

S. 78 / Nr. 16 Schuldbetreibungs- und Konkursrecht (d)

BGE 78 III 78

16. Entscheid vom 8. Mai 1952 i. S. Internationaler Bau- und Industrietrust.

Regeste:

Konkurs. Verbot der Verwertung eines Grundstücks während der Hängigkeit eines Prozesses über dingliche Lasten (Art. 128 a VZG Tragweite). Ausnahmen (Art. 128 Abs. 2; Voraussetzungen; unaufschiebbare Reparaturen sind in der Regel kein hinreichender Grund). Art. 240 und 243 SchKG. Faillite. Interdiction de vendre un immeuble durant un procès portant sur l'existence ou l'étendue de droits de gage ou d'autres droits réels (art. 128 al. 1 ORI portée de cette disposition). Exceptions (art. 128 al. 2: conditions des réparations qu'on ne peut différer ne constituent pas en règle générale un motif suffisant). Art. 240 et 243 al. 2 LP.

Fallimento. Divieto di vendere un immobile durante un processo concernente delle contestazioni relative all'esistenza o estensione di diritti di pegno o di altri diritti reali (art. 128 cp. 1 RRF portata di questo disposto). Eccezioni (art. 128 cp. 2: condizioni; delle riparazioni indifferibili non costituiscono in via di massima un motivo sufficiente). Art. 240 e 243 cp. 2 LEF.

A. - Im Konkurs des Personalfürsorgefonds der Bumax-Werke A.-G. in Dürrenäsch schwebt zwischen der Rekurrentin und der Masse ein Kollokationsprozess über zwei Grundpfandrechte, die die Rekurrentin an dem zur Masse gehörenden Grundstück «Hofstatt» in Dürrenäsch zu haben behauptet.

B. - Am 12. Februar 1952 hat das Konkursamt Kulm mit Bewilligung der untern Aufsichtsbehörde die Versteigerung der Liegenschaft schon vor Erledigung jenes Prozesses auf den 26. März 1952 angeordnet.

C. - Eine Beschwerde der Rekurrentin gegen diese Anordnung hat die obere Aufsichtsbehörde am 27. März 1952 abgewiesen. Die Begründung geht dahin, das auf dem Grundstück stehende Haus bedürfe infolge seines

Seite: 79

schlechten baulichen Zustandes dringend der Reparatur. Zudem sei die Erstellung einer Hauskläranlage notwendig geworden. Eine vorzeitige Verwertung verletze keine berechtigten Interessen.

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

Die Schuldbetreibungs- und Konkurskammer zieht in Erwägung:

1.- Ohne Aufschub sind nach Art. 243 Abs. 2 SchKG Sachen zu verwerten, welche einer schnellen Wertverminderung ausgesetzt sind oder einen kostspieligen Unterhalt erfordern. Bei Grundstücken ist jedoch die Verwertung grundsätzlich ausgeschlossen während der Dauer eines Kollokationsprozesses über daran bestehende dingliche Rechte, die den Wert des Grundstückes beeinflussen (wie etwa Dienstbarkeitslasten) oder nach denen sich die Steigerungsbedingungen zu richten haben (so Grundpfand. rechte für nicht fällige Forderungen, die, soweit sie zu Recht bestehen und durch den Zuschlagspreis gedeckt werden, dem Ersteigerer zu überbinden sind).

Über diese von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätze (BGE 40 III 16, 41 III 31) hinausgehend, stellt Art. 128 Abs. 1 VZG die Regel auf, dass ganz allgemein während der Dauer eines Kollokationsprozesses über dingliche Rechte das betreffende Grundstück im Konkurs «selbst im Falle der Dringlichkeit» nicht verwertet werden darf. Damit wird dem Interesse des Ansprechers eines solchen Rechtes, sich je nach dem Ausgang des Kollokationsprozesses selber an der Steigerung zu beteiligen oder nicht, Rechnung getragen, und zwar gleichgültig, ob das streitige Recht den Wert des Grundstückes beeinflusst oder für die Steigerungsbedingungen Bedeutung hat. Diese Ordnung erklärt sich daraus, dass die Ansprecher dinglicher Rechte im Konkursverfahren besondere Rücksicht verdienen. Sind sie doch nicht wie im Pfändungsverfahren durch das sog.

Seite: 80

Deckungsprinzip vor den von nachgehenden Gläubigern verlangten Verwertungsmassnahmen geschützt (Art. 258 gegenüber 141 SchKG).

Art. 128 Abs. 2 VZG gibt dann aber den Aufsichtsbehörden die Befugnis, ausnahmsweise die vorzeitige Verwertung zu bewilligen, sofern keine «berechtigten Interessen» entgegenstehen. Voraussetzung einer solchen Bewilligung muss im Hinblick auf die Regel des Abs. 1 eine mehr als gewöhnliche Dringlichkeit sein, es müssen ganz besondere Umstände die Verwertung als unaufschiebbar erscheinen lassen. Ist einerseits diese Voraussetzung einmal erfüllt, so können dann aber andererseits als Hinderungsgründe nicht einfach diejenigen Interessen in Betracht fallen, die die

vorzeitige Verwertung gewöhnlich (nach der Regel des Abs. 1) nicht zulassen. Es muss sich um Interessen von besonderer Bedeutung handeln, insbesondere um Tatsachen, die eine ordnungsmässige Verwertung vor Beendigung des Kollokationsstreites überhaupt unmöglich machen oder doch die Erzielung eines sachentsprechenden Erlöses in Frage stellen (vgl. BGE 72 III 27, 75 III 100).

2.- Ob die Verwertung «überdringlich», sei, hängt von diesem aus Art. 128 Abs. 2 VZG zu gewinnenden Rechtsbegriff ab und ist daher grundsätzlich vom Bundesgericht nachzuprüfen. In gewissem Umfange ist dann allerdings die Würdigung der Tatumstände eine Frage des Ermessens. Nun stellt aber der kantonale Entscheid gar nichts weiteres als gewöhnliche Dringlichkeit fest. Er übersieht also jenes zur Anwendung von Art. 128 Abs. 2 VZG aufgestellte besondere Erfordernis und beruht somit auf unrechtmässiger Grundlage. Das muss zur Rückweisung der Sache an die kantonale Instanz führen, sofern sie sich nicht bereits auf Grund der vorliegenden Akten nach den massgebenden Gesichtspunkten beurteilen lässt, sei es, dass «Überdringlichkeit» vorliegt und die Verwertung nicht durch «berechtigte Interessen» gleichwohl ausgeschlossen ist, sei es, dass es an der «Überdringlichkeit»

Seite: 81

fehlt oder e berechtigte Interessen i der vorzeitigen Verwertung auf alle Fälle entgegenstehen.

3.- Der kantonale Entscheid hält dafür, angesichts des bedenklichen Zustandes des Hauses dürfe mit der Dachreparatur nicht länger zugewartet werden. Allein die Unaufschiebbarkeit einer Instandstellungsarbeit hat nicht ohne weiteres die e Überdringlichkeit der Verwertung zur Folge. Der Unterhalt eines zum Konkursvermögen gehörenden Gebäudes obliegt zunächst der Konkursverwaltung. Zwar ist Art. 18 VZG im Konkurse nicht anwendbar, doch hat die Konkursverwaltung nach Art. 240 SchKG «alle zur Erhaltung... der Masse gehörenden Geschäfte zu besorgen», also jeder (weitergehenden) Wertverminderung, soweit möglich, vorzubeugen. Dem Konkursamte steht es somit nicht ohne weiteres zu, das Grundstück vorzeitig zu verwerten, nur um sich auf diese Weise der Aufgabe, der «durchlässigen Bedachung» des Hauses abzuhelpen, entschlagen zu können. Über die nach Art. 128 Abs. 1 VZG grundsätzlich Rechtsschutz geniessenden Interessen des im Prozess um sein dingliches Recht stehenden Ansprechers (also der Rekurrentin) hinwegzuschreiten, ist nur gerechtfertigt, wenn die Vornahme der nötigen Reparatur auf Kosten der Masse sich als unmöglich oder unzumutbar erweist. Wie es sich damit verhält, hat die kantonale Aufsichtsbehörde zu Unrecht ausser acht gelassen, als ob die grosse Dringlichkeit der Reparatur ohne weiteres zur vorzeitigen Verwertung des Grundstücks Veranlassung böte. Es ist aber gar nicht festgestellt, dass der erforderliche Geldbetrag fehlt. Er dürfte sich wohl den Erträgen des Grundstücks, das vermietet ist, entnehmen lassen. Sonst wäre er allenfalls auf andere Weise zu beschaffen (etwa mit Hilfe der Rekurrentin, der, falls sie diese Kosten vorschiesst, deren Vorausdeckung aus dem dereinst zu erzielenden Verwertungserlös ja gesichert ist; vgl. Art. 262 Abs. 2 SchKG; JAEGER, N. 4 dazu). Übrigens kommt je nach den Umständen eine blosser Notbedachung in Frage, die wesentlich

Seite: 82

billiger sein dürfte und, falls sich dafür bei der Verwertung kein entsprechend höherer Preis sollte erwarten lassen, dennoch nicht kurzerhand als unzumutbare Massnahme bezeichnet zu werden verdient. Ohne besonders gewichtige Gründe soll eben nicht von der Regel des Art. 128 Abs. 1 VZG abgewichen werden; ein gewisser ohne Gegenwert bleibender Kostenaufwand ist unter Umständen in Kauf zu nehmen (ganz abgesehen davon, dass mitunter der effektive Mindererlös gerade den am Kollokationsprozesse beteiligten Pfandgläubiger am stärksten trifft).

4.- Lässt sich somit über die «Überdringlichkeit», wie sie Art. 128 Abs. 2 VZG voraussetzt, nur auf Grund ergänzender Erhebungen befinden, so muss die Sache an die Vorinstanz zurückgewiesen werden. Die erörterte Frage erscheint nach den Akten nicht etwa als gegenstandslos, weil eine vorzeitige Verwertung auf alle Fälle wegen berechtigter Interessen a ausgeschlossen wäre. Solche Interessen besonderer Art sind nicht ersichtlich. Immerhin bleibt die Berücksichtigung neuer dafür erheblicher Tatsachen aus den Konkursakten oder nach Massgabe von Art. 66/81 OG vorbehalten.

5.- Für die Frage der «Überdringlichkeit» fällt das Projekt einer Kläranlage für das Haus ausser Betracht. Es ist nicht einzusehen, wieso es mit dieser Verbesserung des Hauses eine solche Eile haben sollte, dass um ihretwillen von der Regel des Art. 128 Abs. 1 VZG abgewichen werden dürfte.

Demnach erkennt die Schuldbetr. u. Konkurskammer:

Der Rekurs wird dahin gutgeheissen, dass der angefochtene Entscheid aufgehoben und die Sache zu neuer Beurteilung an die kantonale Aufsichtsbehörde zurückgewiesen wird