

BGE 120 III 138

Bundesgericht (BGE), 1994-01-01, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_BGE_120_III_138

FR: ATF 120 III 138

IT: DTF 120 III 138

Regeste

Regeste Grundpfandverwertung; ausserordentliche Verwaltungsmassnahme (Art. 18 Abs. 2 VZG). Die Verwaltung und Bewirtschaftung eines Pfandgegenstandes erlaubt dem Betreibungsamt selbst mit Zustimmung der kantonalen Aufsichtsbehörde nicht, die zu verwertende Liegenschaft im Rahmen einer ausserordentlichen Verwaltungsmassnahme zu parzellieren (E. 2a und b). Darf das Betreibungsamt bei der Festlegung der Steigerungsbedingungen eine Neuparzellierung der Liegenschaft vornehmen? (E. 2c).

Regeste Réalisation d'un gage immobilier; mesure exceptionnelle (art. 18 al. 2 ORI). L'administration et l'exploitation de l'immeuble à réaliser n'autorisent pas l'office des poursuites, même avec l'accord de l'autorité cantonale de surveillance, à procéder à un parcellement de l'immeuble dans le cadre d'une mesure exceptionnelle (consid. 2a et b). L'office peut-il opérer le parcellement lors de la fixation des conditions des enchères? (consid. 2c).

Regesto Realizzazione di un pegno immobiliare; provvedimento eccezionale (art. 18 cpv. 2 RFF). L'amministrazione e la gestione di un'immobile da realizzare non autorizzano l'ufficio di esecuzione, anche con l'accordo dell'autorità di vigilanza, a procedere ad un frazionamento dell'immobile nell'ambito di un provvedimento eccezionale (consid. 2a e b). L'ufficio può procedere ad un frazionamento quanto allestisce le condizioni di aggiudicazione? (consid. 2c).

Erwägungen

E. 2

Anlass zum Rekurs gibt die Anordnung als ausserordentliche Verwaltungsmassnahme durch die kantonale Aufsichtsbehörde, womit das Betreibungsamt ermächtigt wird, die zu verwertende Liegenschaft vorgängig der Steigerung in zwei Parzellen aufzuteilen. a) Das Betreibungsamt sorgt von Amtes wegen für die Verwaltung und Bewirtschaftung des Grundstücks, solange die Pfändung besteht. Dies gilt in gleicher Weise im Pfandverwertungsverfahren von der Stellung des BGE 120 III 138 S. 140 Verwertungsbegehrens an (Art. 102 Abs. 3 SchKG , Art. 16 Abs. 1 VZG , Art. 101 Abs. 1 VZG). Demnach hat es alles vorzukehren, was zur Erhaltung des Grundstücks und seiner Ertragsfähigkeit sowie zur Gewinnung der Früchte und Erträge angebracht ist (Art. 17 VZG). Erfordert die Verwaltung aussergewöhnliche und umgehend zu treffende Massnahmen, so ordnet das Betreibungsamt Entsprechendes an und benachrichtigt die Beteiligten, unter Hinweis auf ihr Beschwerderecht (Art. 18 Abs. 1 VZG). Ist keine Gefahr im Verzug, so holt das Betreibungsamt die Zustimmung der Beteiligten ein. Soweit dies nicht möglich ist, ersucht es die Aufsichtsbehörde um die nötige Weisung (Art. 18 Abs. 2 VZG). b) Diese einlässliche Regelung entspricht der Verantwortung des Betreibungsamtes

für die zur Verwertung bestimmte Liegenschaft, über die der Schuldner seinerseits nicht unbewilligterweise verfügen darf (Art. 96 Abs. 1 SchKG ; BGE 64 III 197 E. S. 199/200; BGE 83 III 108 E. 1 S. 110; BLUMENSTEIN, Handbuch des Schweizerischen Schuldbetreibungsrechts, Bern 1911, S. 377 ff.; AMONN, Grundriss des Schuldbetreibungs- und Konkursrechts, 5.A. Bern 1993, S. 172/173 N. 73 ff.). Die Verwaltungstätigkeit des Betreibungsamtes ist nie auf Dauer angelegt, sie findet ihren Abschluss mit der grundsätzlich vom Gläubiger zu beantragenden Verwertung (Art. 116 SchKG) und ihre sorgfältige Ausübung kann zweifellos zur Steigerung des Verwertungserlöses beitragen. Gleichwohl darf eine Verwaltungshandlung nie über die Erhaltung und Bewahrung der Sache hinausgehen. Damit hat vor allem jede Änderung der Nutzung und jeder Eingriff in die Substanz der Sache, erscheinen sie aus wirtschaftlicher Sicht auch noch so sinnvoll, zu unterbleiben. Die vom Betreibungsamt vorgeschlagene Neuparzellierung darf im Rahmen einer Verwaltungshandlung nicht vorgenommen werden; daran ändert auch eine Qualifizierung als ausserordentliche Massnahme nichts. c) Die von der kantonalen Aufsichtsbehörde bewilligte Neuparzellierung stellt ihrem Wesen nach eine Vorbereitungshandlung im Hinblick auf die Steigerung dar. Die Art und Weise der Steigerung wird vom Betreibungsamt in den Steigerungsbedingungen festgelegt und zwar im Hinblick auf eine bestmögliche Berücksichtigung aller Interessen (Art. 125 Abs. 2 SchKG , Art. 134 Abs. 1 SchKG ; AMONN, a.a.O., S. 244 N. 45; FRITZSCHE/WALDER, Schuldbetreibung und Konkurs nach schweizerischem Recht, Band I, 3.A. Zürich 1984, S. 439 N. 6). Dies kommt nicht zuletzt auch in den BGE 120 III 138 S. 141 Steigerungsbedingungen zum Ausdruck, die vorsehen können, ob mehrere Grundstücke einzeln oder gesamthaft zu versteigern sind (Art. 45 Abs. 1 lit. b VZG). Ob das Betreibungsamt - wenn schon nicht im Rahmen seiner Verwaltungstätigkeit - dann immerhin bei der Festlegung der Steigerungsbedingungen eine Neuparzellierung vorsehen kann, braucht an dieser Stelle allerdings nicht entschieden zu werden.

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