

BGE 112 III 102

Bundesgericht (BGE), 1986-01-01, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_BGE_112_III_102

FR: ATF 112 III 102

IT: DTF 112 III 102

Regeste

Regeste Steigerungsanzeige; Verwertung eines Miteigentumsanteils (Art. 138 f. SchKG, Art. 73 ff. VZG). Ist der Umfang des zu verwertenden Grundpfandobjektes nicht bestimmt, weil in einem hängigen Grundbuchberichtigungsverfahren zu klären ist, ob der Grundpfandgegenstand mit einem Miteigentumsanteil an einem anderen Grundstück subjektiv-dinglich verknüpft ist, so kann zwar das Lastenbereinigungsverfahren eingeleitet, jedoch der Steigerungstermin bis zur rechtskräftigen Erledigung des Grundbuchberichtigungsprozesses noch nicht festgesetzt werden. Sollte im Grundbuchberichtigungsverfahren das Miteigentum bejaht werden, ist in der Folge nach Massgabe von Art. 73 ff. VZG vorzugehen.

Regeste Publication des enchères; réalisation d'une part de copropriété (art. 138 s. LP, art. 73 ss ORI). Si l'étendue du gage immobilier à réaliser n'est pas déterminée, parce qu'il faut élucider, dans une procédure en rectification du registre foncier, si l'objet du gage est lié en vertu d'un droit réel subjectif à une part de copropriété sur un autre immeuble, la procédure d'épuration de l'état des charges peut être introduite, mais le délai des enchères ne peut pas être fixé tant que la procédure en rectification du registre foncier n'a pas été liquidée par une décision entrée en force. Si la copropriété est admise dans cette procédure, il faut procéder par la suite selon les art. 73 ss ORI.

Regesto Bando d'incanto; realizzazione di una quota di comproprietà (art. 138 seg. LEF, art. 73 segg. RFF). Qualora l'estensione del pegno immobiliare da realizzare non sia determinata poiché occorre accertare, in una procedura di rettifica del registro fondiario, se l'oggetto del pegno sia vincolato in virtù di un diritto reale soggettivo ad una quota di comproprietà relativa ad altro immobile, può essere avviata la procedura d'epurazione dell'elenco-oneri, ma non può ancora essere fissato il termine per l'incanto fintantoché la procedura di rettifica del registro fondiario non sia stata evasa mediante decisione passata in giudicato. Se la procedura di rettifica del registro fondiario accerta l'esistenza della quota di comproprietà, deve procedersi in seguito conformemente agli art. 73 segg. RFF.

Erwägungen

E. 1

Miteigentum kann in der Weise begründet werden, dass es - in der Gestalt eines Realrechts - dem jeweiligen Eigentümer eines Grundstücks zusteht. Bei einer solchen subjektiv-dinglichen Verknüpfung teilt das Anteilsrecht notwendigerweise das rechtliche Schicksal des mit ihm verbundenen Grundstückes und kann insoweit nicht Gegenstand selbständiger Verfügung sein. Beispiele dafür sind das Miteigentum an Grenzmauern, an einem Hof, an einer Fernheizungsanlage, an zwei Wegparzellen (BGE 100 II 312 f. E. 3a; Kommentar MEIER-HAYOZ, N. 9 zu Art. 646 ZGB ; Kommentar

HAAB/SIMONIUS/SCHERRER/ZOBL, N. 2 zu Art. 646 ZGB). Ist Miteigentum der beschriebenen Rechtsnatur in das Grundbuch eingetragen, so steht es weder dem Betreibungsbeamten noch den Aufsichtsbehörden in Schuldbetreibungs- und Konkursachen zu, über dessen Gültigkeit zu befinden. Sie haben sich auf die Feststellung zu beschränken, dass über das Grundpfandobjekt nicht verfügt werden kann, ohne dass auch über den mit ihm verbundenen Miteigentumsanteil verfügt wird - und umgekehrt.

E. 2

Daraus ergibt sich für den vorliegenden Fall, dass die Parzelle 3556, welche die am 9. November 1976 verbriefte Forderung sichert, entsprechend dem gegenwärtigen Grundbucheintrag nur zusammen mit den Miteigentumsanteilen an den Parzellen 3866 und 4027 verwertet werden könnte. Der Ersteigerer des Grundstücks 3556 würde demnach nicht nur dieses, sondern auch die damit subjektiv-dinglich verknüpften Miteigentumsanteile erwerben. Zu Recht hat deshalb das Betreibungsamt neben dem Grundbuchauszug über die Parzelle 3556 auch einen Grundbuchauszug eingeholt, der über das Grundstück 4027 als ganzes Auskunft gibt (Art. 99 in Verbindung mit Art. 73 VZG). Bei der Verwertung der Miteigentumsanteile, die mit der Parzelle 3556 verknüpft sind, ist nach den Bestimmungen der Art. 73 ff. VZG vorzugehen. Da - wie sich aus dem Grundbuchauszug ergibt - auf der Parzelle 4027 nicht nur zwei Inhaberschuldbriefe lasten, sondern diesbezüglich ausserdem Bauhandwerkerpfandrechte vorgemerkt sind, kann der Zeitpunkt der Steigerung für die Parzelle 3556 noch nicht festgesetzt werden. Vielmehr ist vorerst die Aufforderung zur Anmeldung der auf der Parzelle 4027 lastenden Pfandrechte zu erlassen und die Lastenbereinigung durchzuführen (Art. 73a Abs. 3 VZG). Ist nach dem Ergebnis des BGE 112 III 102 S. 106 Lastenbereinigungsverfahrens die Parzelle 4027 pfandbelastet, so hat die Steigerung während der Dauer der nun zu führenden Einigungsverhandlungen zu unterbleiben (Art. 73e VZG). Unrichtig vorgegangen ist daher das Betreibungsamt insofern, als es im Rahmen der Betreibung Nr. 73'395 bereits den Steigerungstermin auf den 15. Dezember 1986 festgesetzt hat. Es hätte dem Verwertungsbegehren der Grundpfandgläubiger höchstens durch Einleitung des Lastenbereinigungsverfahrens für die Grundstücke 3556 und 4027 Folge leisten dürfen.

E. 3

a) Das weitere Vorgehen des Betreibungsamtes in der vorliegenden Betreibung wird ganz wesentlich durch den Ausgang des Grundbuchberichtigungsverfahrens bestimmt. Es versteht sich von selbst, dass weder das Betreibungsamt noch die ihm übergeordneten Aufsichtsbehörden Handlungen vornehmen oder Anordnungen treffen dürfen, welche dem Urteil des Zivilrichters vorgreifen. Der Beizug der Akten des Bezirksgerichts, wie ihn die Rekurrenten verlangt haben, hätte nichts zu dem von der kantonalen Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs zu fällenden Entscheid beigetragen. b) Das Vorgehen des Betreibungsamtes nach Art. 73 ff. VZG beansprucht in der Tat Zeit, was den Grundpfandgläubigern missfällt, aber unvermeidlich ist. Ebenso gewiss ist andererseits aber auch, dass dieses zeitraubende Verfahren hinfällig würde, wenn der Grundbuchberichtigungsklage des Grundpfandschuldners stattgegeben werden sollte; denn damit würde die am 21. August 1978 in das Grundbuch eingetragene Mutation Nr. 4646 rückgängig gemacht und die Parzelle 4027 nicht mehr ein mit dem Grundpfandobjekt verbundener Miteigentumsanteil sein. Der Streit dreht sich letztlich denn auch um den Umfang des Grundpfandobjektes und ist nicht ein Lastenbereinigungsprozess. Die (analoge) Anwendung von Art. 41 VZG durch die kantonale Aufsichtsbehörde rechtfertigt

sich nichtsdestoweniger, wenn man annimmt, dass die hängige Grundbuchberichtigungsklage gutgeheissen werde. Diesfalls würde sich die - grundsätzlich ohne weitere Verzögerung vorzunehmende - Verwertung auf das Grundstück 3556 in dem Umfang beschränken, wie er vor der Eintragung der Mutation Nr. 4646 im Grundbuch bestand. Die Parzelle 4027 würde von der Verwertung in der Betreibung Nr. 73'395 nicht erfasst. Sollte demgegenüber der Grundpfandschuldner mit seiner Grundbuchberichtigungsklage nicht durchdringen, so müsste das BGE 112 III 102 S. 107 Betreibungsamt - wie oben E. 2 dargelegt - bezüglich der Grundstücke 3556 und 4027 das Lastenbereinigungsverfahren durchführen und Einigungsverhandlungen einleiten. Der Ablauf der Betreibung würde sich somit insgesamt um die Zeit verzögern, die bis zur rechtskräftigen Abweisung der Grundbuchberichtigungsklage verstreicht, und hernach um die für das Vorgehen nach Art. 73 ff. VZG benötigte Zeit. Wie immer der Grundbuchberichtigungsprozess ausgehen mag, bildet der Miteigentumsanteil an der Parzelle 3866, die (allerdings mit einem grösseren Flächenanteil) schon vor der Mutation Nr. 4646 mit dem Grundpfandobjekt subjektiv-dinglich verknüpft war, Verwertungsgegenstand in dieser Betreibung. Hinsichtlich der Parzelle 3866 sind jedoch keine weiteren Komplikationen zu erwarten, da sie - soweit ersichtlich - nicht grundpfandbelastet ist. Bei der Publikation ist bezüglich dieser Parzelle immerhin Art. 73a Abs. 1 VZG zu beachten. c) Die kantonale Aufsichtsbehörde hat jedenfalls zu Recht das Betreibungsamt angewiesen, die Versteigerung nach rechtskräftiger Erledigung des Grundbuchberichtigungsprozesses unter Berücksichtigung des Prozessergebnisses neu anzusetzen. Es liegt hier der eher ungewöhnliche Fall vor, dass der Umfang des zu verwertenden Grundpfandobjektes nicht bestimmt ist. Nun muss aber - bei der Betreibung auf Grundpfandverwertung nicht anders als bei der Betreibung auf Pfändung - der Pfandgegenstand genau bezeichnet sein, so dass ohne nachträgliche Präzisierung zur Verwertung geschritten werden kann (BGE 106 III 102 E. 1; AMONN, Grundriss des Schuldbetreibungs- und Konkursrechts, 3. Auflage 1983, § 22 N. 42). Es steht im vorliegenden Fall nicht fest, ob das Grundpfandobjekt nur die Parzelle 3556 zusammen mit dem schon früher im Grundbuch eingetragenen Korporationsweganteil am Grundstück 3866 umfasst oder ob zusätzlich der Miteigentumsanteil an der Parzelle 4027, der durch die am 21. August 1978 in das Grundbuch eingetragene Mutation zur Parzelle 3556 gestossen ist, in die Grundpfandverwertung einbezogen werden muss. Die Antwort auf diese Frage hängt vom Ausgang des hängigen Grundbuchberichtigungsprozesses ab. Würde das Betreibungsamt vor der Erledigung dieses Prozesses zur Verwertung schreiten, müsste es aufgrund der Eigentumsverhältnisse, wie sie derzeit im Grundbuch eingetragen sind, das Verfahren gemäss Art. 73 ff. VZG durchführen. Das würde sich als ein völlig nutzloses Unterfangen erweisen, BGE 112 III 102 S. 108 wenn die Grundbuchberichtigungsklage gutgeheissen und damit der Zustand vor der Mutation vom 21. August 1978 wiederhergestellt würde. Jener Zustand entspricht im übrigen den Eigentumsverhältnissen, wie sie zur Zeit der Errichtung des Inhaberschuldbriefes, welcher der vorliegend betriebenen Forderung zugrunde liegt, bestanden.

E. 4

Dem bleibt beizufügen, dass die Rekurrenten nicht verlangen, es solle das Betreibungsamt, unter Einbezug des Miteigentumsanteils an der Parzelle 4027, ungesäumt nach Massgabe von Art. 73 ff. VZG vorgehen. Die Rekurrenten behaupten - zu Recht - andererseits auch nicht, dass die derzeit im Grundbuch eingetragenen Eigentumsverhältnisse eine Versteigerung des Grundstücks 3556 erlauben würden, ohne dass der Miteigentumsanteil an

der Parzelle 4027 in die Verwertung einbezogen wird. Das Hauptargument der Rekurrenten läuft auf den gegenüber dem Schuldner erhobenen Vorwurf hinaus, er versuche durch Prozessieren Zeit zu gewinnen. In diesem Zusammenhang wird auf den Aberkennungsprozess verwiesen, in welchem der Schuldner unterlegen ist. So verständlich die Ungeduld der Rekurrenten sein mag, liefert die Tatsache allein, dass der Schuldner durch Einlegung von Rechtsmitteln den normalen Fortgang der Betreuung zu hindern vermag, doch keine rechtliche Begründung. Mit Beschwerde und Rekurs an die Aufsichtsbehörden in Schuldbetreibungs- und Konkursachen lassen sich nur Verfahrensfehler der Betreibungs- und Konkursämter rügen (vgl. AMONN, a.a.O., § 6 N. 8 ff.), nicht aber Verzögerungstaktiken eines Schuldners. Eine Pflicht der Aufsichtsbehörden zur Abwägung von Gläubiger- und Schuldnerinteressen kann nicht in der Weise in die Art. 17 ff. SchKG hineininterpretiert werden, wie es die Rekurrenten tun.

E. 5

Vergeblich verlangen die Rekurrenten mit ihrem Eventualantrag, dass das Betreibungsamt anzuweisen sei, die Versteigerung jedenfalls nach dem erstinstanzlichen Urteil über die Grundbuchberichtigungsklage anzusetzen. Wie in E. 3 dargetan, muss vor der Verwertung der Umfang des Grundpfandobjektes bekannt sein. Darüber wird der Ausgang des Grundbuchberichtigungsverfahrens Aufschluss geben. Bevor - allenfalls in oberer Instanz - über die Grundbuchberichtigung rechtskräftig entschieden ist, weiss das Betreibungsamt nicht, welches Verfahren einzuschlagen ist; insbesondere weiss es nicht, ob nach Massgabe von Art. 73 ff. VZG vorzugehen ist. BGE 112 III 102 S. 109 Aus dem gleichen Grund kann auch dem Subeventualantrag der Rekurrenten nicht stattgegeben werden, die kantonale Aufsichtsbehörde habe nach Vorliegen des erstinstanzlichen Urteils über die Grundbuchberichtigungsklage neu zu entscheiden.

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