

KGVS C1 09 165

*Zivilrecht - Gerichtliche Zusprechung des Eigentums - KGE (I. Zivilrechtliche Abteilung) vom 1. Dezember 2009, i. S. X. c. Y.*

**Gerichtliche Zusprechung des Eigentums**

Voraussetzung der Zusprechung des Eigentums mittels Gestaltungsklage (Art. 665 Abs. 1 ZGB; E. 4a).

Ref. CH: Art. 665 ZGB, Art. 963 ZGB, Art. 798 ZGB

Ref. VS: Art. 41 NG

**Attribution judiciaire de la propriété**

Conditions de l'action tendant au transfert de la propriété (art. 665 al. 1 CC; consid. 4a).

Réf. CH: art. 665 CC, art. 963 CC, art. 798 CC

Réf. VS: art. 41 LN

***Sachverhalt (gekürzt)***

Mit öffentlicher Urkunde vom 27. März 2007 schlossen X. und Y. einen Kaufvertrag mit Grenzänderung und Parzellenzusammenlegung ab, wobei die Kaufobjekte frei von Hypotheken an X. übertragen wer-

den sollten. Der beurkundende Notar wurde beauftragt und ermächtigt, die öffentliche Urkunde im Grundbuch eintragen zu lassen und alle dafür notwendigen Vorkehren und Änderungen zu treffen. Gemäss grundbuchamtlichem Lastenverzeichnis belasten verschiedene Hypotheken die Kaufobjekte, wovon der Käufer keine Kenntnis erhielt. Die öffentliche Urkunde vom 27. März 2007 konnte trotz diversen Interventionen seitens des Käufers und des Notars bis anhin nicht im Grundbuch eingetragen werden, da die Grundpfandbereinigung mangels Zustimmung der Grundpfandgläubigerin nicht erfolgt ist.

### ***Aus den Erwägungen***

(...)

4. Der Kläger stützt seine Klage auf Art. 665 Abs. 1 ZGB. Gemäss dieser Bestimmung gibt der Erwerbgrund dem Erwerber gegen den Eigentümer einen persönlichen Anspruch auf Eintragung und bei Weigerung des Eigentümers das Recht auf gerichtliche Zusprechung des Eigentums. Danach ist das Gericht ermächtigt, das Grundeigentum direkt durch ein Gestaltungsurteil dem Erwerber zuzusprechen, falls sich der durch das Veräusserungsgeschäft zur Eigentumsverschaffung Verpflichtete un begründet weigert, seine Schuldpflicht durch Abgabe der Grundbuchanmeldung (Art. 963 Abs. 1 ZGB) zu erfüllen, womit dem obligatorisch Berechtigten das Recht auf Realexekution gewährt wird (Rey, Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, 3. A., 2007, N. 2 zu Art. 665 ZGB).

a) Im konkreten Fall scheiterte indessen der Grundbucheintrag bis anhin an der Nichtbereinigung der Grundpfänder bzw. der fehlenden Zustimmung der Grundpfandgläubigerin zur Pfandentlassung und nicht an der Weigerung des Veräusserers, die Grundbuchanmeldung vorzunehmen. Vielmehr hat der Veräusserer in der von ihm unterzeichneten öffentlichen Urkunde vom 27. März 2007 den beurkundenden Notar beauftragt und ermächtigt, die Urkunde im Grundbuch eintragen zu lassen, welcher zudem von Amtes wegen für die Eintragung zu sorgen hat, wobei die gesetzliche Vertretung für die Anmeldung drei Jahre beträgt (Art. 41 Abs. 1 und 2 Notariatsgesetz i.V.m. Art. 963 Abs. 3 ZGB). Insoweit fehlt es an der Voraussetzung für die Zusprechung des Eigentums mittels eines Gestaltungsurteils. Kommt hinzu, dass ein Gestaltungsurteil grundsätzlich im Zeitpunkt des Eintritts seiner Rechtskraft unmittelbar eine Änderung der Rechtslage bewirkt (Rey, a.a.O., N. 11 zu Art. 665 ZGB), was vorliegend zur Folge hätte, dass der Eigentümer der fraglichen Grundstücke nicht auch der Grundpfandschuldner wäre.

Dadurch wiederum handelte es sich um ein unzulässiges Gesamtpfand, denn ein solches ist nur unter den Voraussetzungen zulässig, dass entweder alle zu verpfändenden Grundstücke dem gleichen Eigentümer gehören oder die Grundstücke im Eigentum solidarisch verpflichteter Schuldner im Sinne von Art. 143 OR stehen (Art. 798 Abs. 1 ZGB; Trauffer, Basler Kommentar, N. 4 zu Art. 798 ZGB). An dieser Rechtslage vermag das Verhalten des Beklagten, den Käufer nicht über die Grundpfänder unterrichtet zu haben, nichts zu ändern. Demnach ist der Anspruch auf gerichtliche Zusprechung des Eigentums unbegründet bzw. unzulässig, weshalb die Klage abzuweisen ist.