

BGE 115 III 120

Bundesgericht (BGE), 1989-01-01, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_BGE_115_III_120

FR: ATF 115 III 120

IT: DTF 115 III 120

Regeste

Regeste Verwertung eines im Miteigentum stehenden, als ganzes verpfändeten Grundstücks (Art. 73e, 73f, 106a VZG). Ist über einen Miteigentümer des Grundstücks der Konkurs eröffnet und gegen einen weiteren Miteigentümer die Betreuung auf Pfandverwertung eingeleitet worden, so kann das als ganzes verpfändete Grundstück im Konkurs nicht versteigert werden; vielmehr muss in der Betreuung auf Grundpfandverwertung die Verwertung angeordnet werden (E. 1b). Zuständigkeit der zweiten Gläubigerversammlung zur Anordnung der Verwertung (Art. 243 Abs. 3 SchKG). Die Verwertung eines Grundstücks kann grundsätzlich nur aufgrund eines Beschlusses der zweiten Gläubigerversammlung erfolgen (E. 2).

Regeste Réalisation d'un immeuble en copropriété grevé de droits de gage en tant que tel (art. 73e, 73f, 106a ORI). Lorsque la faillite est ouverte contre un copropriétaire de l'immeuble et que la poursuite en réalisation de gage a été introduite contre un autre copropriétaire, l'immeuble grevé de droits de gage en tant que tel ne peut pas être vendu aux enchères dans la faillite; la réalisation doit être ordonnée dans la poursuite en réalisation du gage immobilier (consid. 1b). Compétence de la seconde assemblée des créanciers pour ordonner la réalisation (art. 243 al. 3 LP). La réalisation d'un immeuble ne peut avoir lieu en principe que sur la base d'une décision de la seconde assemblée des créanciers (consid. 2).

Regesto Realizzazione di un fondo in comproprietà gravato da diritti di pegno aventi per oggetto l'intero fondo (art. 73e, 73f, 106a RFF). Ove il fallimento sia aperto contro un comproprietario del fondo e l'esecuzione in via di realizzazione del pegno sia promossa contro un altro comproprietario, il fondo gravato da diritti di pegno aventi per oggetto l'intero fondo non può essere venduto all'incanto nel fallimento; la realizzazione dev'essere ordinata nell'esecuzione in via di realizzazione del pegno immobiliare (consid. 1b). Competenza della seconda adunanza dei creditori a ordinare la realizzazione (art. 243 cpv. 3 LEF). La realizzazione di un fondo può, in linea di principio, aver luogo soltanto in base ad una decisione della seconda adunanza dei creditori (consid. 2).

Erwägungen

E. 1

Die Rekurrentin beanstandet in erster Linie die Auffassung der kantonalen Aufsichtsbehörde, dass nicht nur der Miteigentumsanteil ihres in Konkurs gefallenen Ehemannes, sondern sofort das gesamte Grundstück verwertet werden könne. a) In diesem Zusammenhang ist vorerst die Feststellung im angefochtenen Entscheid zu berichtigen, dass die Betreuung auf Pfandverwertung am 3. April 1989 eingeleitet worden sei und die Beschwerdeführerin dies denn auch ausdrücklich anerkenne. In Übereinstimmung mit den Akten hält die Rekurrentin in ihrer dem Bundesgericht eingereichten Rechtsschrift fest,

dass die Schweizerische Bankgesellschaft am 22. März 1989 gegen sie das Betreibungsbegehren Nr. 6133 auf Grundpfandverwertung gestellt hat; und sie weist zutreffend darauf hin, dass sich an der von der Vorinstanz zitierten Stelle keine Anerkennung des Sachverhalts finde, wie sie ihr von der kantonalen Aufsichtsbehörde unterstellt wird. b) Die kantonale Aufsichtsbehörde hat die Verwertung der gesamten Parzelle Nr. 2725 gestützt auf Art. 106a Abs. 1 VZG als zulässig erachtet. Demgegenüber macht die Rekurrentin geltend, die Voraussetzung einer Betreibung auf Grundpfandverwertung sei nicht erfüllt, weil sie Rechtsvorschlag erhoben habe und es nicht zu weiteren Schritten im Verwertungsverfahren gekommen sei. Die Auffassung der Rekurrentin erscheint mindestens im Ergebnis als richtig: Der angefochtene Entscheid geht - zutreffend - davon aus, dass die in Frage stehende Parzelle Nr. 2725 als solche pfandbelastet ist und dass, weil daran Miteigentumsanteile bestehen, die Versteigerung nach der Vorschrift von Art. 73f VZG zu erfolgen hat (vgl. dazu auch Art. 130e VZG). Gemäss Abs. 1 letztem Satz des Art. 73f VZG ist, wie auch die kantonale Aufsichtsbehörde erkannt hat, die Zwangsverwertung des Grundstücks als solches unter Vorbehalt von Art. 106a VZG ohne Zustimmung aller Beteiligten nicht zulässig. BGE 115 III 120 S. 123 Die kantonale Aufsichtsbehörde nimmt offenbar an, dass Einigungsverhandlungen im Sinne von Art. 73e VZG als gescheitert zu betrachten seien, nachdem Gerlinde F. den hälftigen Miteigentumsanteil des Rolf F. nicht erworben hatte; und sie nimmt offenbar auch an, dass es an der Zustimmung aller Beteiligten zur Zwangsverwertung des Grundstücks als ganzes fehle. Sie glaubt aber, zur Zwangsverwertung der Parzelle Nr. 2725 könne gestützt auf Art. 106a Abs. 1 VZG geschritten werden, der lautet: "Muss infolge Grundpfandbetreibung eines Gläubigers, dem ein im Miteigentum stehendes Grundstück als ganzes verpfändet ist, die Verwertung angeordnet werden, so ist das Grundstück als ganzes zu versteigern." Die Rekurrentin bestreitet nicht, dass die Parzelle Nr. 2725 als ganze der Schweizerischen Bankgesellschaft verpfändet ist. Aus ihrer eigenen Darstellung des Sachverhalts geht hervor, dass tatsächlich die Betreibung auf Grundpfandverwertung eingeleitet worden ist; insofern kann nicht behauptet werden, es fehle an der von Art. 106a Abs. 1 VZG genannten Voraussetzung einer Betreibung auf Grundpfandverwertung. Es ist indessen nicht infolge der Betreibung auf Grundpfandverwertung (Nr. 6133) die Verwertung angeordnet worden, wie dies Art. 106a Abs. 1 VZG verlangt. Vielmehr hat die Konkursverwaltung die Verwertung der Parzelle Nr. 2725 im Rahmen des über Rolf F. eröffneten Konkurses angeordnet. Die Verwertung des Grundstücks als ganzes im Konkurs ist aber nur denkbar, wenn sämtliche Miteigentümer in Konkurs fallen (RASCHEIN, Die Zwangsverwertung von Grundstücken, unter besonderer Berücksichtigung der VZG-Revision vom 4. Dezember 1975, BLSchK 43/1979, S. 68). Art. 106a Abs. 1 VZG ist daher entgegen der Auffassung der kantonalen Aufsichtsbehörde im vorliegenden Fall nicht anwendbar. Gegen dieses Ergebnis kommt grundsätzlich auch der Hinweis im angefochtenen Entscheid auf Art. 73f Abs. 2 VZG nicht auf. Diese Bestimmung räumt der Betreibung auf Grundpfandverwertung gegenüber der Versteigerung des Miteigentumsanteils den Vortritt ein und setzt dabei nur die Einleitung der Betreibung auf Grundpfandverwertung voraus (für den Konkurs speziell auch die Vorschrift des Art. 130g VZG). Wegen dieses Vortritts der Grundpfandverwertung hat im vorliegenden Fall die im Rahmen des Konkurses des Rolf F. angeordnete Verwertung des Miteigentumsanteils vorerst zu unterbleiben. Jedoch genügt nicht die Einleitung BGE 115 III 120 S. 124 der Betreibung auf Grundpfandverwertung, damit zur Verwertung des Grundstücks als solches geschritten werden kann; vielmehr muss in dieser Betreibung - gemäss Art. 106a Abs. 1 VZG - die

Verwertung angeordnet werden. Dafür, dass eine solche Anordnung in der Betreuung auf Grundpfandverwertung Nr. 6133 bereits getroffen worden wäre, bieten die Feststellungen im angefochtenen Entscheid keine Handhabe. Der Rekurs ist deshalb insofern gutzuheissen, als er Zwar die Verwertung der Parzelle Nr. 2725 als ganze nicht völlig ausschliessen will, die Voraussetzungen hierfür aber als Zur Zeit nicht erfüllt betrachtet. c) Art. 73c VZG, den die Rekurrentin als durch den vorinstanzlichen Entscheid verletzt bezeichnet, sagt nichts aus über die Frage, unter welchen Voraussetzungen ein Grundstück, an dem Miteigentumsanteile bestehen, verwertet werden darf. Vielmehr umschreibt diese Vorschrift den Inhalt des Lastenverzeichnisses (vgl. für den Konkurs Art. 130c VZG). Zu Recht hat die kantonale Aufsichtsbehörde erkannt, dass Einwände gegen das Lastenverzeichnis mit der auf Art. 250 SchKG gestützten Kollokationsklage hätten erhoben werden müssen (BGE 112 III 34 E. 3). d) Neu und damit unzulässig (Art. 79 Abs. 1 OG) ist das Vorbringen der Rekurrentin, im Zahlungsbefehl vom 28. März 1989 werde der Pfandgegenstand nicht genannt und es bleibe offen, ob die angehobene Betreuung auf Grundpfandverwertung sich gegen ihren Miteigentumsanteil oder das Grundstück als solches richte. Die Rüge hätte schon nach der Zustellung des Zahlungsbefehls erhoben werden müssen.

E. 2

Als begründet erweist sich auch das Vorbringen der Rekurrentin, dass die Verwertung des Grundstücks - selbst wenn sie grundsätzlich zulässig wäre - erst nach der zweiten Gläubigerversammlung stattfinden könnte. Für diese Auffassung kann sich die Rekurrentin auf den klaren Wortlaut von Art. 243 Abs. 3 SchKG stützen, wonach die übrigen Bestandteile der Masse verwertet werden, nachdem die zweite Gläubigerversammlung stattgefunden hat. Vorher verwertet werden kann nur bei drohender Wertverminderung oder kostspieligem Unterhalt, und ebenso dürfen Wertpapiere und Sachen, die einen Markt- oder Börsenpreis haben, sofort veräussert werden (Art. 243 Abs. 2 SchKG). Die Regel jedoch bildet die Verwertung nach der zweiten Gläubigerversammlung, welcher wesentlich weitere Kompetenzen zustehen als der ersten Gläubigerversammlung BGE 115 III 120 S. 125 (AMONN, Grundriss des Schuldbetreibungs- und Konkursrechts, 4. Auflage Bern 1988, § 45 N. 23, § 47 N. 6 ff.). Mit dem (nicht vollständigen) Zweiten Satz in E. 3b des angefochtenen Entscheides will wohl gesagt werden, dass - anders als im Konkurs - in der Betreuung auf Pfändung und auf Pfandverwertung Grundstücke nicht freihändig verkauft werden dürfen. Im vorliegenden Fall aber wurde die Verwertung im Konkursverfahren des Rolf F. angeordnet. Unter Vorbehalt der Zustimmung der Pfandgläubiger wäre im Konkurs auch der freihändige Verkauf des verpfändeten Grundstücks zulässig; den entsprechenden Beschluss müsste die zweite Gläubigerversammlung fassen (Art. 256 SchKG; BGE 105 III 76 E. 3a; AMONN, a.a.O., § 47 N. 19 f.).

E. 3

Die Rekurrentin wendet sich schliesslich dagegen, dass die Konkursverwaltung in ihrer Verfügung vom 5. Mai 1989 gegenüber dem Ehepaar F. für den Fall, dass der Miteigentumsanteil des Konkursiten nicht von seiner Ehefrau käuflich erworben würde, bemerkt hat: "Betrachten Sie in diesem Falle bitte das Wohnrecht für sich und die Familie als verwirkt, per Steigerungstag." Damit hat die Konkursverwaltung zivilrechtliche Wirkungen der Zwangsversteigerung vorweggenommen, was nicht ihre eigentliche Aufgabe war. Wie es mit dem (nicht im Grundbuch vorgemerkten) "Wohnrecht" des Ehepaares F. nach der Veräusserung des Grundstücks bestellt sein wird, ist - obwohl mit

dessen Untergang zu rechnen ist - nicht im voraus zu beurteilen. Am Ende handelt es sich hier um einen vorsorglichen Hinweis der Konkursverwaltung, der zwar rechtlich keine Bedeutung hat, aber im Zusammenhang mit der erlassenen Verfügung nicht als geradezu zwecklos bezeichnet werden kann.

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