

ment, d'une façon précise, le montant de la créance (même conditionnelle, comme celle ayant pour objet un salaire), que, suivant lui, son débiteur possède contre un tiers, et dont il demande la saisie, n'apparaît pas comme étant de nature à justifier une autre solution, car le créancier peut parfaitement bien savoir que les indications fournies par le débiteur ou le tiers-saisi au Préposé sont inexactes sans savoir toutefois d'une manière rigoureuse jusqu'à quel point ou dans quelle mesure ces indications s'écartent de la réalité.

V. En faisant ici application des principes qui ont été consacrés dans l'arrêt précité, l'on doit reconnaître qu'en présence de la contestation existant entre le recourant, d'une part, et les tiers-saisis ou le débiteur d'autre part, sur le montant du salaire de ce dernier, il s'agissait, pour l'office de Genève ou pour l'Autorité cantonale de surveillance de trouver une solution qui, comme celle intervenue dans la cause Tarchini, sauvegardât aussi bien les intérêts du créancier que ceux du débiteur. La première opération consistait ainsi, pour l'office, à déterminer la quotité saisissable, et, partant, la quotité insaisissable *en tout cas*, du salaire du débiteur, sur la base des indications de ce dernier ou des tiers-saisis. Or, cette première opération se trouve avoir été accomplie en l'espèce, puisque sur la base du salaire indiqué par les tiers-saisis ou par le débiteur, de 4 fr. par jour, l'office a fixé la quotité saisissable de ce salaire à 4 fr. par mois. Et cette opération-là n'a pas été attaquée par le recourant, puisque celui-ci n'a pas prétendu qu'à supposer exactes ces indications l'office eût mal procédé, en fait ou en droit. Cette première opération demeure donc définitivement acquise. — Mais il y avait lieu de saisir en outre tout ce dont, en réalité, le salaire du débiteur pouvait dépasser la somme indiquée par ce dernier ou par les tiers-saisis, de 4 fr. par jour, cela afin de tenir également compte des indications du créancier et de l'éventualité dans laquelle celui-ci réussirait à obtenir du juge la reconnaissance du bien-fondé de ses allégués. Toutefois, étant données les conclusions du recourant, qui ne tendent à obtenir que le maintien de la saisie du

17 novembre 1905, à la somme de 20 fr. par mois, et puisque suivant ce qu'il vient d'être dit, cette saisie, telle qu'elle a été rectifiée le 15 février 1906, porte déjà définitivement sur une somme de 4 fr. par mois, l'opération complémentaire à laquelle l'office doit être invité à procéder sans retard, n'a plus à porter que sur une somme de 16 fr. par mois sur ce dont le salaire du débiteur peut dépasser le montant indiqué par les tiers-saisis ou le débiteur, de 4 fr. par jour. (Comp. aussi RO éd. spéc. 7 n° 22 consid. 3, p. 91 \*.)

Par ces motifs,

La Chambre des Poursuites et des Faillites

prononce :

Le recours est déclaré fondé dans le sens des motifs qui précèdent, et le Préposé aux poursuites de Genève invité à procéder immédiatement ainsi qu'il est dit ci-dessus.

### 55. *Entscheid* vom 25. April 1906

in Sachen *Konkursverwaltung Schmid und Genossen*.

*Legitimation zur betriebsrechtlichen Beschwerde (Konkursamt). — Verwertung von Liegenschaften im Konkurse; Gültigkeit einer Steigerungsbedingung des Inhaltes, dass der Ersteigerer einen vom Gemeinschuldner abgeschlossenen Miet- oder Pachtvertrag mit dem Mieter oder Pächter fortzusetzen habe. OR Art. 281, 314. Angemessenheitsfrage.*

I. Am 27. März 1904 hatte Johann Schmid, Baumeister in Sils, das ihm gehörende Hotel Schweizerhof auf der Lenzerheide dem Franz Brenn auf die Dauer von zehn Jahren vermietet. In der Folge — das genaue Datum ist aus den Akten nicht ersichtlich — fiel Schmid in Konkurs. Die die Verwertung des „Schweizerhofes“ betreffende, vom 10. Dezember 1905 datierte Steigerungsbedingungen bestimmen sub Ziff. 7 folgendes: „Es ist Sache des Ersteigerers, mit dem dormaligen Mieter Herrn Franz Brenn sich über das ganze bestehende Mietverhältnis ab-

\* Ed. gén. 30 I N° 41 p. 235.

(Anm. d. Red. f. Publ.)

zufinden und entschlägt sich die Konkursverwaltung jeder Gewährleistung oder sonstigen Haftung."

Innert Frist stellte die Klosterbrauerei A.-G. in München, Gläubigerin der letzten Hypothek auf der Steigerungsliegenschaft, im Beschwerdewege das Begehren, die genannte Ziff. 7 der Steigerungsbedingungen dahin abzuändern, daß der Mietvertrag mit Brenn nicht dem Ersteigerer überbunden und dieser keine Gewährleistung oder sonstige Haftung aus diesem Vertrage zu übernehmen habe. Die Beschwerdeführerin machte geltend: Der Mietvertrag sei durch den Konkurs aufgehoben worden und die Konkursverwaltung zu dessen Aufrechthaltung und Überbindung an den Ersteigerer nicht berechtigt. Letzteres schaffe für den Mieter ein Vorrecht und habe zur Folge, daß die Liegenschaft weniger gelte und so die andern Gläubiger geschädigt würden.

Auch die Gläubigerin der zweiten Hypothek, Leihkasse Stäfa, socht die fragliche Steigerungsbedingung an mit dem Antrage, sie aufzuheben, und indem sie sie materiell unter dem gleichen Gesichtspunkte und daneben noch aus — hier nicht mehr in Betracht kommenden — formellen Gründen in Frage stellte.

Die Konkursverwaltung und das Konkursamt Alvaschein brachten in ihrer Beschwerdeantwort an: Jäger spreche sich in seinem Kommentar, in Note 5 zu Art. 211, dahin aus, daß die Konkursmasse des Vermieters als Vertreterin des Gemeinschuldners kein Kündigungsrecht habe (sc. wenn die Miete bei Konkursanbruch schon angetreten gewesen sei). Diese Ansicht werde, wie anzunehmen sei, im Bundesgericht durchdringen. Demgemäß könne der Mieter Brenn die Fortsetzung des Mietvertrages verlangen und mache er mit Recht für den Fall der Nichthaltung des Vertrages eine Schadenersatzforderung und zwar nicht als Konkurs- sondern als Massesforderung geltend. Vielleicht würde die Konkursverwaltung selber für eine unberechtigte Kündigung haftbar gemacht, und sie entschlage sich jeder Verantwortlichkeit, wenn die Aufsichtsbehörde den Vertrag aufhebe.

II. Am 13. Februar 1906 erkannte die kantonale Aufsichtsbehörde: die Beschwerde sei begründet und die Ziff. 7 der Steigerungsbedingungen aufgehoben. Sie führte aus: Aus den Akten ergebe sich in keiner Weise und es sei übrigens auch nicht be-

hauptet worden, daß die Konkursmasse den Pachtvertrag übernommen habe. Die Auffassung Jägers, daß die Konkursmasse des Vermieters bzw. Verpächters den Vertrag dann nicht mehr auflösen könne, wenn das Miet- bzw. Pachtobjekt bei der Konkursöffnung bereits übergeben worden sei, stehe mit der herrschenden Ansicht im Widerspruch und sei zu verwerfen. Danach sei hier die Konkursmasse zur Überbindung des Vertrages an den Ersteigerer nicht verpflichtet. Auch dazu berechtigt sei sie nicht: Nach der Aktenlage bezwecke die Überbindung lediglich, einem bedeutenden, eventuell als Massesforderung realisierbaren Schadenersatzanspruch des Brenn auszuweichen. Indes sei die Begründetheit der betreffenden Befürchtungen nicht dargetan. Andererseits sei sehr wohl glaublich, daß wegen der Steigerungsbedingung 7 kein günstiges Resultat erzielt werden könnte; namentlich weil der Pachtvertrag noch zirka acht Jahre andauern und zudem zwischen Schmid und Brenn Differenzen zu bestehen scheinen, deren Erledigung unter Umständen auch noch zu Lasten des Ersteigerers fielen. Danach sei es angezeigt, Ziff. 7 der Steigerungsbedingungen aufzuheben.

III. Innert Frist haben die Konkursverwaltung Schmid und die Betreibungsämter Alvaschein und Domleschg — die bei der Aufstellung der Steigerungsbedingungen mitgewirkt hatten — den Rekurs an das Bundesgericht ergriffen, mit dem Antrage, den Entscheid der kantonalen Aufsichtsbehörde aufzuheben und die Ziff. 7 der Steigerungsbedingungen als zulässig zu erklären.

Die Vorinstanz und die Konkursgläubiger Klosterbrauerei A.-G. in München und Leihkasse Stäfa beantragen Abweisung des Rekurses.

Die Schuldbetreibungs- und Konkurskammer zieht  
in Erwägung:

1. Den Konkursämtern Alvaschein und Domleschg fehlt nach feststehender Praxis — im Gegensatz zu der rekurrierenden Konkursverwaltung Schmid — die Legitimation zur Beschwerdeführung und damit zum vorliegenden Rekurse.

2. Gegenstand des Beschwerdeverfahrens bildet die Verfügung, die die Konkursverwaltung Schmid durch Aufstellung der Ziff. 7 der Steigerungsbedingungen dahin getroffen hat, daß der Er-

steigerer der Liegenschaft den vom Gemeindefschuldner abgeschlossenen Vertrag — ob er ein Miet- oder ein Pachtvertrag sei, kann dahingestellt bleiben — zu übernehmen habe. Und zwar fragt es sich, ob die Vorinstanz einen gesetzwidrigen und damit einen vor Bundesgericht anfechtbaren Entscheid ausgefällt habe, indem sie die genannte Ziff. 7 aufhob.

Nun besteht zunächst keine bundesrechtliche Vorschrift, welche die Konkursverwaltung direkt und ausdrücklich anweisen würde — sei es schlechtthin, sei es unter bestimmten Voraussetzungen —, einen Pacht- oder Mietvertrag, den der Gemeinschuldner als Eigentümer einer Liegenschaft vor der Konkursöffnung abgeschlossen hatte, bei der Verwertung der Liegenschaft ihrem Erwerber zu überbinden. Sodann würde sich auch die Schlussfolgerung nicht rechtfertigen, daß, wenn und soweit der Vertragskontrahent des Gemeinschuldners von der Masse die weitere Erfüllung des Vertrages beanspruchen könnte, nun auch die Konkursverwaltung von selbst zu Überbindung des Vertrages an den Ersteigerer verpflichtet sei, in der Meinung, daß die Nichtüberbindung eine von den Konkursgläubigern anfechtbare Gesetzwidrigkeit darstellen würde. Vielmehr muß die Verwaltung, sofern den Masseinteressen mit der Nichtüberbindung des Vertrages besser gedient ist — was in der Regel zutrifft, da die Veräußerlichkeit des Objektes dadurch erheblich gewinnt —, gesetzlich befugt sein, die Steigerungsbedingungen in diesem Sinne aufzustellen (— so übrigens auch der von den Rekurrenten gegenüber dem Vorentscheid zitierte Kommentar Jäger, Note 5 zu Art. 211, S. 375 oben —), wobei immerhin die hier nicht behauptete Eventualität eines vorherigen besondern Eintrittes der Masse in den Vertrag (Art. 211 Abs. 2 SchRG) vorbehalten bleiben kann. Die genannte Befugnis der Verwaltung, von der Überbindung abzusehen, ergibt sich aus den Art. 281 und 314 OR, die, indem sie die Rechtsstellung des neuen Erwerbers der Miet- oder Pachtsache regeln, die Möglichkeit der Nichtübernahme des Vertrages und damit also auch seiner Nichtüberbindung vorsehen. Das Gesagte gilt insbesondere ebenfalls da, wo — wie hier der Fall — die Miete oder Pacht bei der Konkursöffnung bereits angetreten war, auf welche Eventualität auch der Wortlaut der Art. 281 und

314 cit. („die Fortsetzung“ des Miet- oder Pachtvertrages) in erster Linie paßt. Allerdings kann aus der Nichtüberbindung des Vertrages dem bisherigen Mieter oder Pächter ein Schadenersatzanspruch gegen die Masse (sei es nun als Masse-, sei es als Konkursforderung) erwachsen (Art. 281 Abs. 1 in fine und 314 Abs. 1 in fine OR; Hagner, Kommentar, Art. 281 Note 8 in fine; Jäger, loc. cit.). Aber auch so weit dem so ist, handelt es sich bei der Entscheidung darüber, ob die Konkursverwaltung das Masseinteresse besser wahre, wenn sie den Vertrag überbindet und damit dieser Schadenersatzforderung des Mieters oder Pächters ausweicht, oder wenn sie diese Forderung gewärtigt und dafür das Objekt frei veräußert, um eine Frage nicht der Gesetzmäßigkeit, sondern der Angemessenheit. Demzufolge unterliegt der Vorentscheid, der die Ziff. 7 der Steigerungsbedingungen als gegen den Zweck einer vorteilhaften Liquidation des Steigerungsobjektes verstößend aufhebt, keiner Abänderung durch die bundesgerichtliche Beschwerdeinstanz. Nicht untersucht zu werden braucht danach, ob die Vorinstanz die Verhältnisse rechtlich zutreffend beurteilt, wenn sie annimmt, daß eine Schadenersatzforderung erwähneter Art gegenüber der Masse — die den Vertrag nicht übernommen habe — nicht zu befürchten sei. Diese Frage könnte übrigens ihre eigentliche Lösung im Streitfalle nur in einem zwischen der Masse und dem Vertragskontrahenten vorenthaltenden Prozeßverfahren finden, während es sich im vorliegenden Beschwerdeverfahren bloß um eine einseitige Prüfung der Frage durch die Masseorgane handeln kann, eine Prüfung, die jener Lösung nicht vorgreift und die nur im Sinne der Würdigung eines Motivs erfolgt, das bei der Beurteilung jener andern hier aktuellen Frage mit in Betracht gezogen wird, welcher Inhalt den aufzustellenden Steigerungsbedingungen im vorwürfigen Punkte gegeben werden soll.

Demnach hat die Schuldbetreibungs- und Konkurskammer  
erkannt:

Der Rekurs wird abgewiesen.