

S. 31 / Nr. 9 Schuldbetreibungs- und Konkursrecht (d)

BGE 60 III 31

9. Entscheid vom 17. März 1934 i. S. Einwohnergemeinde Köniz.

Regeste:

Grundstückssteigerung, Anfechtung der Steigerungsbedingungen durch den Ersteigerer.

Ebensowenig wie blosse Gantliebhaber die Steigerungsbedingungen anfechten können, steht dieses Recht dem Ersteigerer zu; insbesondere kann er sich auch nicht, wenn ihm durch die Steigerungsbedingungen noch andere als die in Art. 49 lit. a u. b VZG vorgesehenen Zahlungen über den Zuschlagspreis hinaus auferlegt worden sind, auf Abs. 2 von Art. 49 berufen, um sich diese Zahlungen trotzdem am Zuschlagspreis abrechnen zu lassen.

Vente aux enchères d'immeubles. Plainte contre les conditions de vente.

De même que le simple amateur de l'immeuble mis en vente n'est pas recevable à attaquer les conditions de la vente, de même cette faculté n'appartient-elle point à l'adjudicataire; celui-ci ne saurait notamment invoquer l'art. 49 al. 2 de l'ordonnance sur la réalisation forcée des immeubles pour faire imputer sur le prix de vente des paiements mis à sa charge en sus de ceux que l'art. 49 prévoit sous lettres a et b.

Vendita di stabili all'incanto. Contestatazione delle condizioni di vendita.

Come il semplice interveniente ad un'asta di stabili non ha veste per impugnare le condizioni di vendita, così non la possiede l'aggiudicatario: il quale non potrà invocare l'art. 49 cap. 2

Seite: 32

dell'ordinanza sulla realizzazione di fondi per far imputare sul prezzo di vendita dei versamenti messi a suo carico oltre quelli previsti dall'art. 49 litt. a-b ibidem.

A. - In der konkursamtlichen Liquidation des Nachlasses von Hans Hofstetter-Regez brachte das Konkursamt Bern-Land im Auftrage des Konkursamtes Frutigen verschiedene Liegenschaften, worunter diejenige Bellevuestr. No. 116 A in Wabern, zur Verwertung. Die Steigerungsbedingungen, die vom 3. bis 14. Januar 1934 auflagen, bestimmten u.a.:

«Ohne Abrechnung an der Kaufsumme hat der Ersteigerer zu übernehmen bzw. bar zu bezahlen:

a) die Verwertungskosten...

b) die im Zeitpunkt der Versteigerung noch nicht fälligen und deshalb im Lastenverzeichnis nicht aufgeführten Forderungen mit gesetzlichem Pfandrecht (Brandassekuranzsteuern, Liegenschaftssteuern), ferner die laufenden öffentlich-rechtlichen Abgaben für Wasser, Elektrizität, Abfuhrwesen usf., speziell auch die in den betr. Lastenverzeichnissen aufgeführten Kanalisationseinkaufssummen».

Im Lastenverzeichnis für die Liegenschaft Bellevuestr. No. 116 A war die Kanalisationseinkaufssumme mit 680 Fr. aufgeführt und dafür ein allen andern nachgehendes, gesetzliches Pfandrecht angemerkt.

Die Steigerung fand am 15. Januar statt. Die Liegenschaft wurde von Fürsprecher Hans Berner in Bern um den Betrag von 26S300 Fr. ersteigert. Am 19. Januar stellte ihm das Konkursamt eine provisorische Abrechnung zu, in der ihm ausser dem Zuschlagspreis auch die Kanalisationseinkaufssumme im Betrage von 680 Fr. belastet war.

B. - Hierüber beschwerte sich der Ersteigerer durch Eingabe vom 25. Januar. Er machte geltend, dass die Kanalisationseinkaufssumme durch den Zuschlagspreis nicht gedeckt und das dafür bestehende gesetzliche Pfandrecht infolgedessen erloschen sei. Somit habe die Gemeinde

Seite: 33

Köniz nur noch eine unversicherte Forderung V. Klasse gegen den Besteller des Kanalisationsanschlusses. Diese Schuld dem Ersteigerer zu überbinden, wie die Steigerungsbedingungen es vorgesehen haben, gehe nicht an; denn nach der ausdrücklichen Vorschrift des Art. 49 VZG könne der Ersteigerer zu andern als den dort vorgesehenen Zahlungen über den Zuschlagspreis hinaus nicht verpflichtet werden. In diesem Sinne seien die Steigerungsbedingungen und die Abrechnung des Konkursamtes zu berichtigen.

Die kantonale Aufsichtsbehörde beschloss durch Entscheid vom 19. Februar, auf die Beschwerde nicht einzutreten, soweit sie gegen die Steigerungsbedingungen gerichtet sei; bezüglich der Abrechnung wurde sie gutgeheissen und die Verfügung des Konkursamtes, dass der Ersteigerer die Kanalisationseinkaufssumme zu bezahlen habe, aufgehoben.

C. - Gegen diesen Entscheid rekurrierte die Gemeinde Köniz als Gläubigerin der Kanalisationseinkaufssumme durch den Gemeindekassier rechtzeitig an das Bundesgericht mit dem

Antrag, es sei entweder die konkursamtliche Abrechnung zu bestätigen oder eine neue Steigerung anzuordnen.

Die Schuldbetreibungs- und Konkurskammer zieht in Erwägung:

1.- Die Entscheidung der Vorinstanz kann auf keinen Fall aufrechterhalten werden. Wenn die Kanalisationseinkaufssumme dem Ersteigerer wirklich zu Unrecht belastet worden ist, so genügt es nicht, ihn einfach von der Bezahlung dieser Summe zu befreien. Hätten nämlich andere Steigerungsteilnehmer davon Kenntnis gehabt, dass diese Steigerungsbedingung tatsächlich nicht gelte, so wäre vielleicht oder sogar wahrscheinlich über den Betrag hinaus geboten worden, zu dem der Zuschlag an Berner erfolgte. Infolgedessen müsste die ganze Steigerung kassiert und mit neuen, anders gefassten Bedingungen

Seite: 34

wiederholt werden; denn es ginge nicht an, dass ein Interessent zunächst auf Grund der Steigerungsbedingungen böte und hernach gegen die Abrechnung Beschwerde führte, um sich so das Objekt zu einem niedrigeren Preise zu sichern, als in den Steigerungsbedingungen vorgesehen ist.

2.- Die Abrechnung des Konkursamtes ist jedoch richtig. Nach ständiger Rechtsprechung sind bloss Steigerungsinteressenten, sogenannte Gantliebhaber, nicht legitimiert, die Steigerungsbedingungen anzufechten (vgl. JAEGER, Art. 134 N 7 und dort zitierte Entscheide). Müssen die Gantliebhaber die Bedingungen aber hinnehmen, wie sie aufgestellt sind, so kann auch nicht nachträglich der Ersteigerer dagegen Beschwerde erheben. Die Steigerungsbedingungen bilden für ihn die Offerte, und wenn er mit ihr nicht einverstanden ist, so hat er das einfache Mittel, eben nicht zu bieten. Bietet er, so tut er es auf Grund der aufgelegten Bedingungen. Einen andern Sinn hat entgegen der Ansicht der Vorinstanz auch Art. 49 VZG nicht. Wenn es dort im zweiten Absatz heisst, dass der Ersteigerer zu keinen weiteren Zahlungen über den Zuschlagspreis hinaus verpflichtet werden könne als zu denjenigen, die im ersten Absatz genannt sind (Verwertungskosten, nicht fällige Forderungen mit gesetzlichem Pfandrecht, laufende Abgaben für Gas, Wasser, Elektrizität u. dergl.), so wollte damit nur der regelmässige Inhalt der Steigerungsbedingungen festgelegt werden, um Streitigkeiten über die Abrechnung nach Möglichkeit zu verhindern. Dagegen sollte der Ersteigerer nicht ein gesetzliches Recht erhalten, jede weitere Zahlung über den Zuschlagspreis hinaus zu verweigern, auch wenn eine solche in den Steigerungsbedingungen klar und unzweideutig vorgesehen gewesen ist. Zu einer derartigen kategorischen Regelung bestand gar kein Anlass. Insbesondere ist nicht einzusehen, warum es dem Ersteigerer gegenüber unzulässig sein sollte, auch für fällige Forderungen mit ähnlichem Charakter wie Abgaben für Gas, Wasser, Elektrizität, Zahlung über den Zuschlagspreis hinaus zu verlangen,

Seite: 35

sofern das nur deutlich gesagt wird und der Ersteigerer sein Angebot darnach einrichten kann. Diese Voraussetzung trifft hier zu: die Forderung war im Lastenverzeichnis aufgeführt und in den Steigerungsbedingungen unmissverständlich als über den Zuschlagspreis hinaus zahlbar erklärt. Ob das den Vorschriften über den normalen Inhalt der Steigerungsbedingungen entsprach und ob die Forderung als pfandversicherte schon durch den Zuschlagspreis gedeckt wäre oder nicht, spielt unter diesen Umständen keine Rolle, für den Ersteigerer ist die Bedingung auf jeden Fall bindend.

Demnach erkennt die Schuldbetr.- u. Konkurskammer:

Der Rekurs wird gutgeheissen, der angefochtene Entscheid aufgehoben und die Abrechnung des Konkursamtes vom 19. Januar 1934 als rechtmässig bestätigt