

Schuldbetreibung und Konkurs > Kommentierung > Bund > Arrest > Wirkung einer vorgehenden vorgemerkten Verfügungsbeschränkung im Widerspruchsverfahren

[Voir](#) [Modifier](#)



Éclairages  
Arrest

**Wirkung einer vorgehenden vorgemerkten Verfügungsbeschränkung im Widerspruchsverfahren**  
5A\_491/2021 vom 02.02.2022



Marc Wohlgenuth, M.Law, Rechtsanwalt

**Sachverhalt**

Im Jahr 1996 erwarb C. ein Grundstück in der Gemeinde U. treuhänderisch für B.

Mit Schreiben vom 31.01.2008 forderte B. C. auf, ihr diese Parzelle zu übertragen. Am 15.10.2010 reichte B. beim Tribunal de première instance de Genève (nachfolgend: erstinstanzliches Gericht) eine Klage auf Feststellung des Eigentumsrechts ein, verbunden mit superprovisorischen vorsorglichen Massnahmen. Mit Beschluss vom selben Tag wies das erstinstanzliche Gericht den Grundbuchverwalter an, provisorisch eine Verfügungsbeschränkung (Beschränkung der Veräusserung des Grundstücks) zugunsten der Beschwerdegegnerin vorzunehmen. Diese Vormerkung wurde am 18.10.2010 in das Grundbuch eingetragen.

Am 05.06.2012 beantragte die A Ltd. gegen C. in Höhe von CHF 3'667'167 einen Arrest auf mehrere Vermögenswerte, darunter auch das treuhänderisch erworbene Grundstück. Der Arrest wurde bewilligt und am selben Tag im Grundbuch vorgemerkt.

Am 15.08.2012 teilte B. dem Betreibungsamt mit, dass sie das Eigentum am Grundstück beanspruche. Am 20.09.2012 strengte sie ein Widerspruchsverfahren gegen C. und A Ltd. an. Mit Pfändungsurkunde vom 10.01.2013 wandelte das Betreibungsamt den Arrest in eine definitive Pfändung um, mit dem Vermerk, dass B. ein Widerspruchsverfahren gemäss Art. 107 SchKG eingeleitet habe. Das Widerspruchsverfahren wurde bis zum Vorliegen des Feststellungsverfahrens sistiert.

Mit Urteil vom 27.05.2015 (die Rechtsmittel vor dem Genfer Obergericht sowie dem Bundesgericht wurden in der Folge abgewiesen) verpflichtete das erstinstanzliche Gericht C. unter anderem zur Erfüllung seiner Verpflichtung, die treuhänderisch erworbene Parzelle an B. zurückzugeben und hob die vorläufig vorgemerkte Verfügungsbeschränkung auf. Die Eigentumsübertragung am Grundstück wurde am 08.02.2017 im Grundbuch eingetragen.

Mit Urteil vom 07.09.2020 wies das erstinstanzliche Gericht die Widerspruchsklage von B. ab. Es urteilte im Wesentlichen, dass bei der Arrestlegung am 05.06.2012 C. als Eigentümer des Grundstücks eingetragen war. B. sei erst nach der Vormerkung des Arrests Eigentümerin der Immobilie geworden, so dass sowohl der Arrest als auch die Pfändung gegen sie wirksam waren. Das Genfer Obergericht hiess mit Urteil vom 11.05.2021 die von B. eingelegte Berufung teilweise gut und reformierte das vorinstanzliche Urteil dahingehend, dass der Anspruch von B. auf das Grundstück berechtigt war und es nicht zugunsten der Gläubiger von C. gepfändet werden konnte.

Am 02.02.2022 wies das Bundesgericht die von der A Ltd dagegen erhobene Beschwerde in Zivilsachen ab.

**Aus den Erwägungen**

In materieller Hinsicht wirft die A Ltd. (Beschwerdeführerin) der Vorinstanz vor, Art. 961 Abs. 2 ZGB verletzt zu haben, indem dieses urteilte, dass die Beschwerdegegnerin seit dem Datum der Vormerkung der Verfügungsbeschränkung als Eigentümerin der Liegenschaft zu betrachten sei. Sie weist darauf hin, dass dieser Grundsatz der Durchsetzbarkeit des Eigentumsrechts zum Zeitpunkt der provisorischen Eintragung aus Art. 961 Abs. 2 ZGB abgeleitet wurde, während es sich im vorliegenden Fall um eine Verfügungsbeschränkung nach Art. 960 ZGB handelte. Da die erstgenannte Bestimmung im vorliegenden Fall nicht anwendbar war, war nicht nachvollziehbar, wie und auf welcher Grundlage das kantonale Gericht davon ausgehen konnte, dass die Beschwerdegegnerin seit dem Datum der Vormerkung Eigentümerin der Liegenschaft war. Die Vormerkung war zudem 2016 gelöscht worden und die Eintragung der Beschwerdegegnerin als Eigentümerin erfolgte fast ein Jahr nach dieser Löschung, so dass das angefochtene Urteil zu Unrecht festhielt, dass die definitive Eintragung des Eigentumsrechts die Vormerkung ersetzt habe. Da die Beschwerdegegnerin 2017 eingetragen wurde, wurde sie erst zu diesem Zeitpunkt Eigentümerin der streitigen Liegenschaft, was zur Folge hatte, dass sie bei der Eintragung des Arrests im Jahr 2012 nicht Eigentümerin war und auch nicht rückwirkend Eigentümerin wurde, da Art. 961 Abs. 2 ZGB nicht anwendbar war. Unter Berufung auf eine Verletzung von Art. 106 SchKG bestreitet die Beschwerdeführerin auch, dass die Vormerkung der Verfügungsbeschränkung Vorrang vor Zwangsvollstreckungsmassnahmen habe. Sie führt aus, dass die Vorinstanz zwar zu Recht festgehalten habe, dass die Beschwerdegegnerin nicht als Eigentümerin des strittigen Grundstücks im Grundbuch eingetragen war und somit im entscheidenden Zeitpunkt der Vollstreckung des Arrests kein Eigentumsrecht hatte, dass aber die Vormerkung der Verfügungsbeschränkung Vorrang vor dem später eingetragenen Arrest habe. Die Beschwerdeführerin fügt hinzu, dass die Verfügungsbeschränkung ein Recht sei, das im Zwangsvollstreckungsverfahren berücksichtigt werden müsse, aber keinesfalls ein Recht, das einen Vermögensgegenstand in gleicher Weise wie ein Eigentumsrecht der Zwangsvollstreckung entziehen könne. Daraus ergebe sich, dass das kantonale Gericht gegen Art. 106 SchKG verstossen habe, indem es das Gegenteil feststellte (E. 5.1).

Das Bundesgericht wies darauf hin, dass die Vormerkung einer Verfügungsbeschränkung nach Art. 960 Abs. 1 Ziff. 1 ZGB der Erhaltung von strittigen oder vollstreckbaren Ansprüchen diene. Unter Ansprüchen im Sinne dieser Bestimmung seien solche zwingender Natur zu verstehen, die sich auf das Grundstück selbst beziehen und bei endgültiger Anerkennung Auswirkungen auf das Grundbuch haben. Dies ist beispielsweise der Fall bei einem vertraglichen Anspruch des Käufers auf Übertragung des Eigentums an dem von ihm gekauften Grundstück oder, wie im vorliegenden Fall, bei einem Anspruch des Treugebers auf Rückgabe oder Anerkennung seines Eigentumsrechts an einem Grundstück gegen den Treuhänder. Nach [Art. 960 Abs. 2 ZGB](#) bewirke die Vormerkung der Verfügungsbeschränkung im Grundbuch, dass der geschützte Anspruch allen später erworbenen Rechten an dem Grundstück entgegengehalten werden könne. Diese Wirkung trete nicht nur gegenüber nachträglich durch Rechtsgeschäfte begründeten Rechten ein, sondern auch gegenüber Handlungen, die nachträglich im Rahmen eines Zwangsvollstreckungsverfahrens wirksam werden.<sup>[1]</sup> Das Recht auf Vertragserfüllung sei somit geschützt, wenn eine Verfügungsbeschränkung vor dem Konkurs des Schuldners dieses Rechts bzw. vor dem Vollzug einer Pfändung oder eines Arrests an einem ihm gehörenden Grundstück im Grundbuch rechtsgültig vorgemerkt wurde.<sup>[2]</sup> Somit könne der Vormerkungsberechtigte von der Konkursverwaltung oder den Pfändungsgläubigern die Erfüllung seines Anspruchs verlangen, da sein vorrangiges Recht dem Zuschlagsempfänger in der Zwangsverwertung entgegengehalten werden kann.<sup>[3]</sup> Das so eingetragene Recht werde gegenüber der Konkursmasse wirksam, so dass, wenn dieses Recht das Eigentum an der Immobilie betrifft, diese im Falle einer Betreibung oder eines Arrests nicht mehr dem Konkurs- oder dem Pfändungsbeschlagnahme unterliege (E. 5.2).<sup>[4]</sup>

Im vorliegenden Fall wurde die Verfügungsbeschränkung zugunsten der Beschwerdegegnerin vor dem Vollzug des Arrests der Beschwerdeführerin im Grundbuch vorgemerkt und die Eigentümerstellung der Beschwerdegegnerin vor der Verwertung des Grundstücks anerkannt. Wie soeben ausgeführt (oben E. 5.2), bewirkte die vorgenommene Vormerkung, dass der Vollzug der Eigentumsübertragung von der Beschwerdegegnerin auf die Beschwerdeführerin durchsetzbar wurde und somit das Grundstück nach Anerkennung des Rechts der Beschwerdegegnerin der Beschlagnahme entzogen wurde, da ein Erwerb durch Ersteigerer bei einer nachfolgenden Zwangsverwertung nicht mehr möglich war. Es zeigt sich somit, dass das kantonale Gericht zu Recht davon ausgegangen ist, dass die Vormerkung der Verfügungsbeschränkung vor dem Vollzug des Arrests den persönlichen Anspruch auf Eigentumsübertragung gesichert hat und dass, da dieses Recht anerkannt wurde, die Klage der Beschwerdegegnerin auf Geltendmachung des Anspruchs zuzulassen ist. Die Frage, ob der Erwerb des Eigentumsrechts der Beschwerdegegnerin tatsächlich auf den Zeitpunkt der Vormerkung im Jahr 2010 zurückgeht, wie das kantonale Gericht feststellte, oder ob dieses Recht erst später, mit dem Datum des rechtskräftigen Anerkennungsurteils oder dem Datum des Tagebucheintrags der Beschwerdegegnerin, wirksam wird, ist für sich allein genommen nicht entscheidend. Entscheidend ist allein die Tatsache, dass nach Art. 960 Abs. 1 Ziff. 1 ZGB – und in der gleichen Weise, wie wenn der Erwerb des Eigentumsrechts auf den Tag der Einschränkung der Verfügungsbefugnis zurückgehen würde – die Vormerkung es ermöglichte, den Anspruch der Beschwerdegegnerin auf Anerkennung ihres Eigentumsrechts zu sichern und dieses Recht gegenüber der Beschwerdeführerin durchzusetzen, nachdem es anerkannt worden war.

Aus den vorstehenden Ausführungen ergäbe sich, dass die Rüge der Verletzung von Art. 961 Abs. 2 ZGB – auf welche Norm sich die Vorinstanz bei der Begründung im Übrigen nicht bezog – sich als irrelevant erweise. Die Kritik an der Verletzung von Art. 106 SchKG verkenne die Tragweite und die Auswirkungen der Vormerkung der Verfügungsbeschränkung von Art. 960 Abs. 1 Ziff. 1 ZGB im Rahmen eines Zwangsvollstreckungsverfahrens sowie deren Folgen für die Zwangsverwertung des Grundstücks nach Anerkennung des Rechts, dessen Vollstreckung gesichert wurde (E. 5.3).

Folglich wurde die Beschwerde abgewiesen, soweit darauf eingetreten wurde.

**Bemerkungen zum Urteil**

Die Vormerkung einer Verfügungsbeschränkung gemäss [Art. 960 Abs. 1 Ziff. 1 ZGB](#) dient der Sicherung streitiger oder vollziehbarer Ansprüche. Unter Ansprüchen im Sinne dieser Bestimmung sind solche obligatorischer Natur zu verstehen, die sich auf das betreffende Grundstück selbst beziehen und die sich, wenn endgültig anerkannt, grundbuchlich auswirken. Darunter fällt insbesondere der vertragliche Anspruch des Käufers auf Übertragung des Eigentums an dem von ihm gekauften Grundstück. Die Vormerkung der Verfügungsbeschränkung im Grundbuch verleiht dem dadurch gesicherten Anspruch gemäss [Art. 960 Abs. 2 ZGB](#) Wirkung gegenüber jedem später erworbenen Recht. Eine solche Wirkung haben sonst nur die dinglichen Rechte. In [BGE 92 I 41](#) wurde denn auch bezüglich eines vorgemerkten Kaufrechts, welchem [Art. 959 Abs. 2 ZGB](#) die gleiche Wirkung verleiht wie einer vorgemerkten Verfügungsbeschränkung, ausgeführt, dieses Recht komme hinsichtlich seiner Wirkung einem dinglichen Recht sehr nahe. Damit ist das grundbuchliche Prinzip der Alterspriorität auch in Zwangsvollstreckungsverfahren zu beachten. Der privilegierten Behandlung des Arrestbeschlagnahme in dieser Konstellation stünde auch entgegen, dass der Arrest gerade kein Vorrecht im Konkurs oder in der Pfändung vermittelt (Art. 281 Abs. 3 SchKG).

<sup>[1]</sup> [BGE 104 II 170](#) E. 5 m.w.H.

<sup>[2]</sup> [BGE 104 II 170](#) E. 5.

<sup>[3]</sup> [BGE 104 II 170](#) E. 5.

<sup>[4]</sup> Siehe auch [BGE 102 III 20](#) E. 1 in Bezug auf die Vormerkung von persönlichen Rechten nach [Art. 959 ZGB](#), welche die gleiche Wirkung haben wie eine Verfügungsbeschränkung nach Art. 960 Abs. 1 Ziff. 1 ZGB ([BGE 104 II 170](#) E. 5).

iusNet SchKG 30.05.2022

**Référence de la décision**  
[5A\\_491/2021](#)  
  
02.02.2022  
A Ltd. gegen B. und C.  
Bundesgericht  
Klage auf Geltendmachung von Ansprüchen (Vormerkung einer Verfügungsbeschränkung, treuhänderischer Immobilienwerb, Arrest)

**Articles de loi**  
[Art. 106 SchKG](#)  
[Art. 961 Abs. 2 ZGB](#)

**Domaine(s) du droit**  
Arrest

**Stichworte**  
[Arrest](#) | [Widerspruchsverfahren](#) | [Vormerkung](#) | [Verfügungsbeschränkung](#)

**Contenu**

Archives newsletter  
Auteurs  
Index des mots clés  
Abonnement

**Produits Schulthess**

iusNet Intellectual Property  
iusNet Arbeitsrecht und Sozialversicherungsrecht  
iusNet Droit Civil  
Propriété intellectuelle  
Notre catalogue spécialisé

**Contact**

Schulthess Médias Juridiques SA  
21, rue du Mont-Blanc  
Case postale  
CH-1201 Genève  
  
Tél +41 44 200 29 49  
Fax +41 44 200 29 48  
  
service@schulthess.com  
www.schulthess.com