

146. Entscheid vom 31. Dezember 1904.
in Sachen Silvestri.

Betreibung auf Pfandverwertung; Liegenschaftsverwertung. Art. 143 SchKG. Stellung des Ersteigerers in einer früheren Betreibung gegenüber einer späteren Betreibung.

A. Im April 1903 hatten Loser & Hediger in Schwyz gegen den Ghemann der Rekurrentin, J. Silvestri, beim Betreibungsamt Jegenbohl zwei Grundpfandbetreibungen Nr. 565 und 567 angehoben, die erstere für einen (auf zwei Pfandtitel von je 10,000 Fr. sich stützenden) Forderungsbetrag von 20,000 Fr., die andere für einen solchen von 1372 Fr. 62 Cts., beide gerichtet auf Verwertung der damals dem Betriebenen gehörenden Besitzung Unterhalten mit Hotel Bellavista bei Brunnen. Die Betreibung Nr. 567 blieb unwidersprochen, und es stellten in ihr die betreibenden Gläubiger am 10. Februar 1904 das Verwertungsbegehren. Die Betreibung Nr. 565 dagegen wurde zunächst durch Rechtsvorschlag, den die Bewilligung provisorischer Rechtsöffnung beseitigte, und nachher durch eine Aberkennungsklage vom Betriebenen gehemmt. Diese Klage, in welcher der Betriebene hauptsächlich auf mangelnde Fälligkeit der betriebenen Forderung abgestellt zu haben scheint, fand durch Urteil des Bezirksgerichts Schwyz vom 14. Dezember 1903 ihre, wie es scheint definitive, Erledigung, so daß ein Verwertungsbegehren in dieser Betreibung nach Art. 154 SchKG nicht vor Mitte Juni 1904 zulässig war.

Unterdessen hatte auf das in der Betreibung Nr. 367 gestellte Verwertungsbegehren das Betreibungsamt die Verwertung auf den 26. März 1904 angeordnet. Die vorschriftsgemäß zur Einsicht aufgelegten Steigerungsbedingungen sahen vor, daß der Ersteigerer sofort in bar zu bezahlen habe: den betriebenen Forderungsbetrag von 1372 Fr. 62 Cts. und einen allfälligen (weitem) Mehrerlös über die auf der Liegenschaft haftenden Hypotheken hinaus, nebst den Betreibungs-, Verwaltungs- und Verwertungskosten. Im fernern wird sub Ziff. 3 der Bedingungen bestimmt, daß „die 2 Titel Ziff. 31 und Ziff. 35, Wert 20,000 Fr., per Betreibung

Nr. 565 gekündet“ werden. An der unterm 26. März abgehaltenen Steigerung machte nach erfolgter Verlesung der Steigerungsbedingungen der Betriebene Silvestri namens seiner Ehefrau ein Angebot von 168,987 Fr. 71 Cts. auf die zu versteigernde Liegenschaft und erhielt als Höchstbieter den Zuschlag.

B. Der gemäß den Steigerungsbedingungen in bar zu bezahlende Gesamtbetrag belief sich auf 2359 Fr. 88 Cts. und wurde von der Ersteigererin sofort entrichtet. Das Betreibungsamt fertigte darauf den Steigerungsakt aus und stellte ihn am 1. April zur notariatschen Fertigung (— welche laut den Steigerungsbedingungen innert Monatsfrist nach der Sant stattzufinden hatte —) dem Notariat Schwyz zu, worauf diese Behörde am 7. April die Handänderung im Kaufprotokoll eintrug und zur Unterzeichnung durch die Parteien bereit hielt. Die Gläubiger Loser und Hediger verlangten nun, es solle für ihre, „laut Santakt gekündeten grundversicherten Forderungen und fälligen Zahlungen nebst Zinsen der dahierige Betrag deponiert oder entsprechend Sicherheit geleistet werden“, und erwirkten, als die Ersteigererin diesem Begehren nicht nachkam, am 12. April eine Verfügung des Bezirksgerichtspräsidenten von Schwyz dahin: das Notariat Schwyz habe eine allfällige Verschreibung der versteigerten Liegenschaft an Dritte bis nach Austrag einer Beschwerde zu verschieben, mit welcher Loser und Hediger die Anordnung einer zweiten Steigerung der Liegenschaft durch das Betreibungsamt verlangt hätten. Auf dies hin sah das Notariat Schwyz davon ab, den Eigentumsübergang auf die Ersteigererin nach Maßgabe der einschlägigen Vorschriften (speziell des § 11 der kantonalen Notariatsordnung) definitiv zu vollziehen.

Am 14. Mai stellten Loser und Hediger in der Betreibung Nr. 565 ein Verwertungsbegehren. Das Betreibungsamt ordnete die Verwertung an und vollzog dieselbe, wobei es in den bezüglichen Betreibungsakten jeweils „J. Silvestri bezw. seine Ehefrau“ als betriebene Partei bezeichnete. An einer am 16. Juli abgehaltenen Steigerung wurde die Liegenschaft an F. Cerucci in Brunnen zum Preise von 163,098 Fr. 37 Cts. zugeschlagen.

C. Nunmehr verlangte Frau Silvestri innert gesetzlicher Frist durch Beschwerde die Aufhebung der Steigerung vom 16. Juli, indem sie geltend machte: sie sei nicht betrieben worden und eine

Pfändung der Liegenschaft habe ihr gegenüber nicht stattgefunden, so daß sich das gegen sie eingeschlagene Verfahren als durchaus ungesetzlich darstelle.

Die beiden kantonalen Instanzen wiesen die Beschwerde als unbegründet ab.

D. Gegen den am 20. September und 13. Oktober 1904 ergangenen Entscheid der kantonalen Aufsichtsbehörde ergriff Frau Silvestri die Weiterziehung an das Bundesgericht, indem sie neuerdings darum nachsuchte, die Steigerung vom 16. Juli als ungesetzlich zu erklären und aufzuheben.

Die Vorinstanz trägt auf Abweisung des Rekurses an. Die Rekursgegner Loser und Hediger schließen ebenfalls auf Abweisung.

Die Schuldbetreibungs- und Konkurskammer zieht in Erwägung:

1. Es braucht vorab nicht geprüft zu werden, ob die Rekursgegner Loser und Hediger einen Anspruch darauf gehabt hätten, für die in Frage stehenden Hypothekartitel von zusammen 20,000 Fr. als fällige in der Art bei Aufstellung der Steigerungsbedingungen Berücksichtigung zu finden, daß diese Titel durch Zahlung an das Amt zu tilgen gewesen wären. Ein darauf gerichtetes Begehren behaupten die Rekursgegner selbst nicht gestellt zu haben, und jedenfalls sind die Steigerungsbedingungen von ihnen nicht angefochten worden, welche bezüglich der Fälligkeit der fraglichen Titel lediglich den Vermerk enthalten: „per Betreibung Nr. 565 gekündet“, sie dagegen bei der Festsetzung der dem Amte zu leistenden Barzahlungen unberücksichtigt lassen und damit eine amtliche Liquidation derselben im Verwertungsverfahren der Betreibung Nr. 567 ausschließen.

2. Hieraus ergibt sich zunächst, daß die spätere Gant vom 16. Juli nicht den Charakter einer in der Betreibung Nr. 567 vorgenommenen Ersatzsteigerung wegen Unterlassung rechtzeitiger Zahlung im Sinne von Art. 143 SchRG haben kann und also ihre Abhaltung sich von diesem Gesichtspunkte aus, wie auch bereits die Vorinstanz ausgeführt hat, nicht rechtfertigen ließe. Zu den Zahlungen dieses Artikels, deren Nichtleistung die Auflösung des Gantkaufes und Anordnung einer neuen Steigerung nach sich zieht, gehören nur die dem Amte zu leistenden

Zahlungen des Ersteigerers, d. h. die Erfüllung von Verbindlichkeiten, deren Liquidation im betreffenden Betreibungsverfahren selbst zu erfolgen hat und zu denen, im Interesse einer prompten Abwicklung des Verfahrens liegenden rechtzeitigen Leistung die zu gewärtigende Möglichkeit einer Auflösung des Gantkaufes den Ersteigerer veranlassen soll (vgl. oben Nr. 6)*. Anderweitige Verpflichtungen aber, welche dem Ersteigerer aus der Gant einem Beteiligten gegenüber erwachsen, hat dieser letztere persönlich außerhalb der betreffenden Betreibung in ihm gutscheinender Weise zur Erfüllung zu bringen.

3. Danach kann die Steigerung vom 16. Juli nur als eine in der Betreibung Nr. 565 abgehaltene in Betracht kommen, wie sie sich denn auch auf ein in dieser Betreibung gestelltes Verwertungsbegehren stützt. Und zwar steht sie nur insoweit in Frage, als es sich um die Rechtsstellung der Rekurrentin als früherer Ersteigererin der Liegenschaft handelt. Es ist zu entscheiden, ob die Rekurrentin trotz der Rechte, die sie aus dem Zuschlage vom 26. März erworben hat, es sich gefallen lassen müsse oder nicht, daß die Liegenschaft nunmehr in der Betreibung Nr. 565 neuerdings zur Verwertung gelange und ihr sofern entzogen werde.

Hierbei hat man davon auszugehen, daß der Ersteigerer das Steigerungsobjekt nach Maßgabe der der Zuschlagserklärung zu Grunde liegenden, zum Inhalte dieser Erklärung erhobenen Steigerungsbedingungen erwirbt, speziell auch was die vom Ersteigerer zu übernehmenden Verpflichtungen anbelangt. Danach ist hier die versteigerte Liegenschaft auch nach dem Zuschlag an die Rekurrentin mit dem in die Steigerungsbedingungen aufgenommenen Grundpfandrechte belastet geblieben, auf dessen Realisierung die bereits hängige Betreibung Nr. 565 gerichtet war (— wogegen allerdings laut den bezüglichen Ausführungen der Vorinstanz der Rekurrentin gemäß kantonalem Hypothekarrechte eine persönliche, von der Pfandhaftung unterschiedene Schuldverpflichtung durch den Zuschlag nicht überbunden worden wäre —). Im weiteren sehen nun aber die Steigerungsbedingungen noch vor, daß die übernommene Hypothek (Gült) gekündet, und daß sie (worauf es hier ankommt) bereits in betreibungsweiser Exekution begriffen sei.

* Oben Nr. 25, S. 173 ff.

Diesen Vermerk wollte und mußte das Betreibungsamt (sobald es von einer Tilgung der Titel im Verfahren selbst Umgang nahm) zur Wahrung der Interessen der Rekursgegner in die Bedingungen aufnehmen, um zu verhindern, daß nicht durch die Verwertung in der Betreibung Nr. 567 die Rekursgegner der in der Betreibung Nr. 565 bereits erworbenen Exekutionsrechte verlustig gehen würden. Dem künftigen Ersteigerer gegenüber bedeutet deshalb der fragliche Vermerk die Festsetzung einer von ihm zu übernehmenden Verpflichtung: Er soll sich eine Geltendmachung des auf der Liegenschaft haftenden Pfandrechtes in der Betreibung Nr. 565 (in welcher die Liegenschaft zur Zeit des Zuschlages, seit der Abweisung der Aberkennungsklage, als Exekutionsobjekt definitiv verhaftet war) gefallen lassen, unter Vorbehalt natürlich der Möglichkeit, die genannte Betreibung durch Bezahlung der betreibenden Gläubiger zum Erlöschen zu bringen. Irgend ein Grund, wegen dessen die Überbindung einer derartigen betreibungsrrechtlichen Verpflichtung an den spätern Ersteigerer unzulässig gewesen wäre, läßt sich in Fällen, wie der vorliegende, wo es sich lediglich um eine Sachhaftung aus der auf den Ersteigerer übergehenden, gekündeten und in Betreibung gesetzten Gültschuld handelt, ohne konkurrierende Personalhaftung, nicht einsehen. Ebenjowenig kann man behaupten, diese zu übernehmende Verpflichtung sei der Rekurrentin nicht mit genügender Deutlichkeit bekannt gegeben worden, um daraus zu schließen, daß eine bezügliche Verbindlichkeit für sie nicht habe entstehen können. Freilich ist die Fassung des mehrerwähnten Vermerkes („per Betreibung Nr. 565 gekündet“) eine etwas summarische. Aber er läßt doch, als Bestandteil der Steigerungsbedingungen, über seinen Inhalt und Zweck, den Ersteigerer im erwähnten Sinne zu verpflichten, einen begründeten Zweifel nicht zu. Einen solchen hat übrigens noch der besondere Umstand ausgeschlossen, daß nicht die Rekurrentin selbst, sondern ihr Ehemann für sie die Liegenschaft, gestützt auf die verlesenen Steigerungsbedingungen, ersteigert hat, dieser aber über die Betreibung Nr. 565 zum vorneherein orientiert war und sich also sagen mußte, daß die Interessen der Rekursgegner bezüglich dieser Betreibung dem Ersteigerer gegenüber in der erörterten Weise gewahrt werden wollen.

Nach all' dem ist der am 26. März an die Rekurrentin erteilte Zuschlag der nachträglichen Versteigerung der Liegenschaft an einen Dritten vom 16. Juli nicht im Wege gestanden und erscheint die Argumentation der Rekurrentin, sie sei nicht betrieben worden, als unstichhaltig. Selbst wenn die Rekurrentin durch vollzogene Fertigung Eigentümerin der Liegenschaft geworden wäre, so hätte sie sich einer Verwertung der letztern gemäß obigen Ausführungen nicht widersetzen können, wie ja auch der Dritteigentümer eines Pfandes sich dessen exekutionsweise Veräußerung für die Schuld eines Dritten gefallen lassen muß. Um so weniger vermag Rekurrentin den Fortgang der Betreibung Nr. 565 zu hindern, nachdem es zur Eigentumsübertragung gar noch nicht gekommen ist. Daß sie endlich von den zur Verwertung vom 16. Juli führenden betreibungsrrechtlichen Vorlehren, und speziell der Abhaltung der Steigerung, in genügender Weise in Kenntnis gesetzt worden ist und hinreichende Gelegenheit zur Wahrung ihrer Interessen gehabt hat, steht nach den Akten außer Zweifel.

Demnach hat die Schuldbetreibungs- und Konkurskammer
erkannt:

Der Rekurs wird abgewiesen.