

75. Entscheid vom 25. September 1900 in Sachen
Seiler-von Arx und Konforte.

Steigerung; Bestimmung eines Zahlungstermins; Sicherheit, Art. 137 Belr.-Ges. Sind die Folgen der Nichtleistung einer ausbedungenen Sicherheit in dieser Gesetzesbestimmung erschöpfend normiert? Interpretation der Steigerungsbedingungen.

I. Im Grundpfandverwertungsverfahren gegen Karl Eduard Seiler-von Arx in Basel wurde am 21. Juni 1900 die erste Steigerung abgehalten. Die amtliche Schätzung der Liegenschaft betrug 66,500 Fr. Die Ziff. 2 und 7 der Steigerungsbedingungen lauteten: „2. Der Kaufpreis ist längstens innerhalb drei Monaten „also bis 21. September 1900 zu entrichten und zwar ohne „Zins für die erste Woche, von da an mit 5 % Zins. Der „Käufer hat innert einer Woche, den Santtag nicht gerechnet, „also bis 28. Juni 1900 entweder den Zehntel des Kauf- „schillings bar auf der Gerichtsschreiberei zu erlegen oder durch „gute und leicht realisierbare Wertpapiere sicher zu stellen oder „aber zwei annehmbare, im Kanton ansässige Bürgen dafür zu „stellen, daß die Zahlung des ganzen Kaufpreises innerhalb der „genannten drei Monate erfolgt. Sobald eine dieser Bedingungen „erfüllt ist, geht Nutzen und Gefahr der Liegenschaft auf den „Käufer über. Sofort nach der Versteigerung wird die Fertigung „im Grundbuche vorgenommen. 7. Werden die dem Käufer ob- „liegenden Verpflichtungen nicht rechtzeitig erfüllt, so wird die „Fertigung im Grundbuche rückgängig gemacht und sofort zu „einer nochmaligen Versteigerung geschritten und zwar unter Be- „haftung des heutigen Käufers und seiner Bürgen in solidarischer „Haftbarkeit für den Mindererlös, sowie für allfälligen weiteren „Schaden einschließlich 5 % Zins. Die Liegenschaft wird dem „Meistbietenden nach dreimaligem Aufruf zugeschlagen, sofern das „Angebot die Summe von 66,500 Fr. erreicht.“ Die Liegen- schaft wurde dem Gottlieb Schöneck-Schäfer um den Betrag der amtlichen Schätzung zugeschlagen. Gleich am folgenden Tage wurde die Fertigungsermächtigung erteilt. Nachdem der Erwerber am 28. Juni weder den Zehntel des Kaufpreises erlegt, noch

für diesen Bürgen gestellt hatte, ordnete das Betreibungsamt Baselstadt eine neue Steigerung an; bevor dieselbe aber publiziert war, bezahlte der Käufer am 2. Juli den Zehntel des Kaufpreises in bar, woraufhin das Betreibungsamt die Publikation um Abhaltung einer neuen Steigerung unterließ.

II. Hiegegen beschwerten sich der Schuldner Seiler und seine Ehefrau, sowie der Hypothekargläubiger S. Neuhauser bei der kantonalen Aufsichtsbehörde mit dem Antrag, es sei die laut Kantonsblatt vom 30. Juni erfolgte Zufertigung der Liegenschaft an die Eheleute Schöneck-Schäfer zu annullieren und eine neue Steigerung anzuordnen. Die Beschwerde stützte sich auf Art. 143 des Betreibungsgesetzes und auf die Bestimmung in Ziff. 7 der Steigerungsbedingungen, von der nicht habe abgewichen werden dürfen. Derselben wurde die Erklärung eines Dritten beigelegt, daß er bei einer nochmaligen Steigerung das Angebot des Schöneck bei der ersten Gant um mindestens 500 Fr. überbieten werde. Die Aufsichtsbehörde wies die Beschwerde mit Entscheid vom 14. Juli 1900 ab, wesentlich von folgenden Erwägungen ausgehend: Die in Ziff. 2 der Steigerungsbedingungen vorgesehene Erlegung eines Zehntels des Kaufpreises sei nicht sowohl als Teilzahlung, sondern als Sicherheitsleistung aufzufassen, und es treffe darauf nicht Art. 143, sondern Art. 137, Abs. 2 des Betreibungsgesetzes zu. Hierin seien aber die Folgen der Nichtleistung der ausbedungenen Sicherheit erschöpfend geregelt, und es sei unzulässig, die weitergehende Folge daran zu knüpfen, daß bei nicht rechtzeitiger Sicherstellung auch die Übertragung der Liegenschaft rückgängig gemacht werden könnte. Das Betreibungsamt habe daher gesetzmäßig gehandelt, wenn es die verspätete Sicherstellung annahm und die Rückgängigmachung der Übertragung der Liegenschaft ablehnte. Aber auch wenn man die Erlegung des Kaufpreiszehntels als Zahlung auffassen wollte, komme man zum gleichen Ergebnis. Ob die Erlegung an dem fixierten Termine erfolge oder später, sei für den Hypothekargläubiger ohne Bedeutung, so lange sie nur innerhalb die Frist von drei Monaten falle; denn der Zehntel bleibe unverteilt bis zur völligen Regulierung des Kaufpreises. Aus demselben Grunde stehe noch viel weniger dem Schuldner ein Recht zur

Beschwerde zu. Es liege normalerweise im Interesse der Beteiligten, daß ein Gantkauf gehalten werde; die Rückgängigmachung der Übertragung und die Anordnung einer zweiten Steigerung entwerfe regelmäßig das Verwertungsobjekt; diese Erwägung werde durch die nachträgliche Offerte eines Dritten, einen höhern Kaufpreis bieten zu wollen, nicht entkräftet.

III. Der Beschwerdeführer erhebt gegen den Entscheid der kantonalen Aufsichtsbehörde Rekurs beim Bundesgericht. Es wird zunächst bemerkt, daß die Steigerungsbedingungen eben nicht auf dem Boden des Art. 137 des Betreibungsgesetzes stehen, sondern selbständig bestimmen, welche Folgen bei Nichterfüllung der Verpflichtungen des Ersteigerers eintreten. Wenn dann eingewendet werden wollte, die fragliche Bedingung sei gesetzwidrig, so wäre die Konsequenz die, daß die ganze Steigerungsverhandlung kassiert werden müßte. Allein eine Gesetzwidrigkeit liege nicht vor, da der Betreibungsbeamte berechtigt sein müsse, falls innert bestimmter Frist die Zahlung eines Teils des Kaufpreises oder Sicherheitsleistung gemäß Art. 137 ausbedungen sei, in den Steigerungsbedingungen als Folge der Nichterfüllung die Aufhebung des Zuschlages anzudrohen, wie dies in Art. 143 ausdrücklich vorgesehen sei. Die einmal erlassenen Gantbedingungen aber dürften nicht willkürlich abgeändert werden. Die Legitimation der Rekurrenten endlich, die ihnen durch die Aufsichtsbehörde durch den zweiten Teil ihrer Erwägungen abgesprochen werde, ergebe sich aus der Betrachtung, daß vielleicht, wenn man von vornherein die Steigerungsbedingungen leichter gestellt hätte, ein höherer Kaufpreis zu erzielen gewesen wäre. Das Interesse, das Gläubiger und Schuldner hätten, bestehe darin, daß dem durch die Steigerungsbedingungen fixierten Kaufgeschäfte im Vollzuge durch das Betreibungsamt kein anderes substituiert werden dürfe. Es wird beantragt, der Vollzug der fraglichen Liegenschaftssteigerung sei rückgängig zu machen und eine neue Steigerung anzuordnen.

IV. Die kantonale Aufsichtsbehörde betont in ihrer Vernehmlassung nochmals, daß der Betreibungsbeamte nicht berechtigt gewesen sei, in den Steigerungsbedingungen über den Art. 137 des Betreibungsgesetzes hinauszugehen und daß deshalb weder

Schuldner noch Hypothekargläubiger ein Recht darauf hätten, daß die ungesetzliche Androhung ausgeführt werde. Übrigens sei der dem kantonalen Konkursgesetz entnommene Passus der Steigerungsbedingungen in der Praxis nie dahin ausgelegt worden, daß die angebotene Rückgängigmachung sich auch auf die Nichtleistung der Sicherheit beziehe, obgleich er allerdings dem Wortlaute nach alle dem Käufer obliegenden Verpflichtungen umfasse. Daß es sich bei der Zahlung des Zehntels um eine Sicherheit und nicht um eine Kaufpreiszahlung handle, ergebe sich sowohl aus § 21, Lemma 4 des baselstädtischen Einführungsgesetzes, als auch daraus, daß in der Praxis dem Käufer der bezahlte Zehntel wieder herausgegeben werde, wenn er zwei Bürgen stelle.

Die Schuldbetreibungs- und Konkurskammer zieht in Erwägung:

1. Die Bestimmung unter Ziff. 7 der Steigerungsbedingungen ist so allgemein gefaßt, daß sie notwendigerweise auch auf die dem Ersteigerer nach Ziff. 2 obliegenden Verpflichtungen bezogen werden muß. Da nun feststeht, daß die hier vorgesehene Sicherheitsleistung oder Bezahlung eines Zehntels des Kaufschillings bis zu dem daselbst genannten Termin nicht erfolgt ist, so war an sich die Voraussetzung, unter der nach Ziff. 7 die Fertigung rückgängig zu machen und zu einer nochmaligen Versteigerung zu schreiten war, gegeben. Die kantonale Aufsichtsbehörde nimmt nun aber an, die Ziff. 7 gehe selbst über das Gesetz hinaus, indem in Art. 137, Abs. 2 die Folgen der Nichtleistung einer ausbedungenen Sicherheit erschöpfend geregelt seien, und sie hält folgeweise dafür, der Betreibungsbeamte habe sich an diese ungesetzliche Klausel nicht zu halten gehabt und deshalb befugterweise die nachträglich angebotene Leistung angenommen und die Anordnung einer nochmaligen Steigerung unterlassen. Die Rekurrenten wenden hiegegen in erster Linie ein, die Bedingung betreffend Bezahlung des zehnten Teils des Kaufschillings enthalte eine Modifikation der Bestimmung, daß der Kaufpreis innert drei Monaten zu entrichten sei und stelle sich somit selbst als Zahlungsbedingung dar, deren Nichtbeachtung unter Art. 143 des Betreibungsgesetzes falle und danach von Rechtswegen die

Rückübertragung der Liegenschaft und die Anordnung einer neuen Steigerung nach sich ziehe. Dieser Einwand erscheint nicht als stichhaltig. Die Bestimmung betreffend Sicherheitsleistung oder Erlegung eines Zehntels des Kaufschillings entspricht dem § 21, Abs. 3 des baselstädtischen Einführungsgesetzes, wo sie als ortsübliche erklärt ist. Dieselbe ist, wie die übrigen in § 21 des Einführungsgesetzes enthaltenen, dem baselstädtischen Konkursgesetze von 1875 entnommen. Die Auslegung einer solchen, aus früherem kantonalem Recht herübergewonnenen, vom Gesetzgeber als ortsgebräuchlich bezeichneten Bedingung ist nun naturgemäß Sache der kantonalen Behörden, und die eidgenössische Oberinstanz in Betreibungs- und Konkursachen könnte die von diesen angenommene Auslegung nur verwerfen, wenn sie mit Bundesrecht in Widerspruch stände. Dies trifft nun nicht zu, wenn die Vorinstanz erklärt, mit der Bedingung betreffend Bezahlung eines Zehntels des Kaufschillings werde nicht sowohl für die Leistung einer Abschlagszahlung ein Termin gesetzt, sondern es handle sich nur um eine Art Sicherheit, die allerdings nebenbei auch die Wirkungen einer Abschlagszahlung ausübe. Daß die Zahlung eines Bruchteils des Kaufpreises innert kurzer Frist, nachdem zuerst für diese allgemein ein viel längerer Zahlungsstermin bestimmt worden ist, auf gleiche Stufe gestellt ist, wie die Sicherstellung des Kaufpreises durch Wertpapiere oder Bürgen, läßt den Schluß als völlig zulässig erscheinen, daß auch die erstere Alternative den Zweck der Sicherheitsleistung verfolge, was die von der kantonalen Aufsichtsbehörde erwähnte Praxis bestätigt, daß die Barleistung durch Leistung anderer Sicherheiten ersetzt werden kann. Vom Standpunkt des Bundesrechtes aus kann diese Auslegung nicht beanstandet werden. Im Gegenteil läßt es gerade der Umstand, daß die Sicherheitsleistung und die Bezahlung des Kaufpreises in zwei verschiedenen Bestimmungen des Betreibungsgesetzes normiert sind, nicht zu, daß die Erlegung eines Zehntels des Kaufschillings, die ja die Deposition von Wertpapiere und die Stellung von Bürgen zu ersetzen vermag, anders behandelt werde, als letztere Vorkehren. Vielmehr verlangt auch das Bundesrecht, daß die Erlegung eines Zehntels des Kaufschillings rechtlich den beiden andern Leistungen gleichgestellt,

d. h. als Sicherheitsleistung betrachtet werde, was zur Folge hat, daß dieselbe nicht unter Art. 143, sondern unter Art. 137 des Betreibungsgesetzes fällt.

2. Andererseits kann nun aber der Vorinstanz darin nicht gefolgt werden, daß in letzterer Bestimmung die Folgen der Nichtleistung einer ausbedungenen Sicherheit erschöpfend bestimmt seien und daß deshalb die Ziff. 7 der Steigerungsbedingungen und deren Anwendung im vorliegenden Falle ungesetzlich seien. Artikel 137 des Betreibungsgesetzes lautet: „Wenn ein Zahlungs-termin gewährt wird, haftet die Liegenschaft für die Kaufsumme „samt Zins als Pfand.“

„Es kann noch anderweitige Sicherheit ausbedungen werden. „In diesem Falle erhält der Erwerber das Verfügungsrecht über „die Liegenschaft erst, nachdem er die Sicherheit geleistet hat. „Inzwischen bleibt die Liegenschaft auf Rechnung und Gefahr des „Erwerbers in der Verwaltung des Betreibungsamtes.“

Die Möglichkeit, noch andere Sicherheit zu verlangen, als diejenige, welche das Steigerungsobjekt bietet, ist deshalb gegeben, weil im Falle der Nichthaltung des Steigerungskaufes von Seiten eines böswilligen oder insolventen Schuldners das Unterpfandsrecht von Art. 137, Abs. 1 dem Gläubiger nichts hilft und das Regreprecht auf den Ersteigerer des Art. 143, Abs. 2 auch nicht zur Abwehr allen Schadens genügt, so wenig wie die Vorschrift in Art. 137, Abs. 2, daß bis zur Leistung der Sicherheit die Liegenschaft in der Verwaltung des Amtes bleibe. Ihren vollen Wert erhält nun die Bedingung, daß für die Erfüllung des Steigerungskaufes Sicherheit zu leisten sei, erst, wenn die Nichtleistung die Ungültigkeit des ganzen Geschäftes nach sich zieht. Daß der Beamte den säumigen Gantkäufer auf Erfüllung der Sicherheit belange, wird jedenfalls nicht als Regel verlangt werden können, und im übrigen wäre ein solches Vorgehen oft nutzlos. In viel wirksamerer Weise wird der Gantkäufer zur Beibringung der Sicherheit angehalten, wenn ihm für den Fall der Nichtleistung die Ungültigkeitserklärung der Steigerung angedroht wird. Dieser Berechtigung steht der Schlußsatz des Art. 137 nicht entgegen. Wenn auch hier ein Zwangsmittel genannt ist, um den Gantkäufer zur Leistung der Sicherheit zu bewegen, so

schließt dies doch nicht aus, daß daneben auch noch andere solche Mittel in Anwendung gebracht werden können. Es ist dies eine Frage des Ortsgebrauches bezw. des Ermessens des Steigerungsbeamten, dem ja überhaupt für die Festsetzung der Steigerungsbedingungen große Freiheit gelassen ist, auch soweit sie das Verhältnis der Gläubiger zum Erwerber der Liegenschaft regeln (vergl. Art. 134 f. des Betreibungsgesetzes). Die Bedingungen sind im Sinne bestmöglicher Wahrung der Interessen der Beteiligten, der Gläubiger und des Schuldners, aufzustellen. Diesen Interessen kommt aber eine Bedingung des Inhaltes, daß im Falle der Nichtleistung der Sicherheit der Zuschlag annulliert werde, entgegen. Der Gantkäufer ist dadurch nicht beschwert, da es ihm frei stand, auf Grund der Steigerungsbedingungen zu bieten oder nicht. Das Gesetz setzt als Regel sofortige Zahlung des Kaufpreises fest. Wird dem Gantkäufer hierin eine Erleichterung gewährt, so ist nicht einzusehen, weshalb nicht an die Nichtleistung der ausbedungenen Sicherheit die Rückgängigmachung des Steigerungskaufes sollte geknüpft werden dürfen. Nach dem allem kann Ziff. 7 der Steigerungsbedingungen nicht als gesetzwidrig bezeichnet und es kann deshalb nicht gesagt werden, daß sich schon deshalb der Betreibungsbeamte nicht daran u halten brauchte, bezw. gar nicht berechtigt war, eine neue Steigerung anzuordnen (vergl. hierzu Reichel, Kommentar zum Betreibungsgesetz, Art. 137, Note 4, und Jäger, Kommentar, Art. 137, Note 7). Übrigens ist gegen die Steigerungsbedingungen von den interessierten Personen (Gläubiger und Schuldner) keine Einsprache erhoben worden; sie haben deshalb Rechtskraft erlangt, selbst wenn sie ursprünglich anfechtbar gewesen sein sollten.

3. Allein wenn dem Beamten nach den Steigerungsbedingungen das Recht zustand, den Zuschlag als ungültig zu erklären und eine neue Steigerung anzuordnen, nachdem auf den festgesetzten Termin die Sicherheit nicht geleistet war, so ist damit noch nicht gesagt, daß er unter allen Umständen auch die Pflicht hatte, so vorzugehen, selbst dann, wenn die Sicherheit vor der Abhaltung der neuen Steigerung vom Gantkäufer nachträglich bestellt wurde. Es muß diesbezüglich eine vernünftige Inter-

pretation der Steigerungsbedingungen bezw. der Willen der Parteien Platz greifen. Im Verhältnis zum Gantkäufer enthält die Ziff. 2 der Steigerungsbedingungen eine Art Nebenabrede über eine accessoriische Verpflichtung desselben, zu dem Zwecke, die Erfüllung der übrigen Verpflichtungen laut Steigerungsvertrag zu erzwingen. Wenn nun auch von der Nichterfüllung die Ungültigkeit des ganzen Geschäftes abhängig gemacht ist, so ist doch klar, daß, wenigstens aller Regel nach, der Verkäufer, d. h. der die Gläubiger und den Schuldner vertretende Betreibungsbeamte, auf die Erfüllung verzichten oder dieselbe erleichtern und trotzdem die Haltung des Steigerungskaufes verlangen kann. Der Gantkäufer wird also regelmäßig durch die Nichtleistung der ausbedungenen Sicherheit nicht ohne weiteres seines Angebotes entbunden, sondern es hängt von der Entschließung des Gantverkäufers ab, ob er den Zuschlag als ungültig erklären oder auf nachträgliche Leistung der Sicherheit bringen, bezw. auf diese verzichten wolle. Die Rechtsbeziehungen nach Außen zum Gantkäufer erforderten danach im vorliegenden Falle nicht, daß der Steigerungskauf unbedingt als ungültig erklärt werden mußte, vielmehr konnte der Beamte ohne Bedenken auf die strikte Erfüllung der Steigerungsbedingung unter Ziff. 2 verzichten und die nachträglich angebotene Sicherheit annehmen. Eine andere Frage ist es, ob er gemäß den internen Rechtsbeziehungen zu den Gläubigern und zum Schuldner so zu verfahren berechtigt war. Diesbezüglich wird grundsätzlich zu sagen sein, daß dem Erwerber nicht Verpflichtungen, die er nach den Steigerungsbedingungen übernommen hat, nachgelassen werden dürfen, und daß überhaupt von Bedingungen, die das Ergebnis der Steigerung zu beeinflussen geeignet waren, nicht nachträglich abgewichen werden darf. Insofern besteht ein Anspruch der Gläubiger und des Schuldners darauf, daß nicht die Grundlage, auf der die Steigerung abgehalten wurde, nachträglich verschoben werde. Die Aufstellung der Steigerungsbedingungen unterliegt der Kontrolle der beteiligten Gläubiger und des Schuldners. Wenn nun nachträglich zu Gunsten des Ersteigerers auf eine Bedingung verzichtet oder sie in einer Weise abgeändert werden wollte, daß angenommen werden muß, es hätte, wenn von vorn-

herein auf dieser Grundlage versteigert worden wäre, ein anderes Ergebnis resultiert, so können die Beteiligten mit Grund behaupten, daß dem ursprünglichen ein anderes Geschäft substituiert worden sei, was sie sich nicht gefallen zu lassen brauchen. Wird aus diesem Gesichtspunkte die Beschwerde der Rekurrenten in's Auge gefaßt, so ist zunächst zu bemerken, daß die Berufung auf Ziff. 7 der Steigerungsbedingungen offenbar nicht genügt, um ihre Begehren zu begründen. Die Bestimmung richtet sich gegen den Gantkäufer, sie gibt dem Betreibungsbeamten bezw. den Gantverkäufern ein Zwangsmittel an die Hand, um den Käufer zur Erfüllung der von ihm eingegangenen Verpflichtungen anzuhalten. Die Frage, ob von diesem Zwangsmittel Gebrauch zu machen war, oder ob die nachträglich angebotene Sicherheit angenommen werden durfte, wird durch jene Bestimmung nicht gelöst, vielmehr hängt deren Beantwortung in erster Linie davon ab, ob die Rücksicht auf das Interesse der Gläubiger und des Schuldners eine Änderung der Gantbedingungen im Sinne einer Verlängerung der Frist für die Sicherheitsleistung gestattet und damit Aussicht auf Erzielung eines höhern Steigerungserlöses eröffnet hätte. Dies muß aber vorliegend zweifellos verneint werden. Denn es liegt nicht der mindeste Anhaltspunkt dafür vor, daß für die neue Steigerung eine Abänderung der bisherigen Steigerungsbedingungen in Aussicht stand, noch dafür, daß eine Verlängerung der Frist zur Leistung der Sicherheit um einige Tage die Zahl der ernsthaften Kaufsliebhaber oder das Angebot erhöht hätte. Ziffer 7 der Steigerungsbedingungen gibt den Gantverkäufern bezw. ihrem Vertreter ein Mittel an die Hand, um die Erfüllung der vom Gantkäufer übernommenen Verpflichtungen und damit den richtigen Eingang des Steigerungserlöses zu erzwingen. Ob hievon Gebrauch zu machen, oder ob die Erfüllung auf andere Weise erstrebt bezw. ob sie, wenn sie nachträglich freiwillig angeboten wird, anzunehmen sei, ist eine Frage der Angemessenheit, und es kann nicht von vornherein als rechtlich unzulässig bezeichnet werden, wenn vorliegend der Betreibungsbeamte der letztern Alternative, durch die ja der Zweck des Verfahrens am schnellsten erreicht wurde, vor der Aufhebung des Zuschlages den Vorzug gab. In Bezug auf die

Frage aber, ob es den Verhältnissen entsprach, namentlich ob es im Interesse der Masse lag, die nachträglich angebotene Sicherheit anzunehmen, untersteht die Entschließung des Betreibungsbeamten der Überprüfung der eidgenössischen Obergerichtsbehörde nicht. Vielmehr muß es diesbezüglich bei dem Entscheide der kantonalen Aufsichtsbehörde verbleiben. Es mag nur beigefügt werden, daß die schriftliche Erklärung eines Dritten, daß er an einer fernern Steigerung ein um mindestens 500 Fr. höheres Angebot machen werde, auch deshalb nicht erheblich ins Gewicht fallen darf, weil das Plus an Erlös durch eine Einbuße an Zinsen fast aufgewogen würde.

Demnach hat die Schuldbetreibungs- und Konkurskammer
erkannt:

Der Rekurs wird abgewiesen.

