

## S. 133 / Nr. 39 Schuldbetreibungs- und Konkursrecht (d)

BGE 61 III 133

39. Entscheid vom 21. September 1935 i. S. Kantonalbank vom Born.

Seite: 133

Regeste:

War in den Steigerungsbedingungen vorgesehen, dass getrennt verpfändete Grundstücke samthaltig versteigert werden, so kann ein Pfandgläubiger nicht nachträglich Beschwerde gegen den Zuschlag auf den Gesamtruf hin führen aus dem Grunde, dass er vom Erlös weniger als die auf sein Pfand einzeln angebotene Summe erhalte. Verordnung über die Zwangsverwertung von Grundstücken Art. 108, 118.

Lorsque les conditions des enchères prévoyaient la possibilité de vendre en bloc des immeubles formant des gages distincts, un créancier hypothécaire n'est pas recevable à attaquer une adjudication prononcée pour la totalité des immeubles, en suite d'une offre globale, en invoquant comme motif que la somme qui lui est revenue est inférieure à l'offre qui avait été faite pour celui des immeubles qui était engagé en sa faveur. ORI art. 108 et 118.

Se le condizioni dell'incanto prevedevano la possibilità di vendere in blocco dei fondi costituenti dei pegni distinti, un creditore ipotecario non ha qualità per impugnare un'aggiudicazione della totalità dei fondi, in seguito ad offerta globale, allegando che l'importo assegnatogli è inferiore all'offerta che era stata fatta per il fondo costituitogli in pegno. Regolamento sulla realizzazione di fondi (RRF) art. 108 e 118.

A - Im summarischen Konkursverfahren über K. Lütolf-Kohler in Reuti, Hasliberg, brachte das Konkursamt Oberhasli gleichzeitig folgende Liegenschaften auf die Steigerung:

Nr. 759 Hotel Viktoria mit Zugehör und Nr. 1617 Wasserkraft, im Schätzungswert von 95000 Fr.; Nr. 761 Wohnhaus mit Postbureau, im Schätzungswert von 20000 Fr.; Nr. 760 Wiesenland, im Schätzungswert von 400 Fr.; Nr. 736 Verkaufsmagazin, im Schätzungswert von 5000 Fr. In den Steigerungsbedingungen war vorgesehen: «Nr. 759 und 1617 werden gemeinsam ausgerufen, die andern Grundstücke einzeln. Auf Wunsch folgt ein Gesamtausruf. Die Einzelangebote haften bis zum Ergebnis des Gesamtausrufes.» In der Steigerungsverhandlung stellte die

Seite: 134

Einwohnergemeinde Hasliberg das Begehren, alle Liegenschaften gemeinsam auszurufen. Das Konkursamt erklärte, diesem Begehren werde entsprochen, und ein Gesamterlös würde nach Verhältnis der amtlichen Schätzung verteilt. Auf die Einzelausrufe wurden folgende Angebote gemacht: für Nr. 759 und 1617 keines, für Nr. 761 28000 Fr., für Nr. 760 570 Fr., für Nr. 736 5000 Fr., letzteres von der Rekurrentin, die einen auf Nr. 736 lastenden Schuldbrief im gleichen Betrage besitzt, und auf den Gesamtausruf wurde (von der Einwohnergemeinde Hasliberg) ein Angebot von 61000 Fr. gemacht, auf welches hin der Zuschlag erteilt wurde.

B. - Mit der vorliegenden Beschwerde verlangt die Rekurrentin Aufhebung dieses Zuschlages und Anweisung an das Konkursamt, das Grundstück Nr. 736 nur einzeln zu versteigern.

C. - Die kantonale Aufsichtsbehörde hat am 19. Juli 1935 die Beschwerde abgewiesen.

D. - Diesen Entscheid hat die Rekurrentin an das Bundesgericht weitergezogen.

Die Schuldbetreibungs- und Konkurskammer

zieht in Erwägung:

Art. 108 der Verordnung über die Zwangsverwertung von Grundstücken lässt die samthafte Versteigerung von nicht samthaltig verpfändeten Grundstücken zu, wenn bei dem den Einzelausrufen nachfolgenden Gesamtrufen ein die Summe der Ergebnisse der Einzelausrufe übersteigendes Angebot gemacht wird. Hat eine solche samthafte Versteigerung stattgefunden, so ist der Erlös gemäss Art. 118 VZG auf die einzelnen Grundstücke nach dem Verhältnis der Schätzung der Einzelgrundstücke zu verlegen. Dies hat hier zur Folge, dass die Rekurrentin einen Pfandausfall (für mehr als die Hälfte ihres Schuldbriefes) erleidet, gegen den sie sich durch ihr eigenes Einzelangebot schützen wollte. Ähnliche Vorkommnisse haben schon die Anregung gezeitigt, die samthafte Versteigerung sei

Seite: 135

nur zuzulassen, wenn das Gesamtangebot bei der gemäss Art. 118 VZG vorzunehmenden Verteilung die Zuweisung eines mindestens dem Einzelangebot entsprechenden Erlösanteiles auf jedes einzelne Grundstück erlaubt. Nichts hindert die Steigerungsämter oder auf Beschwerde hin die Aufsichtsbehörden, in den Steigerungsbedingungen auf diese Weise dem Grundsatz der Spezialität

der Pfandrechte Rechnung zu tragen, zumal als Voraussetzung für die samthafte Versteigerung von wirtschaftlich nicht untrennbar zusammenhängenden Liegenschaften. Allein im vorliegenden Fall hat das Konkursamt in den Steigerungsbedingungen den Gesamtausruf ohne jede derartige Kautel in Aussicht genommen - zwar nicht geradezu bereits angeordnet, aber doch einzig vom «Wunsch» irgendeines Beteiligten abhängig gemacht, der dann auch nicht ausblieb. Insbesondere liessen die Steigerungsbedingungen keinen Zweifel darüber aufkommen, dass gegebenenfalls Nr. 736 samthaft mit Nr. 759/1617 werde versteigert werden. Erachtete die Rekurrentin diese Art und Weise der Versteigerung als Gefährdung für ihr Pfandrecht, so musste sie die aufliegenden Steigerungsbedingungen anfechten und durfte mit ihrer Beschwerde nicht zuwarten, bis sich die Schädigung verwirklichte, weil die nachträgliche Aufhebung des Steigerungszuschlages als empfindlicher Eingriff in die Interessensphäre des Ersteigerers nicht mehr aus einem Grunde zugestanden werden darf, der schon vorher ersichtlich war und zur Beschwerdeführung Anlass bot. In der Tat richtet sich die Beschwerde ja eigentlich dagegen, dass der Zuschlag wie in den Steigerungsbedingungen vorgesehen auf das Höchstangebot erteilt worden ist; allein dies ist kein Mangel der Steigerung, sondern im Gegenteil hatte der Höchstbieter darauf Anspruch, zumal da der Konkursbeamte auch nicht etwa den Vorbehalt gemacht hatte, er werde den Zuschlag verweigern für den Fall, dass das Höchstangebot nicht einen bestimmten Betrag erreiche (z. B. das Total der Schätzungssummen oder doch dessen Bruchteil, der dem

Seite: 136

Verhältnis des höchsten Einzelangebotes zur bezüglichen Schätzungssumme entspricht).  
Demnach erkennt die Schuldbetr.- u. Konkurskammer: Der Rekurs wird abgewiesen