

S. 118 / Nr. 34 Schuldbetreibungs- und Konkursrecht (d)

BGE 61 III 118

34. Entscheid vom 18. September 1935 i. S. Einwohnergemeinde Köniz.

Seite: 118

Regeste:

Zwangsversteigerung von Liegenschaften:

Fällige Forderungen mit gesetzlichem, jedoch allen übrigen Pfandrechten nachgehendem Grundpfandrecht dürfen nicht dem Ersteigerer ohne Abrechnung am Zuschlagspreis überbunden werden.

Vente aux enchères d'immeubles:

Les dettes échues garanties par hypothèque légale postérieure en rang à toutes les autres garanties hypothécaires ne peuvent être mises à la charge de l'adjudicataire sans imputation sur le prix de vente.

Vendita di fondi all'asta:

I debiti scaduti garantiti da ipoteca legale posteriore in rango a tutti gli altri diritti garantiti da pegno immobiliare non possono essere accollati all'aggiudicatario senza imputazione sul prezzo di vendita.

Art. 109 Ziff. 6 des EG zum ZGB für den Kanton Bern bestimmt: «Ein gesetzliches Grundpfandrecht besteht ohne Eintragung in das Grundbuch zugunsten der Gemeinde, allen übrigen Pfandrechten nachgehend, für die durch Reglement geordneten Beiträge der Grundeigentümer an den Kosten der Erstellung und des Unterhaltes von Strassen, Trottoirs, Abzugskanälen, Beleuchtungs- und Wasserleitungsanlagen u. dgl. auf den betreffenden Grundstücken». Dementsprechend stellte das Betreibungsamt Bern im Lastenverzeichnis für die Versteigerung des Grundstückes Nr. 3946 in Köniz zugunsten dieser Gemeinde als letzte grundversicherte Forderungen ein die in den letzten Jahren verfallenen Kanalisationseinkaufssumme, Stationsstrassenbeitrag und Vermessungsbeitrag. Die gleichen Forderungen stellte das Betreibungsamt aber auch in Ziff. 8 litt. b der Steigerungsbedingungen ein, also in die Rubrik: «Ohne Abrechnung an der Kaufsumme hat der Ersteigerer zu übernehmen bzw. bar zu bezahlen: die im Zeitpunkt der Versteigerung noch nicht fälligen und deshalb im Lastenverzeichnis nicht aufgeführten Forderungen

Seite: 119

mit gesetzlichem Pfandrecht (Brandassekuranzsteuern, Liegenschaftssteuern), ferner die laufenden öffentlich-rechtlichen Abgaben für Wasser, Elektrizität, Abfuhrwesen usw.»

Gegen letzteres führte der Grundpfandgläubiger Baumgartner Beschwerde.

Die kantonale Aufsichtsbehörde hat am 29. August die angefochtene Verfügung aufgehoben.

Diesen Entscheid hat die Einwohnergemeinde Köniz an das Bundesgericht weitergezogen mit dem Antrag, die Aufnahme der Kanalisationseinkaufssumme in den Steigerungsbedingungen sei mit der Einschränkung zu schützen, dass sie nicht Schuldübernahme-Charakter haben, sondern zur Orientierung des Ersteigerers dienen soll in dem Sinne, dass, soweit der Steigerungserlös die Kanalisations-Einkaufssumme nicht deckt, die Gemeinde den Ausfall gegenüber dem Erwerber als neuem Eigentümer geltend machen kann.

Die Schuldbetreibungs- und Konkurskammer

zieht in Erwägung:

Die angeführte Rubrik Ziff. 8 litt. b der Steigerungsbedingungen entspricht dem Art. 49 der Verordnung über die Zwangsverwertung von Grundstücken, der lautet: «Ohne Abrechnung am Zuschlagspreis sind dem Ersteigerer durch die Steigerungsbedingungen zu überbinden: a) die Verwertungskosten usw., b) die im Zeitpunkt der Versteigerung noch nicht fälligen und daher im Lastenverzeichnis nicht aufgeführten Forderungen mit gesetzlichem Pfandrecht (Art. 836 ZGB, Brandassekuranzsteuern, Liegenschaftssteuern usw.), ferner die laufenden Abgaben für Gas, Wasser, Elektrizität und dergleichen. Zu weiteren Zahlungen über den Zuschlagspreis hinaus kann der Ersteigerer nicht verpflichtet werden.» Diese Vorschrift ist das Gegenstück der Art. 46 und 68 VZG, wonach der Ersteigerer für die im Lastenverzeichnis als fällig angegebenen Forderungen mit gesetzlichem Pfandrecht

Seite: 120

auf Abrechnung am Zuschlagspreis Barzahlung zu leisten hat (die zwar allfällig durch Schuldübernahme u. dergl. ersetzt werden kann, aber natürlich wiederum nur auf Abrechnung am Zuschlagspreise), und dass die Pfandrechte, welche nicht auf Abrechnung am Zuschlagspreis

überbunden werden konnten, als infolge der Zwangsversteigerung untergegangen im Grundbuch zu löschen sind. Damit ist ausgeschlossen, dass der Ersteigerer irgendwie für den Ausfall einer im Lastenverzeichnis als fällig angegebenen Forderung mit gesetzlichem Pfandrecht nach der Steigerung noch in Anspruch genommen werden könnte. Kann die Steigerung somit zur Folge haben, dass die Rekurrentin ihre Forderung auf Beitrag an die Kanalisation und dergl. verliert, so ist dies der ihr vom kantonalen Recht zuerkannten schlechten Rangstellung zuzuschreiben. Diese Folge könnte nur durch Einräumung eines wirklichen Vorzugspfandrechtes (im Vorrang) abgewendet werden, dagegen nicht auf dem eingeschlagenen Schleichweg, weil dieser von den angeführten bundesrechtlichen Bestimmungen durchkreuzt wird. Ebenso wenig kann der in der Rechtsprechung des kantonalen Verwaltungsgerichtes aufgestellte Satz, dass die Abgabe für Kanalisationsanschluss bei einem späteren Eigentümer des Gebäudes eingefordert werden kann, noch durchgreifen, sobald einmal eine Zwangsverwertung stattgefunden hat. Vielmehr ist kein anderer als der von BLUMENSTEIN in seiner Zeitschrift 32 S. 276 vorgeschlagene Behelf zur Sicherung vor Verlust der Forderung ersichtlich, nämlich den Anschluss von einer Kostenvorschussleistung abhängig zu machen, die gegebenenfalls zum voraus zwangsweise eingetrieben werden könnte.

Demnach erkennt die Schuldbetr.- u. Konkurskammer: Der Rekurs wird abgewiesen