

BGE 51 III 110

Bundesgericht (BGE), 1996-06-09, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_51_III_110

FR: ATF 51 III 110

IT: DTF 51 III 110

Volltext

110 Schuldbetreibungs- und Konkursrecht. N° 28. 28. Entscheid. vom 9. Juni 1996 i. S. Wund. erlin-W"U"th. Die Auf lös u n ge i n e s]I{ i t e i gen t u m s ver - h ä l t n i s s e l', 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 dJS Grundstückes entspricht, muss dieses öffentlich ver- steigert werden, immerhin unter Wahrung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes des Miteigentümers. Art. 73 litt. bund 130 VZG; Art. 3,;1 Abs. 2 der Anleitung zu VZG. A. - Die Reku.rrentin ist neben ihrem Ehemman, über den der Konku.rs ausgebrochen ist, zur Hälfte Miteigentümerin des Einfamilienhauses Byfangweg Nr. 10 in Base1. Das Konkursamt Basel-Stadt wollte als Kon- ku.rsverwaltung die Liegenschaft zu.r öffentlichen Ver- steigeru.ng bringen und ersuchte die Reku.rrentin um ihr Einverständnis hierzu. Die Rekurrentin lehnte dies ab u.nd erklärte sich bereit, den ihrem Ehemann gehö- renden Anteil des Gru.ndstückes, das amtlich au.f 55,000 Fr. geschätzt ist, zu.r Hälfte der Belastu.ng von 47,000 Fr. abzüglich der vom Konku.rsamt eingezogenen Mietzinse freihändig zu. kau.fen. Dds Konku.rsamt trat hierau.f nicht ein u.nd ersu.chte gemäss Art. 132 SchKG die Au.fsichtsbehörde u.m die Bestimmu.ng des Verwer- ttwgsverfahrens. Die Aufsichtsbehörde hielt dafür, dass es im vorliegenden Falle u.nnütz sei, zu.erst die anderen in Art. 73 litt. b VZG vorgesehenen Schritte einzu.leiten, da sie offensichtlich zu keinem Ziele führen würden u.nd wies mit Verfügu.ng vom 8. Mai 1925 das Konku.rsamt Basel-Stadt an, die Liegenschaft öffentlich zu versteigern. B. - Gegen diese Verfügu.ng hat sich die Reku.rrentin bei der Schu.ldbetreibungs- u.nd Konku.rskammer des Bu.ndesgerichts mit dem Antrag beschwert, das Konkurs- amt sei anzu.weisen, ((gemäss Art. 73 litt. b VZG vorzu.- gehen, in jedem Fall aber dafür zu. sorgen, dass ihr bei einer Veräu.sserung des Grundstückes die Au.sübung Schuldbetreibung~ und Konkursrecht. No 28. 111 ihres gesetzlichen Vorkau.fsrechts am andern Miteigen- tu.msanteil gewahrt werde. 'C. - Das Konku.rsamt Basel-Stadt hat in seiner Ver- nehmlassu.ng erklärt, dass der Reku.rrentin bei der öffent:- lichen Versteigeru.ng der Liegenschaft das Recht ge- wahrt bleibe, vor einem allfälligen Zu.schlag au.f Gru.nd ihres Vorkau.fsrechtes an Stelle des HöchstbietendeII in den Kau.f eillzu.treten. Die Schuldbelreibungs- und Konkurskammer zieht in Erwägung : 1. - Da nach Art. 130 ZVG die Vorschriften dieser Verordnung über die Verwertu.ng eines Miteigentums- anteils au.ch im Konku.rse Anwendu.ng finden u.nd das gemeinsame Gru.ndstück des Gemeinschuldners u.nd der Reku.rrentin verpfändet ist, hat die kantonale Au.fsichts- behörde mit Recht Art. 73 litt. b VZG angewendet. Sie ist dabei insofern nicht verordnu.ngsgemäss vorgegangen, als sie ihre Verfügung lediglich gestützt au.f einen Bericht des Kollkursamtes getroffen hat, statt au.f Gru.nd der von Art. 73 litt. b VZG vorgesehenen Massnahmen sich selbst zu überzeu.gen, dass die öffentliche Versteigerung des fraglichen Miteigentü.ms unvermeidlich sei. Dieser Fehler im Vorgehen der Au.fsichtsbehörde vermag jedoch die Au.fhebu.ng ihrer Verfügu.ng nicht zu,

rechtfertigen. Es ergibt sich in der Tat aus den eigenen vor Bu. I des- gericht 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 Ver- ordnung 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 an- dem Miteigentümern », wie sie die Verordnung vorsieht, ist nicht möglich, da das Grundstück nur zwei, Miteigen- 112 Schuldbetreibungs- und Konkursrecht. N° 28. tümern gehört, dem Gemeinschaftsdner und der Rekur- rentin, eine Beteiligung des Gemeinschaftsdners an der Versteigerung aber nicht in Frage kommen kann und zu einer Versteigerung notwendig- wenigstens zwei Be- teiligte erforderlich sind. Die öffentliche Versteigerung hätte daher nur dann vordien werden können, wenn das Angebot der Rekurrentin, den Eigentumsanteil des Gemeinschaftsdners zur Hälfte der Grundpfandbelastung, unter Abzug der von der Konkursmasse bezogenen Miet- zinsen zu kommen, 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 am die Vorschrift, dass die Aufsichtsbehörde ({ ~nächst eine Verständigung unter den Miteigentümern und den Pfandgläubigern über die Auflösung des Mit- eigentumsverhältnisses herbeizuführensuchen soll », und unterlässt es, die Bedingungen festzustellen, die eine solche Verständigung erfüllen muss, damit sie in Betracht gezogen werden kann und muss. Solche nähere Fest- setzungen wären nicht unnütz gewesen ; handelt es sich doch nicht um eine Verständigung unter sämt- lichen Beteiligten, inbegriffen die betreibenden Gläubiger oder, im Falle des Konkurses, die Konkursmasse, sondern lediglich um eine solche zwischen den « andern Mit- eigentümern und den Pfandgläubigern I). Andererseits ist es nicht zweifelhaft, dass die von der Verordnu,ng 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 geadesogut ein wie bei der körperlichen Teilung oder beim Verkauf der Sache an Dritte. Schuldbetreibungs- und Konkursrecht. N° 28. 113 Man kann sich daher fragen, was die Aufsichtsbe- hörde 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. Ent- spricht 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 anzu- ordnen: es sei denn, dass auch die betreibenden Gläu,biger oder die Ko nkursverwaltu,ng mit dem Verkauf an den oder die Miteigentümer einverstanden sind. Bei einer Versteigerung unter den Miteigentümern wäre ein Zu- schlag unter dem Schätzungswerte allerdings möglich, da nach Art. 34 Abs. 2 der Anleitu,ng zu,r Zwangsver- wertu,ng von Grundstücken der Zu,schlag zu erfolgen hat, ,:enn die auf der Liegenschaft lastenden pfandver- sicherten Forderu,ngen durch das Höchstangebot ge- deckt werden. Allein das ist noch kein Grund, den Mit- eigentümern das Recht zuzuerkennen, den Anteil des Schuldners freihändig zu einem Preis zu erwerben der lediglich der Grundpfandbelastung entspricht und' nie- driger ist als die amtliche Schätzung. Diese ist vielmehr massgebend für die

Entscheidung, die die Aufsichts- behörde nach Art. 73 litt. b VZG zu treffen hat. 2. - Die Aufsichtsbehörde von Basel-Stadt hat somit zu Recht die öffentliche Versteigerung. des gemein- samen Grundstückes der Rekurrentin und des Gemein- schuldners angeordnet. Dabei hat jedoch das Konkurs- amt seiner in der Vernehmlassung gegebenen Erklärung gemäss das gesetzliche Vorkaufsrecht der Rekurrentin in .der Weisem berücksichtigen,. dass es ihr die Möglich,.. kelt off~n lässt, vor einem allfälligen Zuschlag der liegen- schaft Sich zu erklären. ob sie an. Stelle des Höchstbieten- den zu dessen Angebot in den Kauf eintreten will. Demnach erkennt die Schuldbetr.- und Konkurskammer : Die Beschwerde wird abgewiesen.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.