. 3 RRF; art. 656 cp. 2 e art. 665 cp. 2 CC).

Aus dem Tatbestand:

A. Der Kläger Dubs verkaufte dem Beklagten Brügger am 14. November 1945 die Liegenschaft Rütiheim in Ebikon gegen Übernahme der Grundpfandschulden und Verpflichtung zur Zahlung des Restpreises nach einem

Seite: 231

Abzahlungsplan. Er weigerte sich, die Eigentumsübertragung beim Grundbuchamt anzumelden. Der Beklagte belangte ihn deshalb auf gerichtliche Zusprechung des Eigentums. In diesem Sinne erging das Urteil des Amtsgerichtes Luzern-Land vom 21. Oktober 1946. Es erwuchs in Rechtskraft, da der Kläger die dagegen eingelegte Appellation am 14. Januar 1947 zurückzog. Hierauf wurde der Eigentumsübergang am 8. Februar 1947 auf dem Grundbuch Luzern-Land in das Tagebuch eingeschrieben und am 18. März 1947 in das Hauptbuch eingetragen.

B. Der Kläger liess sich am 18. Juni 1947 die vorläufige Eintragung eines Verkäuferpfandrechtes für den Restpreis bewilligen und erwirkte gleichen Tages die Tagebucheinschreibung, der am 17. Juli 1947 die Vormerkung im Hauptbuch folgte. Er erhob dann die vorliegende Klage auf Zahlung des Restpreises und auf Bewilligung des endgültigen Pfandeintrages.

C. Das Obergericht des Kantons Luzern sprach dem Kläger mit Urteil vom 9. Juni 1948 eine Forderung von Fr. 4968.70 mit Zins zu und gab ihm Akt von der Anerkennung eines weitem Forderungsbetrages durch den Beklagten... Den Pfandanspruch des Klägers erklärte das Obergericht als durch Versäumung der Frist des Art. 838 ZGB verwirkt.

D. Mit der vorliegenden Berufung hält der Kläger daran fest, dass ihm die endgültige Eintragung des Verkäuferpfandrechtes zu bewilligen sei.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1. ...

2. ...

3. Das Pfandrecht des Verkäufers nach Art. 837 Ziff. 1 ZGB muss nach Art. 838 spätestens drei Monate nach Eintragung des Eigentums eingetragen werden. Das Obergericht geht stillschweigend von einer rechtsgeschäftlichen Übertragung des Eigentums durch den Kläger an den

Seite: 232

Beklagten aus. Dabei hält es die Tagebucheinschreibung für massgebend (8. Februar 1947), so dass die vorläufige Eintragung des Pfandrechtes (Tagebucheinschreibung, vom 18. Juni 1947) die Frist nicht mehr habe wahren können. Der Kläger dagegen stellt auf den Zeitpunkt der Eintragung des Eigentumsüberganges in das Hauptbuch (18. März 1947) ab und hält die bis zum 18. Juni 1947 laufende Frist für gewahrt.

Dieser Ansicht ist nicht beizustimmen. Wird das Eigentum durch den Verkäufer rechtsgeschäftlich übertragen, so tritt der Rechtserwerb des Käufers freilich durch die Eintragung im Hauptbuch ein, und Datum und Rang dieses Rechts bestimmen sich gleichfalls durch diesen Eintrag (Art. 972 Abs. 1 ZGB). Die Wirkungen des Rechtserwerbes sind jedoch nach Abs. 2 daselbst auf den Tag der Einschreibung ins Tagebuch zurückzubeziehen, also auf den Tag des Einganges der Anmeldung, die

sofort in das Tagebuch einzuschreiben war (Art. 948 ZGB, Art. 14 der Grundbuchverordnung). Die Eintragungen in das Hauptbuch sind in der Reihenfolge der entsprechenden Einschreibungen im Tagebuch vorzunehmen und erhalten das Datum dieser Einschreibungen (Art. 26 Abs. 3 GBV). Art. 972 Abs. 1 ZGB will also hinsichtlich des Datums der Eintragungen im wesentlichen besagen, ein gutgläubiger Erwerber könne sich auf die dem Hauptbuch entnommene Datierung verlassen, auch wenn sie unrichtig sein sollte (vgl. HOMBERGER, zu Art. 972 N. 19), was nach dem Gesagten bei Abweichung vom Datum der entsprechenden Tagebucheinschreibung der Fall wäre. Mit der Anmeldung hat der Verkäufer eben gemäss dem Kaufvertrage verfügt, die Anmeldung stellt die rechtsgeschäftliche Verfügung dar, sie ist seine Uebertragungshandlung entsprechend der Besitzübergabe an Fahrnis (vergl. GUHL, Persönliche Rechte mit verstärkter Wirkung, in der Festgabe für das Bundesgericht, S. 100 ff, besonders 106 mit Fussnote; BGE 55 II 308 oben). Mit dieser Handlung ist die Eigentumsübertragung beim Grundbuchamt

Seite: 233

angebracht, und sie soll nach den erwähnten Regeln des Grundbuchrechtes auf den Tag des Einganges der Anmeldung wirksam werden.

Für diese Lösung sprechen auch praktische Gründe. Die Eintragung ins Hauptbuch ist ein Vorgang, der nach aussen nicht in Erscheinung tritt. Der Grundbuchführer nimmt die Uebertragung aus dem Tagebuch ins Hauptbuch vor, sobald er dazu Zeit findet. Es können mehrere Tage, unter Umständen (wie hier) mehrere Wochen vergehen. Er braucht den Beteiligten nicht davon Kenntnis zu geben, wann er diese Besorgung vornimmt. Wäre dieser Zeitpunkt für den Fristbeginn nach Art. 838 massgebend, so müsste sich der Verkäufer danach jeweils noch eigens erkundigen. Das Grundbuchamt vermöchte ihm nicht einmal sicher Auskunft zu geben. Ist doch der Rechtserwerb im Hauptbuche nach dem Tage der Tagebucheinschreibung zu datieren und nicht vorgeschrieben, dass der Zeitpunkt der Uebertragung in das Hauptbuch irgendwo vermerkt werden soll. Gelegentlich wird zwar empfohlen, dies zu tun; doch geschieht es bei weitem nicht überall.

Diese Schwierigkeiten fallen weg, wenn man die Frist mit dem Datum der Tagebucheinschreibung der Eigentumsübertragung beginnen lässt. Dieses Datum ist dem Verkäufer bekannt, von dem ja die rechtsgeschäftliche Anmeldung ausgeht. Dass allerdings bei dieser Fristberechnung das Pfandrecht unter Umständen bereits vor dem Eigentumsübergang angemeldet werden muss und sich die Pfandrechtsanmeldung als nutzlos erweist, wenn es (z. B. mangels behördlicher Bewilligung bei landwirtschaftlichen Grundstücken) nicht zum Eigentumsübergange kommt, rechtfertigt keine andere Entscheidung. Im erwähnten Falle würde die Pfandrechtsanmeldung einfach gegenstandslos und wäre abzuweisen, falls sie der Verkäufer nicht zurückziehen wollte. In das Hauptbuch kann das Verkäuferpfandrecht keinesfalls eingetragen werden, bevor der Eigentumsübergang eingetragen ist.

Seite: 234

4. Die Betrachtungsweise des Klägers ist übrigens widerspruchsvoll. Er will einerseits die Frist des Art. 838 ZGB erst vom Zeitpunkt der Eintragung des Eigentumsüberganges in das Hauptbuch an (18. März 1947) berechnet wissen, dann aber andererseits für die erst am 17. Juli 1947 im Hauptbuch vorgemerkte vorläufige Eintragung des Pfandrechtes die Tagebuchwirkung auf den 18. Juni zurück für sich in Anspruch nehmen. Ferner geht er an der Tatsache vorbei, dass das Eigentum dem Beklagten am 21. Oktober 1946 gerichtlich zugesprochen worden und dass dieses Urteil' mit dem am 14. Januar 1947 erfolgten Rückzug der Appellation des heutigen Klägers rechtskräftig geworden ist. Dieses Urteil hat dem Beklagten das Eigentum. unmittelbar, ohne Eintragung im Grundbuch, verschafft (Art. 656 Abs. 2 ZGB). Es erhebt sich daher die Frage, ob die Frist des Art. 838 ZGB vom 14. Januar 1947 an zu berechnen sei. Das kann jedoch unentschieden bleiben. Auch wenn man unter der Uebertragung des Eigentums bei Anwendung von Art. 838 stets die Eintragung im Grundbuch verstehen müsste, könnte der Kläger nicht etwa einen spätern Beginn der Frist zur Anmeldung des Pfandrechtes als vom Datum der Tagebucheinschreibung an in Anspruch nehmen. Wohl mag ihm die (vermutlich durch den Beklagten nach Art. 665 Abs. 2 ZGB vorgenommene) Anmeldung nicht sogleich bekannt geworden sein. Nachdem er aber die Eigentumsübertragung nicht freiwillig selber bewirkt, sondern den Beklagten zur Anrufung des Richters veranlasst hatte, muss er das rechtskräftig ergangene Urteil auch für den Fristbeginn gegen sich gelten lassen, mindestens in dem Sinne, dass er jederzeit mit der Anmeldung durch den auf Grund des Urteils legitimierten Beklagten zu rechnen hatte. Die Frist ist daher mit der am 8. Februar 1947 im Tagebuch eingeschriebenen Anmeldung in Gang gekommen, sofern sie nicht schon mit der am 14. Januar 1947 eingetretenen Rechtskraft des Urteils zu laufen begonnen hatte.

Seite: 235

Demnach erkennt das Bundesgericht:

Die Berufung... wird abgewiesen und das Urteil des Obergerichts des Kantons Luzern vom 9. Juni

1948 bestätigt