

B. Pfandnachlassverfahren.

Procédure de concordat hypothécaire.

ENTSCHEIDUNGEN DER SCHULD- BETREIBUNGS- UND KONKURSKAMMER

ARRÊTS DE LA CHAMBRE DES POURSUITES ET DES FAILLITES

18. Entscheid vom 27. April 1934 i. S. Gehrig.

Pfandnachlassverfahren (Bundesbeschluss vom 30. September 1932).

Bei der Verfügung darüber, welche Forderungen als gedeckt und welche als ungedeckt erscheinen, ist der Sachwalter an die Pfandschätzung gebunden (Art. 3, 34, 36). Über die Beschwerdekosten ist gesondert zu entscheiden (Art. 48).

Procédure de Concordat hypothécaire (Arrêté fédéral du 30 septembre 1932).

Dans l'ordonnance par laquelle il doit indiquer les créances qui paraissent couvertes et celles qui ne paraissent pas couvertes, le commissaire est lié par l'estimation du gage faite par la Commission *ad hoc* (art. 3, 34 et 36).

Les frais de plainte doivent faire l'objet d'une décision à part (art. 48).

Procedura del concordato ipotecario (decreto federale 30 settembre 1932).

Nei l'emanare il decreto in cui deve indicare i crediti che paiono coperti e quelli che non paiono coperti, il commissario è vincolato dalla stima del pegno fatta dall'apposita commissione (art. 3, 34 e 36).

Le spese del reclamo devono essere determinate separatamente (art. 48).

Im Pfandnachlassverfahren über den Rekurrenten schätzte die eidgenössische Hotelpfandschätzungskommission I den Pfandgegenstand, das Hotel Beau Rivage in

Thun, in dem der Rekurrent ein Hotel mit rund 50 Betten sowie ein Restaurant und eine Confiserie (ohne eigene Zuckerbäckerei) betreibt, während mehr als die Hälfte des Hauses von Läden und Wohnungen im Mietwerte von gegen 20,000 Fr. in Anspruch genommen wird, auf 325,000 Fr. Laut der im Anschluss hieran getroffenen Verfügung des Sachwalters vom 3. März ist der Schuldbrief der Kantonalbank von Bern in Thun von 100,000 Fr. im dritten Rang, welchem eine Pfandobligation und ein Schuldbrief im Kapitalbetrage von zusammen 316,000 Fr. nebst rückständigen Zinsen und einige Forderungen mit gesetzlichem Grundpfandrecht vorgehen, nebst rückständigen Zinsen gänzlich (und schon vom vorgehenden Schuldbrief ein Teilbetrag von rund 10,000 Fr.) ungedeckt.

Hiegegen führte die Kantonalbank von Bern Beschwerde mit dem Antrag, ihr Schuldbrief sei im vollen Betrag als pfandgedeckt oder die ganze Kapitalforderung sei zu 4 1/2 % verzinslich zu erklären. Der Begründung der Beschwerde ist zu entnehmen: « Die Schätzung der Pfandschätzungskommission geht fehl. Sie lässt gewisse Tatsachen, die den Wert des Unternehmens beeinflussen, vollständig ausser Acht (wird näher ausgeführt). Die heutige Schätzung ist unbegreiflich tief gegriffen. Woher kommt das? Die Pfandschätzungskommission hat den ganzen Teil des Grundstückes und Gebäudes, der dem Gasthof- und Confiseriebetriebe dient, als wertlos behandelt... Wenn der gegenwärtige Eigentümer, weil ihm Umsicht und Betriebsamkeit abgehen, nicht imstande ist, aus seinem Unternehmen die oben als Mietzinse (scil.: der Confiserie mit Restaurant, Kegelbahn und Gartenwirtschaft) und Pachtzinse (scil.: des Gasthofbetriebes) angenommenen 8000 Fr. herauszuwirtschaften, so dürfen sie bei der Schätzung nicht einfach ausser Acht gelassen werden. Es ergibt sich somit, dass bei Berücksichtigung aller Werte des Grundstückes und des Gasthof- und Confiserieunternehmens die Verzinsung der

Forderung der Beschwerdeführerin mit mindestens 4 ½ % möglich ist. Die Forderung der Beschwerdeführerin ist deshalb vollständig als pfandgedeckt zu behandeln... Berücksichtigt die Schätzung den Minderwert, der in persönlichen Mängeln des Eigentümers begründet ist, so begünstigt sie zum Schaden der Gläubiger den Untüchtigen ».

Die Nachlassbehörde (Gerichtspräsident von Thun) hat am 27. März die Beschwerde zugesprochen und den Schuldbrief der Kantonalbank Bern in vollem Betrage von 109,506 Fr. als pfandgedeckt erklärt. Ihren Entscheidungsgründen ist zu entnehmen: « Art. 36 des Bundesbeschlusses vom 30. September 1932 enthält keine Vorschrift, wonach der Sachwalter bei der Bestimmung der gedeckten und ungedeckten Forderungen an die Höhe der Schätzung gebunden ist, d. h. der zitierte Bundesbeschluss enthält keine Bestimmung, nach welcher die Kapital- und Zinsforderungen, die nicht mehr im Rahmen der Schätzung sich befinden, ohne weiteres ungedeckt sind. Sachwalter und Nachlassbehörde müssen daher bei der Prüfung dieser Frage alle Umstände berücksichtigen, die im betreffenden Falle von Bedeutung sind... Die Mietzinseingänge (18,620 Fr.) genügen zur Deckung der Grundsteuern, der Brandversicherungsprämien und der Zinse der (vom Sachwalter als gedeckt erklärten) Grundpfandforderungen im ersten und zweiten Rang. Zweifelsohne muss auch der Hotel- und Restaurationsbetrieb Eingänge abwerfen können, die zu weiteren Verzinsungen dienen müssen. Der Sachwalter geht daher zu weit, wenn er... eine Deckung nur soweit annimmt, als die Mietzinseingänge die Verzinsung der Kapitalforderungen und die Bezahlung der Steuern und Brandversicherungsprämien erlauben ».

Diesen Entscheid haben der Schuldner und sein Sachwalter an das Bundesgericht weitergezogen.

*Die Schuldbetreibungs- und Konkurskammer
zieht in Erwägung:*

1...

2. — Zutreffend wird im Rekurs darauf hingewiesen, dass die von der Nachlassbehörde vermisste Begriffsbestimmung der « gedeckten und ungedeckten Forderungen » in Art. 3 des Bundesbeschlusses vom 30. September 1932 enthalten ist, wonach eine Grundpfandforderung als gedeckt gilt, wenn und soweit sie (unter Hinzurechnung der ihr im Range vorgehenden Belastungen) den Schätzungswert des Grundpfandes nicht übersteigt, woraus sich ohne weiteres ergibt, dass die den Schätzungswert übersteigenden Grundpfandforderungen ungedeckt sind. Dazu kommt noch, dass Art. 43 l. c. im Marginale die « Pfandschätzung » ausdrücklich als der « Ermittlung der gedeckten Forderungen » dienend bezeichnet und ausserdem vorschreibt, der Befund der eidgenössischen Pfandschätzungskommission sei endgültig. Es wäre auch nicht erfindlich, wieso die Pfandschätzung im Pfandnachlassverfahren dem Sachwalter entzogen und einem besonderen Sachverständigenkollegium übertragen worden ist, wenn Sachwalter und Nachlassbehörde sich nach ihrem Gutfinden über diese Schätzung hinwegsetzen dürften. Wie recht der Rekurrent hat, wenn er sagt, andernfalls wäre die grösste Willkür möglich, zeigt gerade der vorliegende Fall, wo die Nachlassbehörde ohne jede zahlenmässige Unterlage bezüglich des von ihr herangezogenen Ertrages bzw. der Ertragsmöglichkeit aus Hotel- und Restaurationsbetrieb kurzerhand im Betrage von nicht weniger als rund 120 000 Fr. vom Befund der Hotelpfandschätzungskommission abweichen zu dürfen glaubte.

Zu Unrecht wirft übrigens die Kantonalbank der Pfandschätzungskommission vor, sie habe bei ihrem Befund auf die angebliche Untauglichkeit des gegenwärtigen Pfandeigentümers abgestellt und Art. 9 des

Schätzungsreglementes ausser Acht gelassen. Das Gegenteil ergibt sich aus dem Schätzungsbefund selbst, wo ausdrücklich gesagt ist: « Der Kommission ist jedoch zur Beantwortung eine andere Frage gestellt, wieviel ein neuer Erwerber beim Fortbetrieb des Hotelgewerbes voraussichtlich anlegen würde. In dieser Beziehung glaubt die Kommission, dass ein neuer, sorgfältiger Erwerber mit andern Fähigkeiten, frischen Kräften und einigem Betriebskapital unter Zugrundelegung des Fortbetriebes des Hotelbetriebes in seinem bisherigen Umfang für das Pfandobjekt einschliesslich Zugehör eine Summe von 325,000 Fr. anlegen könnte und würde ».

3. — Für die Beschwerdekosten ist Art. 481. c. massgebend.

Demnach erkennt die Schuldbetr.- u. Konkurskammer:

1. — Der Rekurs wird begründet erklärt, der Entscheid des Gerichtspräsidenten von Thun vom 27. März 1934 aufgehoben und die Beschwerde der Kantonalbank abgewiesen.

2. — Der Kantonalbank von Bern werden die bundesgerichtlichen Kosten, sowie die von der Vorinstanz zu bestimmenden Kosten des kantonalen Beschwerdeverfahrens auferlegt.

19. Entscheid vom 5. Mai 1934

i. S. Ersparniskasse der Stadt Biel.

Pfandnachlassverfahren (Bundesbeschlüsse vom 30. September 1932 und 27. März 1934):

Verhältnis eines neuen Gesuches um Eröffnung des Pfandnachlassverfahrens zu einem früher zurückgezogenen derartigen Gesuch und der damals bewilligten (gewöhnlichen) Nachlassstundung (Art. 1, 29, 30) (Erw. 1).

Erfordernis des Nachlassvertragsentwurfes, Kostenvorschusses, Nachweises des Beitrittes zur paritätischen Arbeitslosenversicherungskasse für das Hotelgewerbe (Art. 1, 29, 49) (Erw. 2).

Allgemeine Verbindlichkeit des Pfandnachlassverfahrens. Selbstverschulden. Voraussetzungen der Einbeziehung von Liegenschaften in das Verfahren (Art. 1) (Erw. 3).

Keine Kostenpflicht einsprechender Gläubiger (Art. 49) (Erw. 4).

Procédure de Concordat hypothécaire (Arrêts fédéraux des 30 septembre 1932 et 27 mars 1934):

Demande tendant à l'ouverture de la procédure de concordat hypothécaire. Retrait de ladite requête, mais octroi du sursis concordataire ordinaire. — Nouvelle requête de même nature. Relation entre cette seconde demande et la précédente ainsi qu'avec la procédure en cours (art. 1, 29, 30) (consid. 1).

Projet de concordat, avance des frais, preuve que le requérant est affilié à la caisse paritaire d'assurance-chômage pour l'industrie hôtelière (art. 1, 29, 49) (consid. 2).

Autorité absolue de la procédure de concordat hypothécaire. Faute propre du requérant. Conditions que doit remplir un immeuble pour pouvoir être englobé dans la procédure de concordat hypothécaire (art. 1) (consid. 3).

Aucune avance de frais ne peut être réclamée aux créanciers qui font opposition à l'ouverture de la procédure de concordat hypothécaire (art. 49) (consid. 4).

Concordato ipotecario (decreti federali del 30 sett. 1932 e 27 marzo 1934):

Domanda di apertura del concordato ipotecario. Ritiro della domanda dopo conseguimento della moratoria del concordato ordinario. Nuova domanda. Relazione fra questa seconda domanda, la precedente e il procedimento pendente (art. 1, 29, 30) (consid. 1).

Progetto di concordato, anticipo di spese, prova che l'istante è affigliato alla cassa paritetica d'assicurazione per l'industria alberghiera (art. 1, 29, 49) (consid. 2).

Forza vincolante assoluta del procedimento di concordato ipotecario. Colpa dell'istante. Condizioni alle quale uno stabile può essere compreso nel concordato ipotecario (art. 1) (consid. 3).

Nessun anticipo può essere chiesto ai creditori che si oppongono al procedimento (art. 49) (consid. 4).

Das Hotel National in Biel besteht aus zwei anstossenden Häusern auf einer einzigen Grundbuchparzelle, von denen das eine erst nachträglich hinzugekauft und vermitteltst Durchbrechung der Brandmauer zur Vergrösserung des Parterre-Restaurants und Vermehrung der Fremdenzimmer im zweiten und dritten Stock benützt wurde, während im ersten Stock und im Dachstock nach wie vor Mietwohnungen sind.

Am 17. Januar 1934 stellte der Eigentümer dieses Hotels das Gesuch um Eröffnung des Nachlassverfahrens in