

## S. 8 / Nr. 3 Schuldbetreibungsgesetz- und Konkursrecht (d)

BGE 63 III 8

3. Entscheid vom 30. Januar 1937 i. S. Schweizerische Volksbank.

Seite: 8

Regeste:

Getrennt verpfändete Grundstücke dürfen nur dann samthaft (oder gruppenweise) versteigert werden, wenn sie zu einer nur unter empfindlicher Wertverminderung wieder trennbaren wirtschaftlichen Einheit gehören. ZGB Art. 797, 816; VZG Art. 108, 118.

Des immeubles hypothéqués séparément ne peuvent être vendus aux enchères ensemble (ou par groupes) que s'ils constituent une unité économique qui ne saurait être partagée sans moins-value notable (art. 797, 816 CC; 108, 118 ORFI).

Immobili gravati da ipoteche distinte non possono essere messi all'asta globalmente (o per gruppi) che se costituiscono una unità economica, non suscettibile di esser divisa senza grave scapito (art. 797. 816 CC: 108. 118; Ord. RFF).

Zur Konkursmasse der Parkettfabrik Zeno Durrer A.-G.

in Giswil gehören:

die Fabrikanlage mit Umgelände im Schätzungswert von Fr. 558200.- mit Grundpfandbelastung von rund Fr. 290000.- zugunsten der Obwaldner Kantonalbank und nachgehend von rund Fr. 120000.- zugunsten der Rekurrentin,

das hievon nur durch die Bahnlinie getrennte Landgut Diechtersmatt im Schätzungswert von Fr. 12000.- mit Grundpfandbelastung von rund Fr. 10600.-, wovon rund Fr. 4300.- im zweiten Rang zugunsten der Rekurrentin hinter vorgehenden rund Fr. 6300.-;

7 meist in der Nähe gelegene Waldparzellen in Schätzungswerten zwischen Fr. 2200.- und Fr. 7500.- mit getrennten Grundpfandbelastungen zwischen rund Fr. 2000.- bis Fr. 7000.- zugunsten der Rekurrentin.

Die Steigerungsbedingungen für die Liegenschaften sehen vor: «Sämtliche Grundstücke werden zuerst einzeln ausgerufen und nachher nochmals gesamthaft. Ergibt das Gesamtangebot einen höheren Preis, so fallen auch die übrigen Objekte in diesen Zuschlag.» Während deren Auflage führte die Rekurrentin Beschwerde mit dem Antrag, die Steigerungsbedingungen

Seite: 9

seien dahin abzuändern, dass sämtliche getrennt verpfändeten Grundstücke im Einzelruf zu versteigern sind.

Die kantonale Aufsichtsbehörde hat die Beschwerde am 21. November 1936 abgewiesen.

Darauf wurde am 23. November die Steigerung durchgeführt. Während die Summe der einzelnen Angebote Fr. 239100.- betrug, wurde auf das Gesamtangebot der Obwaldner Kantonalbank im Betrage von Fr. 250100.- der Zuschlag erteilt.

Hiegegen führte die Rekurrentin ebenfalls Beschwerde, hauptsächlich mit dem Antrag auf Aufhebung des Steigerungsverfahrens und insbesondere des Zuschlages.

Auch diese Beschwerde wurde von der kantonalen Aufsichtsbehörde am 12. Dezember 1936 abgewiesen.

Inzwischen hatte die Rekurrentin den ersten Beschwerdeentscheid an das Bundesgericht weitergezogen. Ebenso hat sie gegen den zweiten Beschwerdeentscheid rekuriert,

Die Schuldbetreibungs- und Konkurskammer

zieht in Erwägung:

Art. 108 (130) der Verordnung über die Zwangsverwertung von Grundstücken bestimmt:

«Getrennt verpfändete Grundstücke dürfen nur unter der Voraussetzung samthaft oder gruppenweise versteigert werden, dass vorgängig dem Gesamtruf oder Gruppenruf ein Einzelruf stattfindet in der Weise, dass bei den einzelnen Rufen die Meistbieter bei ihren Angeboten behaftet bleiben, das Betreibungsamt (die Konkursverwaltung) aber sich die Nichtzusage vorbehält für den Fall, dass beim nachfolgenden Gesamtruf oder Gruppenruf ein die Summe der Ergebnisse der Einzelrufe übersteigendes Angebot gemacht wird.

Dieses Verfahren ist, wenn immer möglich, in den Steigerungsbedingungen vorzusehen...»

Im vorliegenden Fall hat die Rekurrentin nicht erst gegen eine ihr ungünstige Verteilung des Gesamtpreises gemäss

Seite: 10

Art. 118 VZG Beschwerde geführt, auch nicht erst gegen den Gesamtzuschlag, der eine ihr ungünstige Verteilung voraussehen lässt, sondern schon gegen die Steigerungsbedingungen, was dem Bundesgericht ermöglicht, die Zulässigkeit der Anordnung der gesamthaften Versteigerung nachzuprüfen.

Entgegen dem Wortlaut befasst sich Art. 108 VZG in keiner Weise mit den Voraussetzungen der gesamthaften Versteigerung getrennt verpfändeter Grundstücke, sondern regelt nur das dabei zu beobachtende Steigerungsverfahren. Bei der Bestimmung der materiellen Voraussetzungen darf nicht ausser Acht gelassen werden, dass einerseits gemäss Art. 797 ZGB bei der Errichtung des Grundpfandes das Grundstück, das verpfändet wird, bestimmt anzugeben ist, andererseits gemäss Art. 814; ZGB der Gläubiger ein Recht darauf hat, im Falle der Nichtbefriedigung sich aus dem Erlöse des verpfändeten Grundstückes bezahlt zu machen. Letzteres Recht riskiert, durch die gesamthafte Versteigerung getrennt verpfändeter Grundstücke verkümmert zu werden insofern, als gar nicht aus den einzeln verpfändeten Grundstücken ein Erlös erzielt wird, sondern nur aus einer Mehrzahl solcher Grundstücke. Welcher Erlös für jedes einzelne Grundstück erzielt worden wäre, wenn sie einzeln versteigert worden wären, steht dahin; es mag sein, dass hiefür nicht einfach der vorausgegangene Einzelruf massgebend ist, weil dessen Höhe durch die Voraussicht eines nachfolgenden erfolgreichen Gesamttrufes beeinflusst werden kann. Umgekehrt ist es nicht weniger eine Fiktion, den Erlös für die einzelnen Grundstücke aus dem erzielten Gesamtpreis durch das Verhältnis des im Lastenbereinigungsverfahren geschätzten Wertes der einzelnen Grundstücke zur Summe aller Schätzungssummen zu bestimmen. Daher ist nicht ausgeschlossen, dass die gesamthafte Versteigerung getrennt verpfändeter Grundstücke zur Folge hat, dass der Inhaber eines Pfandrechtes auf einem einzelnen Grundstück weniger vom erzielten Gesamterlös zugeteilt erhält, als bei

Seite: 11

getrennter Verwertung dieses Pfandes wirklich Erlös erzielt worden wäre und worauf er gemäss Art. 816 ZGB füglich Anspruch machen dürfte. Insofern verträgt sich also die gesamthafte Versteigerung getrennt verpfändeter Grundstücke nicht wohl mit dem von Art. 797 ZGB aufgestellten Grundsatz der Spezialität des Grundpfandrechtes. Nichtsdestoweniger wäre es verfehlt, den Gesamttruf an die Zustimmung sämtlicher Inhaber von Pfandrechten auf den getrennt verpfändeten Grundstücken knüpfen zu wollen, weil es nicht dem Belieben der einzelnen Beteiligten anheimgestellt werden darf, eine besonders vorteilhaft erscheinende und durch die Umstände gebotene Art der Zwangsversteigerung zu vereiteln oder von der Zusicherung von Sondervorteilen abhängig zu machen. Indessen soll doch nur ausnahmsweise aus zureichenden Gründen dazu geschritten werden, insbesondere also nicht schon jedesmal dann, wenn vorauszusehen ist, dass ein Gesamtangebot die Summe der Einzelangebote etwas übersteigen wird (wie im vorliegenden Fall), weil dadurch nicht die mindeste Gewähr dafür geboten wird, dass auch jeder einzelne Pfandgläubiger vom höheren Gesamtangebot profitiert oder mindestens ebensoviel erhält, wie er bei getrennter Versteigerung erhalten würde. Wenn auch Art. 134 SchKG vorschreibt, die Steigerungsbedingungen seien so einzurichten, dass sich ein möglichst günstiges Ergebnis erwarten lasse, so darf hierunter nicht einfach das Gesamtergebnis verstanden werden ohne Rücksicht darauf ob es für einzelne Pfandgläubiger zwar günstiger ist, aber für andere nachteiliger, deren wohlerworbene materielle Rechte daher beeinträchtigt würden. Vielmehr ist als Voraussetzung gesamthafter Versteigerung getrennt verpfändeter Grundstücke erforderlich, dass sie Teile einer wirtschaftlichen Einheit bilden, deren Zerstörung durch getrennte Versteigerung ihrer einzeln verpfändeten Teile eine starke Wertverminderung derselben - oder wenigstens einzelner Teile - zur Folge hätte. Nur unter solchen Umständen lässt es sich rechtfertigen, einem einzelnen Pfandgläubiger durch gesamthafte

Seite: 12

Versteigerung sein Pfand aus den Händen zu winden ohne dass er Gelegenheit hat, durch sein eigenes Einzelangebot (bloss) auf sein Pfand zur Steigerung des daraus zu erzielenden Erlöses hinzuwirken. Zudem steht, wie bereits in BGE 61 III 134 ausgesprochen worden ist, nichts entgegen, die Steigerungsbedingungen dahin auszugestalten, dass der Zuschlag auf das Gesamtangebot noch von weiteren Bedingungen abhängig gemacht werde, als dass es bloss die Summe der Einzelangebote übersteige. Im vorliegenden Falle, sind nicht genügend Anhaltspunkte für die Annahme eines derart engen, nur unter empfindlicher Wertverminderung wieder trennbaren wirtschaftlichen Zusammenhanges der verschiedenen Liegenschaften vorhanden, wie denn auch der Konkursverwalter nur davon spricht, es sei nicht jegliche wirtschaftliche Einheit zu verneinen. Insbesondere ist nicht dargetan, dass die Diechtersmatt auf absehbare Zeit hinaus für den Betrieb der ohnehin schon als zu gross aufgezogen erscheinenden Parkettfabrik unerlässlich oder mindestens von wesentlichem Nutzen sein könnte. Sodann kann eigener Waldbesitz in der Nähe der Parkettfabrik nicht als unerlässliche Voraussetzung für den gedeihlichen Betrieb derselben angesehen werden - wie ja das Unternehmen trotz dieses Waldbesitzes zusammengebrochen ist; auf blosser Vorteile, welche

solcher Waldbesitz dem Eigentümer der Parkettfabrik bieten mag, ohne dass er dessen Fehlen geradezu als schweren Nachteil empfinden und seine Sägerei deswegen als minderwertig ansehen müsste, darf jedoch nach dem Ausgeführten nicht abgestellt werden. Somit sind die Voraussetzungen für die Veranstaltung eines Gesamtrufes (ohne die erwähnten Kautelen) nicht gegeben und ist auch die auf Grund der unzulässigen Steigerungsbedingungen abgehaltene Steigerung aufzuheben.

Demnach erkennt die Schuldbetr.- und Konkurskammer:

Die Rekurse werden begründet erklärt und die angefochtene Steigerung wird (nebst der angefochtenen Steigerungsbedingung) aufgehoben