



Fall-Nr.:	RZ.2008.17
Stelle:	Kantonsgericht
Rubrik:	Zivilkammern (inkl. Einzelrichter)
Publikationsdatum:	22.04.2008
Entscheiddatum:	22.04.2008

Entscheid Kantonsgericht, 22.04.2008

Art. 197 lit. a ZPO (sGS 961.2) und Art. 665 Abs. 1 ZGB (SR 210). Der Erwerber eines Grundstückes hat einen persönlichen Anspruch auf Eintragung des Eigentums ins Grundbuch, sofern sich die Veräusserer weigern, die Grundbuchanmeldung vorzunehmen. Namentlich hat er die Möglichkeit, beim Gericht um Zusprechung des Eigentums zu ersuchen (Art. 665 Abs. 1 ZGB). Träger dieses gesetzlichen Anspruchs und zu dessen gerichtlicher Geltendmachung berechtigt ist indessen einzig der Käufer (Art. 665 Abs. 1 ZGB). Die Klage eines Verkäufers ist wegen fehlender Aktivlegitimation abzuweisen (Kantonsgericht St. Gallen, Einzelrichter für Rekurse im Obligationenrecht, 22. April 2008, RZ.2008.17).

Erwägungen

I.

1. Die Erbengemeinschaft A sel., bestehend aus den Klägern und dem Beklagten, hat mit öffentlich beurkundetem Vertrag vom 16. September 2005 die Grundstücke Nr. 1, 2 und 3 zum Preis von Fr. 897'893.- an B verkauft. In der Folge weigerte sich der Beklagte, seine Unterschrift zur Grundbuchanmeldung zu leisten.

2. Mit Eingabe vom 23. Januar 2008 ersuchten die Kläger beim Präsidenten des Kreisgerichts um richterliche Anweisung an das Grundbuchamt, die fehlende Unterzeichnung des Beklagten zu vollziehen und die Eigentumsübertragung gemäss Kaufvertrag vom 16. September 2005 vorzunehmen. Mit Stellungnahme vom 28. Januar 2008 verlangte der Beklagte die Abweisung der Klage. Er bestritt die Gültigkeit



des Kaufvertrags nicht, hielt jedoch fest, er werde die Grundbuchanmeldung nur unter den Bedingungen unterzeichnen, dass zuerst die Buchhaltung offengelegt und die Unterschriftenregelung der Erbengemeinschaft geklärt werde. Mit Kurzstellungsnahme vom 4. Februar 2008 hielten die Kläger an ihren Begehren fest und stellten sich auf den Standpunkt, die Bedingungen des Beklagten stünden in keinem Zusammenhang mit dem Vollzug des gültig abgeschlossenen Grundstückkaufvertrags, weshalb sie in diesem Verfahren unbeachtlich seien.

Mit Entscheid vom 13. März 2008 hiess der Kreisgerichtspräsident das Gesuch um raschen Rechtsschutz der Kläger gut und wies das Grundbuchamt an, den Kaufvertrag im Grundbuch einzutragen und die Eigentumsübertragung vorzunehmen. Die Verfahrenskosten von Fr. 1'300.- (inkl. Gerichtskosten von Fr. 500.-) wurden dem Beklagten auferlegt.

3. Gegen diesen Entscheid erhob der Beklagte am 21. März 2008 (Poststempel: 22. März 2008) rechtzeitig Rekurs mit den eingangs erwähnten Begehren (act. R/1). Die Kläger verlangten am 4. April 2008 die Abweisung des Rekurses, soweit darauf einzutreten sei (act. R/8).

II.

Die von Amtes wegen vorzunehmende Prüfung der Prozessvoraussetzungen ergibt, dass diese erfüllt sind (Art. 79, 7 lit. b, 196 lit. b., 217 lit. a und 219 Abs. 1 ZPO). Zuständig ist der Einzelrichter für Rekurse im Obligationenrecht (Art. 16 lit. a ZPO und Art. 16 lit. d GO). Beide Rechtsvertreter sind zur Vertretung der Parteien vor den St. Gallischen Gerichten befugt (Art. 10 AnwG). Auf den Rekurs ist einzutreten.

III.

1. Die Durchsetzung materiellrechtlicher Ansprüche im Rechtsschutzverfahren zur Handhabung klaren Rechts gemäss Art. 197 lit. a ZPO ist ohne Streitwertgrenze immer



dann möglich, wenn die beiden Voraussetzungen der liquiden tatsächlichen Verhältnisse und der klaren Rechtslage zu bejahen sind. Der Fall darf weder in rechtlicher noch in tatsächlicher Hinsicht besondere Probleme aufwerfen. Die Beweisstrenge ist gegenüber einem Verfahren vor dem ordentlichen Richter keineswegs eingeschränkt, zeitraubende Beweismittel sind jedoch ausgeschlossen.

Von klarem Recht wird allgemein nur dann gesprochen, wenn feststeht, welche Rechtssätze anzuwenden sind. Zudem muss eine im Rahmen bewährter Lehre und Rechtsprechung sich bewegende Auslegung den Sinn des Rechtssatzes oder Rechtsbegriffes deutlich ergeben. Liquide tatsächliche Verhältnisse liegen vor, wenn von der Gegenseite keine oder keine erheblichen Einreden oder Einwendungen, die umfangreichere Abklärungen erfordern, geltend gemacht werden.

2. Unbestritten ist vorliegend, dass die Parteien zusammen die Erbengemeinschaft A sel. bilden und mit (gültigem) Kaufvertrag vom 16. September 2005 die Grundstücke Nr. 1, 2 und 3 an B verkauft haben (kläg. act. 1). Ebenfalls nicht strittig ist, dass sich die Verkäufer im Kaufvertrag zur Abgabe der Grundbuchanmeldung verpflichtet haben (kläg. act. 1, Ziffer 1, 2. Absatz der Kaufbestimmungen). Der Beklagte macht jedoch geltend, die Voraussetzungen für den Vollzug des Kaufvertrages seien seitens der übrigen Erben noch nicht erfüllt worden. So habe die Erbengemeinschaft unter anderem bislang - entgegen der Vereinbarung im Kaufvertrag - unterlassen, ein neues Konto bei der Bank E zur eröffnen. Solange aber die Kläger ihren Verpflichtungen nicht nachgekommen seien, sei er seinerseits ebenfalls nicht verpflichtet, seine Unterschrift zur Grundbuchanmeldung zu leisten. Der Sachverhalt sei somit weder unstrittig noch sofort feststellbar, was aber Voraussetzung für die Gewährung raschen Rechtsschutzes wäre.

Der Beklagte verkennt dabei, dass dem Vollzug des Kaufvertrages bzw. der Eigentumsübertragung allfällige Vereinbarungen zwischen den Verkäufern betreffend Kaufpreiszahlungsabwicklung nicht entgegenstehen können. Ist der Kaufvertrag als Grundgeschäft wie hier gültig zustande gekommen, hat der Erwerber des Grundstückes einen persönlichen Anspruch auf Eintragung des Eigentums ins Grundbuch, sofern sich die Veräusserer weigern, die Grundbuchanmeldung



vorzunehmen. Namentlich hat er die Möglichkeit, beim Gericht um Zusprechung des Eigentums zu ersuchen (Art. 665 Abs. 1 ZGB).

3. Nur dieser sachenrechtliche Anspruch - ein anderer ist nicht ersichtlich - kann sodann materielle Grundlage einer Klage auf Zusprechung des Grundeigentums und auf grundbuchliche Eigentumsübertragung bilden, einer Klage also, wie sie gemäss Rechtsbegehren hier vorliegt.

Träger dieses gesetzlichen Anspruchs und zu dessen gerichtlicher Geltendmachung berechtigt ist indessen einzig der Käufer (Art. 665 Abs. 1 ZGB). Soweit sich die Kläger als Verkäufer auf diese Bestimmung stützen wollen, ist die Klage wegen fehlender Aktivlegitimation abzuweisen.

4. Die Kläger bringen schliesslich vor, die Erben hätten untereinander jedenfalls zumindest einen Anspruch auf Erfüllung gemeinsamer vertraglicher Pflichten. Dieses Vorbringen - ob ihm gefolgt werden könnte, kann dahingestellt bleiben - ist unbehelflich. Die Kläger verlangen ja nicht, den Beklagten zu verpflichten, die zur Anmeldung erforderliche Unterschrift zu leisten (vgl. dazu Art. 208 lit. a ZPO). Bei der Grundbuchanmeldung und der damit verbundenen Eigentumsübertragung handelt es sich jedenfalls um ein Verfügungsgeschäft, welches grundsätzlich die Zustimmung sämtlicher Mitglieder der Erbengemeinschaft erfordert (vgl. BSK ZGB II-Schaukelberger/Keller, N 15 zu Art. 602). Verwehrt sich ein Erbe der Zustimmung, muss der Käufer klagen; den übrigen Erben bleibt letztlich nur der Weg über ein Begehren um richterliche Einsetzung eines Erbenvertreters (Art. 602 Abs. 3 ZGB). Dies gilt selbst dann, wenn die Verweigerung der Grundbuchanmeldung ungerechtfertigt ist (vgl. zur Rechtfertigung der Verweigerung BSK ZGB II-Rey, N 6 zu Art. 665).

5. Da die Voraussetzungen der sofort feststellbaren tatsächlichen Verhältnisse und des klaren Rechts vorliegend erfüllt sind, ist die Vorinstanz zu Recht auf die Klage eingetreten ist. Jedoch erweist sich das Begehren der Kläger materiell als unbegründet, da es den Klägern an der Aktivlegitimation mangelt. Der Rekurs ist somit zu schützen und die Klage abzuweisen.



Bei diesem Verfahrensausgang kann offenbleiben, ob die Vorinstanz das rechtliche Gehör des Beklagten verletzt hat. Immerhin ist festzuhalten, dass - sollte die Eingabe der Kläger vom 4. Februar 2008 dem Beklagten tatsächlich nicht zugestellt worden sein - eine Aufhebung des Entscheides und Rückweisung an die Vorinstanz zur Neubeurteilung vorliegend nicht gerechtfertigt wäre, da diese Gehörsverletzung "geheilt" werden kann, hätte der Beklagte doch vor der Rechtsmittelinstanz, welche über umfassende Kognition verfügt, die Stellungnahme nachholen können.
