

» à la loi à la réalisation de l'immeuble dont s'agit dépendant de la faillite Borret » ;

Vu le recours du 18/19 mars 1907, par lequel Barbezat conclut à ce qu'il plaise au Tribunal fédéral :

« Réformer la décision de l'Autorité cantonale de surveillance du 8 mars 1907 et statuant à nouveau :
 » Repousser la plainte et le recours de la Banque Populaire Suisse et la débouter de toutes ses conclusions. »

Considérant en droit :

1. — L'Autorité cantonale a annulé l'adjudication de l'immeuble Borret (opérée le 15 août 1906, en faveur de Barbezat, à un prix inférieur au prix d'estimation) parce que l'avis de vente notifié à la Banque Populaire Suisse en sa qualité de créancière hypothécaire, ne mentionnait pas qu'il s'agissait d'une seconde enchère dans le sens de l'art. 258 LP; or, selon l'opinion de l'Autorité cantonale, il n'est pas admissible qu'un immeuble soit adjugé à un prix inférieur au prix d'estimation, alors que l'avis de vente ne mentionne pas le fait qu'il s'agit d'une seconde enchère.

Cette argumentation de l'Autorité cantonale est juste.

L'irrégularité de l'avis de vente adressé à la Banque Populaire Suisse, le 9 juillet 1906, a déjà été constatée par le Tribunal fédéral, dans son arrêt du 11 décembre 1906, et fut précisément le motif du renvoi de la cause à l'instance cantonale. Or il est évident qu'une pareille irrégularité dans la publication de l'enchère doit pouvoir être invoquée par un créancier hypothécaire qui, induit en erreur par l'avis de vente, s'est vu frustré de l'occasion que lui accorde la loi de sauvegarder ses intérêts. Dans un cas pareil, le créancier hypothécaire doit donc pouvoir exiger qu'il soit procédé à une nouvelle vente.

2. — Mais il n'y a pas seulement l'avis de vente qui ait été irrégulier, le fait de procéder à une seconde enchère plus de trois ans après la première, constituée à lui seul déjà une violation de la loi, vu qu'aux termes de l'art. 258, al. 3, la seconde vente doit avoir lieu « dans les deux mois après la première. »

Il n'est pas nécessaire de trancher, à l'occasion du présent recours, la question de savoir si dans certains cas la réalisation d'un immeuble peut néanmoins être suspendue jusqu'à la liquidation d'un procès qui l'intéresse. Ce qui est incontestable, c'est qu'après un intervalle de plusieurs années, il y a en tous cas lieu de procéder à une nouvelle première enchère, c'est-à-dire à une enchère où les offres seules qui atteignent le prix d'estimation, sont prises en considération.

Par ces motifs,

La Chambre des Poursuites et des Faillites

prononce :

Le recours est écarté.

68. Urteil vom 30. April 1907 in Sachen Frauchiger und Genosse.

Pfändung von Liegenschaften; Verwertung und Verteilung des Mietzinses.

I. Vermittelt Zahlungsbeehlen vom 28. bis 30. April und 5. bis 8. Mai 1906 hatten die Rekurrenten Ulrich Frauchiger und Marianne Leuenberger für je eine Forderung gegen Gottfried Frauchiger in Günschwendli beim Betreibungsamt Thun Betreibung eingeleitet. Am 18. Juni 1906 wurde in diesen Betreibungen die Besitzung „Brechtbühlerhaus“ in Huttwil gepfändet. Die Pfändungsurkunde trägt den Vermerk: „Die bestehenden Mietverhältnisse sind in die Pfändung einbezogen.“ Mit den Rekurrenten nehmen noch vier andere Gläubiger in der gleichen Gruppe teil. Nach Ablauf der sechsmonatlichen Frist des Art. 116 SchKG verlangten die Rekurrenten (womit sie ein schon früher gestelltes Begehren wiederholten) die Verwertung der von der Betreibung betroffenen fälligen Mietzinse. Am 24. Januar 1907 schrieb dann das Betreibungsamt Thun dem Vertreter der Rekurrenten: der bisher eingegangene Mietzins von 142 Fr. 30 Cts. sei auf der Amtsschaffnerei deponiert und könne nicht verteilt wer-

den; er werde vielmehr „zur Deckung für die Verwertungskosten und allfällig notwendige Reparaturen an der gepfändeten Liegenschaft“ zurückbehalten.

II. Hiergegen führten die Rekurrenten Beschwerde mit den Anträgen: 1. Die eingegangenen Mietzinse seien ihnen ganz zuzuweisen und die 142 Fr. 30 Cts. ihrem Bevollmächtigten (Notar Stalbe) zuzustellen. 2. Auch die vor der Verwertung der Liegenschaft noch verfallenden, sowie die bis zum Zinsanfang für den neuen Erwerber bezw. bis zu einer allfälligen Konkursöffnung nach Art. 191 SchRG laufenden Mietzinse seien ihnen zuzuweisen, soweit sie nicht nach § 65 des bernischen Einführungsgesetzes zum SchRG von den Hypothekargläubigern zur Deckung beansprucht werden können.

Dabei machten die Rekurrenten des nähern geltend: Die Verwaltungskosten der Liegenschaft müßten aus deren Erlös bestritten werden. Die Mietzinse brauchten auch nicht mit der Liegenschaft zusammen, sondern könnten vor ihr als selbständige Verwertungsobjekte (Forderungen) verwertet werden. Die übrigen Gruppengläubiger hätten durch Unterlassung der Beschwerdeführung auf eine besondere Verteilung dieser Mietzinse verzichtet.

III. Die kantonale Aufsichtsbehörde wies die Beschwerde mit Entscheid vom 1. März 1907 ab. Sie geht von der Auffassung aus, daß gesetzlich die Verwertung und Verteilung der Mietzinse nicht separat, sondern nur zusammen mit der Liegenschaft vorgenommen werden könne.

IV. Diesen Entscheid haben Ulrich Frauchiger und Marianna Leuenberger rechtzeitig an das Bundesgericht weitergezogen und die gestellten Beschwerdebegehren erneuert.

Die kantonale Aufsichtsbehörde hat von Gegenbemerkungen zum Rekurse abgesehen.

Die Schuldbetreibungs- und Konkurskammer zieht in Erwägung:

1. Die Beschwerde richtet sich in erster Linie gegen die Verfügung vom 24. Januar 1907, laut der das Betreibungsamt thun den Rekurrenten die Verteilung des Mietzinseinganges von 142 Fr. 30 Cts. mit der Begründung verweigert hat, die Summe müsse zur Deckung von Verwaltungskosten der gepfändeten Liegen-

schaft verwendet werden. In dieser Hinsicht ist die Beschwerde gänzlich unbegründet. Der Standpunkt der Rekurrenten, die Kosten der betriebsamtlichen Verwaltung einer gepfändeten Liegenschaft seien aus deren Verwertungserlös zu decken und die Mietzinse, die bis zu der Verwertung eingehen, als für die betreibenden Gläubiger verfügbarer Reinerlös zu betrachten, läßt sich nicht halten. Die Mietzinse sind hier nicht als selbständige Exekutionsobjekte gepfändet, sondern als Rohertrag, den die gepfändete Liegenschaft abwirft und der in erster Linie, vorgängig der Befugnis der Gläubiger auf Verteilung, soweit erforderlich zur Bestreitung der Auslagen dienen muß, die aus einer dem Betreibungsrechte gemäßen Verwaltung des Pfändungsgegenstandes entstehen. Demnach darf und soll das Betreibungsamt solche Zinseingänge in genanntem Umfange auch zur Deckung künftiger Auslagen zurückbehalten und von ihrer Verteilung absehen. Daß es sich hier um derartige Verwaltungskosten handelt und daß es sich rechtfertigt, zur Sicherung der für ihre Berichtigung nötigen Mittel die vollen 142 Fr. 30 Cts. zurückzubehalten, ist an sich nicht bestritten worden.

2. Die Rekurrenten haben nun noch ein zweites Beschwerdebegehren gestellt, das die Verteilung der übrigen bis zur Verwertung verfallenden und nicht auf den Erwerber der Liegenschaft zu übertragenden Mietzinse betrifft. In dieser Beziehung geht die Vorinstanz zu weit, wenn sie erklärt, daß eine Verteilung dieser Mietzinse, auch wenn sie vor der Liegenschaftsverwertung eingeht, erst nach dieser und mit dem aus ihr sich ergebenden Erlöse stattfinden könne. Nichts steht im Wege, solche Zinsbeträge gemäß Art. 144 Abs. 2 in Form von Abschlagsverteilungen den Gläubigern auszuzahlen, sofern diese im übrigen einen gesetzlichen Anspruch darauf haben. In letzterer Beziehung ist neben dem in Erwägung 1 gesagten namentlich die bundesgerichtliche Praxis betreffend die Art. 199 und 312 SchRG vorzubehalten, wonach nicht jeder Bareingang ohne weiteres auch als verteilbarer Verwertungserlös gelten kann (vergl. US Sep.-Ausg. 9 Nr. 20*). Auf die vorinstanzlich erörterte Frage, ob eine Verwertung sol-

* Ges.-Ausg. 32 I Nr. 52 S. 355 ff.

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

cher Mietzinsforderungen vor der Liegenschaftsverwertung und gesondert von ihr statthaft sei, braucht nicht eingetreten zu werden, da das vorliegende Beschwerdebegehren nur auf die Verteilung von Zinsbeträgen sich bezieht.

Jeder gesetzlichen Grundlage entbehrt endlich die Auffassung der Rekurrenten, sie hätten deshalb, weil sie allein durch Beschwerde gegen eine Verschiebung der Verteilung aufgetreten seien, bei der letztern im Verhältnis zu den andern Gruppengläubigern ein Vorzugsrecht.

Demnach hat die Schuldbetreibungs- und Konkurskammer
erkannt:

Der Rekurs wird im Sinne von Erwägung 2 teilweise gutgeheissen, im übrigen abgewiesen.

69. Entscheid vom 7. Mai 1907 in Sachen Wild.

Lohnpfändung, Art. 93 SchKG. (Buchhalter eines kaufmännischen Geschäftes.)

A. Dem Rekursgegner Paul Wild, Buchhalter in Dthmarfingen, sind von seinem 150 Fr. monatlich betragenden Lohne 50 Fr. per Monat für verschiedene Gläubiger gepfändet. Seine Ehefrau, die heutige Rekurrentin Elise Wild, die mit einer Alimentationsforderung zu einer nachfolgenden Gruppe gehört, verlangte unter Berufung auf die Natur dieser Forderung die Pfändung weiterer 50 Fr. Das Betreibungsamt wies dieses Begehren ab. Im darauffolgenden Beschwerdeverfahren ordnete die erste Instanz die Pfändung weiterer 40 Fr. an, welchen Betrag die zweite infolge Rekurses des Schuldners auf 10 Fr. reduzierte. Der zweitinstanzliche Entscheid führt aus: Der Schuldner müsse sich zwar für die fragliche Alimentationsforderung mehr pfänden lassen, als wenn für eine Forderung anderer Art gepfändet würde. Immerhin müsse auf seine soziale Stellung etwelche Rücksicht genommen werden, da er als Buchhalter sich nicht so einfach nähren und kleiden könne, wie z. B. ein italienischer Erdarbeiter. Danach

dürften bei strikter Einschränkung, die dem Schuldner als Familienvater zugemutet werden müsse, 60 Fr. für Kost und Logis und 30 Fr. für die übrigen Lebensbedürfnisse erforderlich und ausreichend sein, womit noch 10 Fr. für die Alimentationsforderung pfändbar bleiben.

B. Diesen am 22. Februar 1907 ergangenen Entscheid hat Frau Wild rechtzeitig an das Bundesgericht weitergezogen mit dem Antrage, in Bestätigung des erstinstanzlichen Entscheides 40 Fr. monatlich als pfändbar zu erklären.

Die Schuldbetreibungs- und Konkurskammer zieht
in Erwägung:

Rechtlich zutreffend hat die Vorinstanz bei der Bestimmung des unpfändbaren Lohnbetrages auf die soziale Stellung des Schuldners insoweit Rücksicht genommen, als der Buchhalter eines kaufmännischen Geschäftes sich nicht so einfach kleiden und nähren könne, wie etwa ein Erdarbeiter. Eine gewisse Lebenshaltung bildet eben hier die Voraussetzung dafür, sich die Berufsausübung zu ermöglichen oder zu sichern. Im übrigen handelt es sich bei der Prüfung, ob die Vorinstanz noch unter ein Existenzminimum von 90 Fr. hätte gehen können, nach der Sachlage um eine reine Angemessenheitsfrage, die der bundesgerichtlichen Kognition nicht unterliegt. Die weitere Frage endlich, ob die Natur der betriebenen Forderung bei der Ausmessung der Kompetenz mit in Betracht fallen könne oder nicht, ist zwar eine solche der Gesetzmässigkeit, spielt aber für den Rekurs keine Rolle, nachdem die Vorinstanz sie zu Gunsten der Rekurrentin gelöst hat.

Demnach hat die Schuldbetreibungs- und Konkurskammer
erkannt:

Der Rekurs wird abgewiesen.