

### 28. **Entscheid vom 9. Juni 1925 i. S. Wunderlin-Wirth.**

Die Auflösung eines Miteigentumsverhältnisses, an dem ein Gemeinschuldner beteiligt ist, ist durch freihändigen Verkauf des Eigentumsanteils an den oder die andern Miteigentümer zulässig. Wenn jedoch das Kaufangebot nicht der amtlichen Schätzung des Grundstückes entspricht, muss dieses öffentlich versteigert werden, immerhin unter Wahrung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes des Miteigentümers.

Art. 73 litt. b und 130 VZG; Art. 34 Abs. 2 der Anleitung zu VZG.

A. — Die Rekurrentin ist neben ihrem Ehemann, über den der Konkurs ausgebrochen ist, zur Hälfte Miteigentümerin des Einfamilienhauses Byfangweg Nr. 10 in Basel. Das Konkursamt Basel-Stadt wollte als Konkursverwaltung die Liegenschaft zur öffentlichen Versteigerung bringen und ersuchte die Rekurrentin um ihr Einverständnis hierzu. Die Rekurrentin lehnte dies ab und erklärte sich bereit, den ihrem Ehemann gehörenden Anteil des Grundstückes, das amtlich auf 55,000 Fr. geschätzt ist, zur Hälfte der Belastung von 47,000 Fr. abzüglich der vom Konkursamt eingezogenen Mietzinse freihändig zu kaufen. Das Konkursamt trat hierauf nicht ein und ersuchte gemäss Art. 132 SchKG die Aufsichtsbehörde um die Bestimmung des Verwertungsverfahrens. Die Aufsichtsbehörde hielt dafür, dass es im vorliegenden Falle unnütz sei, zuerst die anderen in Art. 73 litt. b VZG vorgesehenen Schritte einzuleiten, da sie offensichtlich zu keinem Ziele führen würden und wies mit Verfügung vom 8. Mai 1925 das Konkursamt Basel-Stadt an, die Liegenschaft öffentlich zu versteigern.

B. — Gegen diese Verfügung hat sich die Rekurrentin bei der Schuldbetreibungs- und Konkurskammer des Bundesgerichts mit dem Antrag beschwert, das Konkursamt sei anzuweisen, « gemäss Art. 73 litt. b VZG vorzugehen, in jedem Fall aber dafür zu sorgen, dass ihr bei einer Veräusserung des Grundstückes die Ausübung

ihres gesetzlichen Vorkaufsrechts am andern Miteigentumsanteil gewährt werde.

C. — Das Konkursamt Basel-Stadt hat in seiner Vernehmlassung erklärt, dass der Rekurrentin bei der öffentlichen Versteigerung der Liegenschaft das Recht gewahrt bleibe, vor einem allfälligen Zuschlag auf Grund ihres Vorkaufsrechtes an Stelle des Höchstbietenden in den Kauf einzutreten.

#### *Die Schuldbetreibungs- und Konkurskammer zieht in Erwägung :*

1. — Da nach Art. 130 VZG die Vorschriften dieser Verordnung über die Verwertung eines Miteigentumsanteils auch im Konkurse Anwendung finden und das gemeinsame Grundstück des Gemeinschuldners und der Rekurrentin verpfändet ist, hat die kantonale Aufsichtsbehörde mit Recht Art. 73 litt. b VZG angewendet. Sie ist dabei insofern nicht ordnungsgemäss vorgegangen, als sie ihre Verfügung lediglich gestützt auf einen Bericht des Konkursamtes getroffen hat, statt auf Grund der von Art. 73 litt. b VZG vorgesehenen Massnahmen sich selbst zu überzeugen, dass die öffentliche Versteigerung des fraglichen Miteigentums unvermeidlich sei. Dieser Fehler im Vorgehen der Aufsichtsbehörde vermag jedoch die Aufhebung ihrer Verfügung nicht zu rechtfertigen. Es ergibt sich in der Tat aus den eigenen vor Bundesgericht wiederholten Erklärungen der Rekurrentin, dass die Aufsichtsbehörde nicht anders verfügen könnte, wenn sie nach Berichtigung ihres Fehlers im Verfahren nochmals entscheiden müsste.

Die körperliche Teilung, die nach der erwähnten Verordnung in erster Linie in Betracht zu ziehen ist, kann nicht in Frage kommen, da es sich beim zu verwertenden Miteigentum um ein Einfamilienhaus handelt, das nicht teilbar ist. Aber auch eine Versteigerung « unter den andern Miteigentümern », wie sie die Verordnung vorsieht, ist nicht möglich, da das Grundstück nur zwei Miteigen-

tümern gehört, dem Gemeinschuldner und der Rekurrentin, eine Beteiligung des Gemeinschuldners an der Versteigerung aber nicht in Frage kommen kann und zu einer Versteigerung notwendig wenigstens zwei Beteiligte erforderlich sind. Die öffentliche Versteigerung hätte daher nur dann vermieden werden können, wenn das Angebot der Rekurrentin, den Eigentumsanteil des Gemeinschuldners zur Hälfte der Grundpfandbelastung, unter Abzug der von der Konkursmasse bezogenen Mietzinse zu kaufen, hätte angenommen werden können. Dieses Angebot genügte jedoch nicht, selbst wenn es der Rekurrentin, wie sie geltend macht, gelungen wäre, das Einverständnis der Grundpfandgläubiger einzuholen.

Das ergibt sich allerdings nicht unmittelbar aus dem Wortlaut des Art. 73 litt. b VZG. Dieser beschränkt sich lediglich auf die Vorschrift, dass die Aufsichtsbehörde « zunächst eine Verständigung unter den Miteigentümern und den Pfandgläubigern über die Auflösung des Miteigentumsverhältnisses herbeizuführen suchen soll », und unterlässt es, die Bedingungen festzustellen, die eine solche Verständigung erfüllen muss, damit sie in Betracht gezogen werden kann und muss. Solche nähern Festsetzungen wären nicht unnütz gewesen; handelt es sich doch nicht um eine Verständigung unter sämtlichen Beteiligten, inbegriffen die betreibenden Gläubiger oder, im Falle des Konkurses, die Konkursmasse, sondern lediglich um eine solche zwischen den « andern Miteigentümern und den Pfandgläubigern ». Andererseits ist es nicht zweifelhaft, dass die von der Verordnung ins Auge gefasste Verständigung auch darin bestehen kann, dass der Miteigentumsanteil des Schuldners von einem oder mehreren der Miteigentümer gekauft wird; denn der Zweck der Verständigung ist « die Auflösung des Miteigentumsverhältnisses », und diese Auflösung tritt beim Kauf des einen Miteigentumsanteils durch einen oder mehrere Miteigentümer geradesogut ein wie bei der körperlichen Teilung oder beim Verkauf der Sache an Dritte.

Man kann sich daher fragen, was die Aufsichtsbehörde vorzukehren hat oder vorkehren darf, wenn ein oder mehrere Miteigentümer sich bereit erklären, den Eigentumsanteil des Schuldners zu erwerben und wenn die Pfandgläubiger hiermit einverstanden sind. Entspricht das Angebot der Schätzung des Grundstückes, so muss es wohl angenommen werden. Ist dies aber nicht der Fall, so darf die Aufsichtsbehörde das Angebot nicht annehmen und hat die öffentliche Versteigerung anzuordnen, es sei denn, dass auch die betreibenden Gläubiger oder die Konkursverwaltung mit dem Verkauf an den oder die Miteigentümer einverstanden sind. Bei einer Versteigerung unter den Miteigentümern wäre ein Zuschlag unter dem Schätzungswerte allerdings möglich, da nach Art. 34 Abs. 2 der Anleitung zur Zwangsverwertung von Grundstücken der Zuschlag zu erfolgen hat, wenn die auf der Liegenschaft lastenden pfandversicherten Forderungen durch das Höchstangebot gedeckt werden. Allein das ist noch kein Grund, den Miteigentümern das Recht zuzuerkennen, den Anteil des Schuldners freihändig zu einem Preis zu erwerben, der lediglich der Grundpfandbelastung entspricht und niedriger ist als die amtliche Schätzung. Diese ist vielmehr massgebend für die Entscheidung, die die Aufsichtsbehörde nach Art. 73 litt. b VZG zu treffen hat.

2. — Die Aufsichtsbehörde von Basel-Stadt hat somit zu Recht die öffentliche Versteigerung des gemeinsamen Grundstückes der Rekurrentin und des Gemeinschuldners angeordnet. Dabei hat jedoch das Konkursamt seiner in der Vernehmlassung gegebenen Erklärung gemäss das gesetzliche Vorkaufsrecht der Rekurrentin in der Weise zu berücksichtigen, dass es ihr die Möglichkeit offen lässt, vor einem allfälligen Zuschlag der Liegenschaft sich zu erklären, ob sie an Stelle des Höchstbietenden zu dessen Angebot in den Kauf eintreten will.

*Demnach erkennt die Schuldbetr.- und Konkurskammer :*

Die Beschwerde wird abgewiesen.