

einem Konkursgläubiger Pfand- oder Retentionsrechte geltend gemacht werden, in Art. 53 KV ausdrücklich vorgeschrieben: danach ist gegebenenfalls nur über die Pfandansprache erst nachträglich durch einen Nachtrag zum Kollokationsplan zu verfügen, was voraussetzt, dass über die Forderung schon bei der erstmaligen Auflage des Kollokationsplanes in der fünften Klasse verfügt worden sein muss.

38. Entscheid vom 27. November 1929

i. S. Spar- und Leihkasse von Thun.

Die Verwertung eines Miteigentumsanteiles, obwohl das Grundstück selbst verpfändet ist, zumal ohne Steigerungsanzeige an die übrigen Miteigentümer, ist nichtig.

Verordnung über die Zwangsverwertung von Grundstücken, Art. 73; Anleitung dazu, Ziff. 32—34.

Est nulle la réalisation d'une part de copropriété, sans même qu'un avis des enchères ait été notifié aux autres copropriétaires, alors que l'immeuble comme tel est grevé de droits de gage. Art. 73 Ord. réal. im., 32 à 34 Instr.

La realizzazione di una quota di comproprietà quantunque lo stabile sia gravato da pegni è nulla anche perchè, nella fattispecie, un avviso d'incanto non è stato notificato ai comproprietari. Art. 73 RRF e relative istruzioni Art. 32-34.

A. — Dem Albert Grundisch wurden zunächst in einer Betreibung der Spar- und Leihkasse Saanen für 301 Fr., hernach in einer Betreibung der Mathilde Egger geb. Grundisch für 1110 Fr. und endlich in mehreren zur Gruppe Nr. 180 zusammengeschlossenen Betreibungen gepfändet drei ideelle Fünftel einer Vorsass im Kalberhöni, auf welcher ein Pfandbrief der Hypothekarkasse des Kantons Bern vom 1. Februar 1882 im Betrage von noch 314 Fr. 80 Cts. lastet. Den einen Fünftel hatte der Schuldner durch Teilung erworben und im Jahre 1909 mit einer

jetzt gekündigten Pfandobligation von 1500 Fr. zugunsten der Spar- und Leihkasse Saanen (sowie dem noch zu erwähnenden Schuldbrief) belastet. Einen weiteren Fünftel hatte er dadurch erworben, dass er im Jahre 1920 zusammen mit seinem Schwager Jakob Brand-Grundisch die bei der Teilung den beiden Geschwistern Johann und Berta Grundisch zugefallenen zwei Fünftel ankauften; hierauf lastet ein Pfandrecht der Verkäufer für 4000 Fr., die gegenwärtig nicht fällig sind, nebst verfallenem Zins von 200 Fr. Den dritten Fünftel hatte er im Jahre 1921 von der Schwester Marta erworben und, zusammen mit dem ersten Fünftel, mit einem Inhaberschuldbrief von 4000 Fr. belastet, welcher der Rekurrentin verpfändet wurde, die gegenwärtig noch 3372 Fr. 25 Cts. zu fordern hat.

Als die Spar- und Leihkasse Saanen in der ersten Betreibung das Verwertungsbegehren stellte, ordnete das Betreibungsamt Saanen ohne weiteres die Steigerung von « drei ideellen Fünfteln an einer Vorsass im Kalberhöni » an. Während der Eingabefrist wurden ausser den erwähnten Pfandrechten noch gesetzliche Pfandrechte des Kantons Bern für 6 Fr. Brandsteuer und der Gemeinde Saanen für 27 Fr. 70 Cts. Grundsteuern auf sämtlichen drei Fünfteln angemeldet. Alle diese Pfandrechte nahm das Betreibungsamt in ein einziges Lastenverzeichnis auf mit der Angabe, dass sie auf $\frac{5}{5}$ bzw. $\frac{3}{5}$ bzw. $\frac{2}{5}$ bzw. $\frac{1}{5}$ lasten, jedoch ohne nähere Bezeichnung des jeweiligen belasteten Anteiles. In der Steigerung vom 16. August 1929 wurde der Zuschlag um 10,400 Fr. an Notar R. von Grünigen erteilt. Laut Verteilungsplan vom 17. August will das Betreibungsamt aus dem Steigerungserlös sämtliche Pfandforderungen in vollem Betrage decken (die nicht fälligen der Hypothekarkasse und der Geschwister Johann und Bertha Grundisch durch Überbund), sodass ausserdem auch noch die Spar- und Leihkasse Saanen für ihre zuerst in Betreibung gesetzte Forderung von noch 150 Fr. nebst Akzessorien befriedigt werden kann,

dagegen für Frau Mathilde Egger geb. Grundisch nur noch 127 Fr. 10 Cts. und für die Gläubiger der Gruppe Nr. 180 überhaupt nichts mehr übrig bleibt.

Hiegegen führte Frau Egger Beschwerde mit dem Antrag auf Abänderung des Verteilungsplanes dahin, dass die Pfandrechte, die nur einen (oder zwei) Fünftel belasten, nur aus dem auf diesen Fünftel entfallenden Drittel des Steigerungserlöses Befriedigung erhalten sollen.

B. — Die kantonale Aufsichtsbehörde hat am 29. Oktober 1929 die Beschwerde zugesprochen und das Betreibungsamt angewiesen, einem neuen Verteilungsplan nach den Erwägungen dieses Entscheides zu errichten.

C. — Gegen diesen Entscheid hat die Spar- und Leihkasse in Thun Rekurs an das Bundesgericht eingelegt mit den Anträgen auf Abweisung der Beschwerde der Frau Mathilde Egger geb. Grundisch, eventuell Aufhebung des ganzen Grundpfandverwertungsverfahrens.

*Die Schuldbetreibungs- und Konkurskammer zieht
in Erwägung :*

Für die Verwertung eines gepfändeten Miteigentumsanteiles an einem Grundstücke, das als solches verpfändet ist, wie es hier zutrifft, schreibt Art. 73 litt. b der Verordnung über die Zwangsverwertung von Grundstücken (VZG) vor, dass die Aufsichtsbehörde gemäss Art. 132 SchKG um Bestimmung des Verfahrens anzugehen sei, und gibt dieser genaue Wegleitung über das einzuschlagende Verfahren, die darin gipfelt, dass nicht etwa einfach der gepfändete Miteigentumsanteil versteigert werden darf, sondern dass das Miteigentumsverhältnis aufgelöst und das auf den gepfändeten Anteil fallende Liquidationsbetreffnis festgestellt werden muss. Diese Vorschriften finden ihre Begründung darin, dass einerseits der Wert des gepfändeten Miteigentumsanteiles durch dessen Versteigerung nicht zuverlässig ermittelt werden kann, wenn der Erwerber riskiert, dass das Grundstück — und damit auch sein Miteigentumsanteil — zur Deckung eines darauf

(auf dem Grundstück) lastenden Pfandrechtes in Anspruch genommen werde, und dass andererseits unmöglich zugelassen werden darf, dass der Erlös aus der Versteigerung einzelner Miteigentumsanteile entweder überhaupt nicht oder dann umgekehrt in erster Linie zur Deckung einer das Grundstück als solches belastenden Pfandschuld verwendet werde (was hier ins Auge gefasst worden ist). Ersterenfalls würden der Inhaber des Pfandrechtes auf dem Grundstück, die übrigen Miteigentümer und die Inhaber von Pfandrechten auf deren Anteilen, letzterenfalls würden die übrigen Gläubiger des betriebenen Miteigentümers wie übrigens auch dieser selbst benachteiligt. Und zwar müssen jene Vorschriften als zwingend erachtet werden vor allem im Interesse der Inhaber von Pfandrechten, sei es auf dem Grundstück als solchem, sei es auf den übrigen Miteigentumsanteilen, weil sie am Verwertungsverfahren nicht beteiligt sind, wenn dieses auf den gepfändeten Miteigentumsanteil beschränkt und nach der Vorschrift des Art. 73 litt. a VZG durchgeführt wird, während die Inhaber von Pfandrechten auf dem Anteil des betriebenen Miteigentümers freilich auch diesfalls in das Verfahren einbezogen und daher in die Lage versetzt werden und legitimiert sind, Beschwerde zu führen. Ist also, trotzdem das Grundstück als solches verpfändet ist, im Widerspruch zu Art. 73 litt. b VZG nur der gepfändete Miteigentumsanteil versteigert worden, so kann und muss diese Steigerung bis zum Abschluss des ganzen Betreibungsverfahrens jederzeit von Amtes wegen aufgehoben werden. Vorliegend muss die Steigerung zudem aus dem weiteren Grunde als nichtig betrachtet werden, weil entgegen der Vorschrift von Art. 73 VZG und der Art. 32—34 der Anleitung dazu die Miteigentümer keine Anzeige von der Steigerung erhalten haben und damit in die Unmöglichkeit versetzt worden sind, ihr gesetzliches Vorkaufsrecht in der in diesen Bestimmungen geregelten Art und Weise geltend zu machen. Dass dem das Interesse des Ersteigerers an der Aufrechterhaltung des Zuschlages entgegenstehe, kann

der Vorinstanz nicht zugegeben werden, zumal wo es wie hier noch nicht zur Eintragung der Eigentumsübertragung im Grundbuch gekommen ist; war doch der Ersteigerer von vorneherein sehr wohl in der Lage, sich über die Widerrechtlichkeit des eingeschlagenen Verwertungsverfahrens Rechenschaft zu geben.

Wird danach die Aufsichtsbehörde um Bestimmung des Verwertungsverfahrens anzugehen sein, so dürfte es sich als zweckmässig erweisen, dass sie zunächst versucht, die Tilgung der auf dem Grundstück als solchen lastenden, ja nur noch wenige Hundert Franken betragenden Pfandschuld durch sämtliche Miteigentümer zu veranlassen. Alsdann würde nämlich die Versteigerung des Grundstückes als solchen doch überflüssig werden. Immerhin müssten in diesem Falle jeder der getrennt verpfändeten Miteigentumsanteile für sich allein auf die Steigerung gebracht werden auf Grund von für jeden Anteil besonders aufgestellten Lastenverzeichnissen (vgl. Ziff. 17 der Anleitung zur VZG), die dann natürlich auch der Aufstellung separater Verteilungspläne rufen würden; ein Gesamtruf ist nur in der von Art. 108 VZG vorgesehenen Weise zulässig (vgl. auch Art. 118 VZG).

Unter diesen Umständen kommt der offensichtlich aktenwidrigen Annahme der Vorinstanz, dass einer der drei verwerteten Miteigentumsanteile pfandfrei sei, keine weitere Bedeutung zu.

Demnach erkennt die Schuldbetr.- und Konkurskammer:

Der Rekurs wird dahin begründet erklärt, dass das durchgeführte Verwertungsverfahren in seiner Gesamtheit aufgehoben und das Betreibungsamt angewiesen wird, gemäss Art. 73 litt. b VZG vorzugehen.

39. Auszug aus dem Entscheid vom 5. Dezember 1929 i. S. Erben Erismann.

Nichtigkeit einer Pfändung, die von einem örtlich nicht zuständigen Betreibungsamt vorgenommen wurde

SchKG Art. 89, VZG Art. 24.

Nullité de la saisie opérée par un office incompetent ratione loci.
Art. 89 LP, 24 Ord. réal. im.

Nullità del pignoramento eseguito da ufficio incompetente ratione loci. — Art. 89 LEF, 24 RRF.

Als Grundlage für das Verwertungsbegehren vom Juli 1929 kommt nur die Pfändung vom 16. Januar 1929 in Betracht. Dieselbe ist jedoch von der Vorinstanz mit Recht als nichtig erklärt worden, weil das Betreibungsamt Oberurdorf hierfür örtlich nicht zuständig war. Das fragliche Pfandobjekt liegt unbestrittenermassen im Gemeindebann Ruswil. Gemäss Art. 24 VZG hätte daher die Pfändung auf Ersuchen des Betreibungsamtes Oberurdorf durch das Betreibungsamt Ruswil als Amt der gelegenen Sache vollzogen werden müssen. Durch die genannte, auf Art. 89 SchKG beruhende Vorschrift wird die Befugnis des Betreibungsbeamten zur Vornahme von Pfändungen auf die in seinem Betreibungsbezirk gelegenen Objekte eingeschränkt und zwar, da die Beschränkung als im öffentlichen Interesse erfolgt zu betrachten ist, in der Weise, dass eine entgegen diesen Vorschriften ausserhalb des Betreibungskreises vollzogene Pfändung nicht nur anfechtbar, sondern nichtig ist: Würde die Pfändung von Objekten, die in einem andern Betreibungskreis liegen, zugelassen oder nur als durch Beschwerde anfechtbar erklärt, so bestünde erfahrungsgemäss die Gefahr, dass Pfändungen auf Distanz vorgenommen würden, d. h. ohne dass der Beamte sich an Ort und Stelle vom Vorhandensein des Pfandgegenstandes überzeugt und den Schätzwert desselben auf Grund eigener