

## Schuldbetreibungs- und Konkursrecht.

### Poursuite et faillite.

#### I. ENTSCHEIDUNGEN DER SCHULDBETREIBUNGS- UND KONKURSKAMMER

#### ARRÊTS DE LA CHAMBRE DES POURSUITES ET DES FAILLITES

##### 33. Entscheid vom 14. Oktober 1929 i. S. Rüeeggesser.

Die Versteigerung von gepfändeten oder verpfändeten Eigentümergepfändetiteln im Widerspruch zu Art. 35 Abs. 2 (102) der Verordnung über die Zwangsverwertung von Grundstücken, d. h. obwohl das belastete Grundstück selbst zur Verwertung gelangt, ist durch Beschwerde anfechtbar, jedoch nicht nichtig.

L'inobservation de la prescription posée à l'art. 35 al. 2 ORI (Cf. art. 102), soit la vente à part d'un titre de gage créé au nom du propriétaire et donné en nantissement ou saisi, alors que l'immeuble lui-même est mis en vente, n'entraîne pas de plein droit la nullité de la vente, mais permet seulement d'en demander la nullité par voie de plainte.

L'inosservanza del prescritto dell'art. 35 cp. 2 R. R. F. (v. art. 102), ossia la vendita separata d'un titolo di pegno eretto al nome del proprietario e dato in pegno o pignorato, quando il fondo stesso deve essere realizzato, non implica la nullità ipso jure della vendita e dà adito solo ad una domanda d'annullamento mediante reclamo.

In der Faustpfandverwertungsabteilung der Kantonalbank von Bern gegen Alfred Rüeeggesser betreffend einen Eigentümerschuldbrief auf der Liegenschaft Wagner-

strasse Nr. 28 führte das Betreibungsamt Bern-Stadt am 3. Mai 1929 die erste Steigerung durch, die sich als fruchtlos erwies, und dann am 7. Juni die zweite Steigerung, an welcher der Schuldbrief dem Gottfried Rüeegg zugeschlagen werden konnte. Inzwischen hatte das gleiche Betreibungsamt am 8. Mai in einer Grundpfandverwertungsbetreibung gegen Alfred Rüeegg die (erste) Steigerung der Liegenschaft Wagnerstrasse Nr. 28 auf den 17. Juni öffentlich bekannt gemacht. Als das Betreibungsamt später gewahr wurde, dass die vorgenommene Versteigerung des Schuldbriefes gegen Art. 35 Abs. 2 der Verordnung über die Zwangsverwertung von Grundstücken (VZG) versties, hob es dieselbe am 2. September wieder auf und verlangte den Schuldbrief vom Ersteigerer zurück. Hiegegen führte dieser Beschwerde und, nach Abweisung durch die kantonale Aufsichtsbehörde, Rekurs an das Bundesgericht.

*Die Schuldbetreibungs- und Konkurskammer zieht in Erwägung :*

Art. 35 Abs. 2 in Verbindung mit Art. 102 VZG schreibt vor, dass verpfändete oder gepfändete Eigentümerpfandtitel nicht gesondert versteigert werden dürfen, wenn das Grundstück selbst gepfändet und infolgedessen oder aber infolge Grundpfandbetreibung zur Verwertung gelangt. Diese Vorschrift muss gemäss ihrer allgemeinen Fassung auch dann angewendet werden, wenn der Faustpfandgläubiger schon vor Beginn des Verwertungsverfahrens bezüglich der Liegenschaft Betreibung auf Faustpfandverwertung angehoben hatte, ja sogar wenn in dieser Betreibung die Verwertung des Eigentümerpfandtitels schon unmittelbar bevorsteht. Damit wird er ja nur in gleicher Weise von dem bereits beschrittenen Wege der Fahrnisverwertung abgedrängt und dem besonders wegen der Lastenbereinigung langsamen Grundstücksverwertungsverfahren unterworfen wie der gewöhnliche Gläubiger, der schon früher Betreibung angehoben und hiebei

Pfändung eines Eigentümerpfandtitels, also beweglichen Vermögens erlangt hatte.

Dieser Ordnung liegt das Bestreben zugrunde, der Verschleuderung von Pfandtiteln zu einem ihrem wahren Werte nicht entsprechenden Preis entgegenzuwirken im Falle, dass die genaue Bestimmung und Flüssigmachung ihres Wertes durch die bevorstehende Verwertung der belasteten Liegenschaft selbst in naher Aussicht steht (vgl. die Rechtfertigung des übereinstimmenden Art. 76 der Konkursverordnung in BGE 38 I S. 671 Erw. 4 = Sep.-Ausg. 15 S. 252 Erw. 4). Hieran ist der Faustpfandgläubiger wegen der dadurch gewährleisteten besseren Deckung interessiert, namentlich aber der Schuldner, dessen persönliche Haftung für den bei der Faustpfandverwertung allfällig erlittenen Pfandausfall zu der Haftung für die ganze Schuldsomme des Pfandtitels hinzutrate, welche letztere ebenfalls als persönliche Haftung aktuell würde, wenn der an der Liegenschaftssteigerung erzielte Erlös den Pfandtitel nicht zu decken vermöchte (vgl. BGE 49 III S. 127/8). Freilich haben auch die übrigen (unversicherten) Gläubiger des betriebenen Schuldners ein Interesse daran, dass dessen sonstiges Vermögen nicht durch Pfandausfälle in Mitleidenschaft gezogen werde, namentlich nicht durch konkurrierende Pfandausfälle, die sich wegen einer und derselben Hypothek zunächst bei der Verwertung des verpfändeten Eigentümerpfandtitels und hernach noch einmal bei der Verwertung der belasteten Liegenschaft ergeben können. Allein solange nicht der Konkurs über den Schuldner eröffnet ist, steht dahin, ob die übrigen Gläubiger aus der Vermehrung der Schulden durch Pfandausfälle irgendwie benachteiligt würden. Jedenfalls ist ihr Interesse an der Vermeidung von Pfandausfällen kein derart direktes und präsent, dass zugegeben werden könnte, Art. 35 Abs. 2 VZG habe ebensogut ihren Schutz im Auge wie den Schutz des Schuldners (und wie Art. 76 KV unzweifelhaft sämtliche Konkursgläubiger zu schützen bestimmt ist). Dem Interesse des Schuldners

aber — wie übrigens auch des betreibenden Gläubigers — ist genügend Rechnung getragen damit, dass sie mittelst befristeter Beschwerde nachträgliche Aufhebung einer Versteigerung von Eigentümerpfandtiteln verlangen können, die von der in Rede stehenden Vorschrift untersagt war. Dass darüber hinaus zum Schutze der übrigen Gläubiger des betriebenen Schuldners ein Bedürfnis danach bestehe, an die Zuwiderhandlung gegen jene Vorschrift geradezu die Nichtigkeit der vorgenommenen Versteigerung zu knüpfen, kann nicht anerkannt werden. Müsste doch die Nichtigkeit jederzeit und unter allen Umständen von Amtes wegen berücksichtigt werden, also selbst dann, wenn der Schuldner und der betreibende Gläubiger wie auch die übrigen Gläubiger das Ergebnis der gesonderten Versteigerung eines Eigentümerpfandtitels als günstig beurteilen. Namentlich kann nicht mit der Vorinstanz aus der Art und Weise der Fassung des Art. 35 Abs. 2 VZG auf die Nichtigkeit geschlossen werden, da die Grosszahl der Vorschriften der VZG nicht weniger kategorische Gebote oder Verbote aufstellen. Somit stand dem Betreibungsamt kein Grund zur Seite, um von sich aus nach Monaten wieder auf die Versteigerung des streitigen Eigentümerschuldbriefes zurückzukommen.

*Demnach erkennt die Schuldbetr.- und Konkurskammer :*

Der Rekurs wird begründet erklärt und die angefochtene Verfügung des Betreibungsamtes Bern-Stadt vom 2. September 1929 aufgehoben.

### 34. Arrêt du 17 octobre 1929 dans la cause Excoffier.

*Fautes commises par l'office dans des enchères immobilières ; violation de l'art. 60 al. 2 ORI et des conditions de vente ; interruption anormalement longue des enchères après une adjudication conditionnelle.*

Les enchères doivent être annulées lorsque de telles irrégularités ont influé défavorablement sur le résultat de la vente. Si donc le plaignant allègue des faits pertinents pour démontrer qu'il en est ainsi, les autorités de surveillance sont tenues de faire administrer les preuves offertes.

*Versteigerung von Grundstücken. Verstösse gegen Verfahrensvorschriften und gegen die aufgestellten Steigerungsbedingungen ; unzulässig lange Unterbrechung der Steigerung nach bedingtem Zuschlag (Art. 60 Abs. 2 VZG). Der Zuschlag muss aufgehoben werden, wenn Verstösse dieser Art das Steigerungsergebnis ungünstig beeinflusst haben. Macht der Beschwerdeführer Tatsachen in diesem Sinne geltend, so haben die Aufsichtsbehörden die von ihm angebrachten Beweise abzunehmen.*

*Incanto di stabili. — Violazione dell' art. 60 cap. 2 RRF e delle condizioni di vendita : interruzione troppo lunga degli incanti dopo un'aggiudicazione condizionale.*

*L'incanto è da annullarsi quando siffatte irregolarità hanno influito sfavorevolmente sul risultato della vendita. Se il ricorrente allega dei fatti atti a ciò dimostrare, le Autorità di Vigilanza sono tenute ad assumere le prove offerte.*

A. — Dans des poursuites en réalisation de gage dirigées par la Banque cantonale vaudoise et l'Etat de Vaud contre dame Excoffier, l'office de Nyon a procédé le 22 juin 1929, à Crans, à la vente en secondes enchères d'immeubles appartenant à la débitrice, estimés 100 000 fr.

Les conditions de vente stipulaient à l'art. 10 que les paiements en espèces devaient être effectués de la manière suivante : « 1000 fr. avant que l'adjudication soit prononcée et le solde dans les deux mois dès l'adjudication. » Il était spécifié en outre, au même article, que l'office se réservait le droit d'exiger des sûretés en garantie du paiement de la somme pour laquelle un terme serait accordé, et que si