

der Vorinstanz nicht zugegeben werden, zumal wo es wie hier noch nicht zur Eintragung der Eigentumsübertragung im Grundbuch gekommen ist; war doch der Ersteigerer von vorneherein sehr wohl in der Lage, sich über die Widerrechtlichkeit des eingeschlagenen Verwertungsverfahrens Rechenschaft zu geben.

Wird danach die Aufsichtsbehörde um Bestimmung des Verwertungsverfahrens anzugehen sein, so dürfte es sich als zweckmässig erweisen, dass sie zunächst versucht, die Tilgung der auf dem Grundstück als solchen lastenden, ja nur noch wenige Hundert Franken betragenden Pfandschuld durch sämtliche Miteigentümer zu veranlassen. Alsdann würde nämlich die Versteigerung des Grundstückes als solchen doch überflüssig werden. Immerhin müssten in diesem Falle jeder der getrennt verpfändeten Miteigentumsanteile für sich allein auf die Steigerung gebracht werden auf Grund von für jeden Anteil besonders aufgestellten Lastenverzeichnissen (vgl. Ziff. 17 der Anleitung zur VZG), die dann natürlich auch der Aufstellung separater Verteilungspläne rufen würden; ein Gesamtruf ist nur in der von Art. 108 VZG vorgesehenen Weise zulässig (vgl. auch Art. 118 VZG).

Unter diesen Umständen kommt der offensichtlich aktenwidrigen Annahme der Vorinstanz, dass einer der drei verwerteten Miteigentumsanteile pfandfrei sei, keine weitere Bedeutung zu.

Demnach erkennt die Schuldbetr.- und Konkurskammer:

Der Rekurs wird dahin begründet erklärt, dass das durchgeführte Verwertungsverfahren in seiner Gesamtheit aufgehoben und das Betreibungsamt angewiesen wird, gemäss Art. 73 litt. b VZG vorzugehen.

39. Auszug aus dem Entscheid vom 5. Dezember 1929 i. S. Erben Erismann.

Nichtigkeit einer Pfändung, die von einem örtlich nicht zuständigen Betreibungsamt vorgenommen wurde
SchKG Art. 89, VZG Art. 24.

Nullité de la saisie opérée par un office incompetent ratione loci.
Art. 89 LP, 24 Ord. réal. im.

Nullità del pignoramento eseguito da ufficio incompetente ratione loci. — Art. 89 LEF, 24 RRF.

Als Grundlage für das Verwertungsbegehren vom Juli 1929 kommt nur die Pfändung vom 16. Januar 1929 in Betracht. Dieselbe ist jedoch von der Vorinstanz mit Recht als nichtig erklärt worden, weil das Betreibungsamt Oberurdorf hierfür örtlich nicht zuständig war. Das fragliche Pfandobjekt liegt unbestrittenermassen im Gemeindebann Ruswil. Gemäss Art. 24 VZG hätte daher die Pfändung auf Ersuchen des Betreibungsamtes Oberurdorf durch das Betreibungsamt Ruswil als Amt der gelegenen Sache vollzogen werden müssen. Durch die genannte, auf Art. 89 SchKG beruhende Vorschrift wird die Befugnis des Betreibungsbeamten zur Vornahme von Pfändungen auf die in seinem Betreibungsbezirk gelegenen Objekte eingeschränkt und zwar, da die Beschränkung als im öffentlichen Interesse erfolgt zu betrachten ist, in der Weise, dass eine entgegen diesen Vorschriften ausserhalb des Betreibungskreises vollzogene Pfändung nicht nur anfechtbar, sondern nichtig ist: Würde die Pfändung von Objekten, die in einem andern Betreibungskreis liegen, zugelassen oder nur als durch Beschwerde anfechtbar erklärt, so bestünde erfahrungsgemäss die Gefahr, dass Pfändungen auf Distanz vorgenommen würden, d. h. ohne dass der Beamte sich an Ort und Stelle vom Vorhandensein des Pfandgegenstandes überzeugt und den Schätzwert desselben auf Grund eigener

Besichtigung bestimmt. Dem kann nur vorgebeugt werden, indem eine Pfändung ausserhalb des Betreibungskreises grundsätzlich als nichtig erklärt wird, gleichgültig, ob der Beamte nun im einzelnen Fall an Ort und Stelle gepfändet hat oder nicht. Vor allem aber könnten durch eine Missachtung dieser Bestimmungen über die örtliche Zuständigkeit auch die Rechte Dritter beeinträchtigt werden, welche hinsichtlich der in Frage kommenden Objekte auf Grund von Art. 51 Abs. 1 oder 2 am Ort der gelegenen Sache Betreibung auf Pfandverwertung eingeleitet haben: Wenn nicht der Schuldner selbst die beiden Betreibungsämter vom Bestand der beiden bis vor das Verwertungsbegehren geführten Verfahren in Kenntnis setzt — womit nicht unbedingt gerechnet werden kann —, besteht die Möglichkeit, dass beide Ämter, die ja von dem am andern Ort geführten Verfahren keine Kenntnis haben, auf gestelltes Verwertungsbegehren hin die Vorbereitungen zur Verwertung treffen, wodurch zum Mindesten unnütze Kosten verursacht werden. Mit Bezug auf die Pfändung von Liegenschaften ist auch darauf hinzuweisen, dass das Grundbuchamt gemäss Art. 17 der Grundbuchverordnung die Zuständigkeit des Betreibungsamtes zur Anmeldung der Verfügungsbeschränkung (Art. 15 VZG) zu untersuchen hat und dieselbe im Hinblick auf Art. 4 VZG, welcher die Pfändung durch das Amt der gelegenen Sache voraussetzt, verneinen müsste; würde die von einem andern Amt vorgenommene Pfändung nur als anfechtbar betrachtet, so wäre doch damit zu rechnen, dass das Grundbuchamt die Vormerkung der Verfügungsbeschränkung mindestens während der Beschwerdefrist verweigert, woraus dem betreibenden Gläubiger unter Umständen, z. B. infolge einer in der Zwischenzeit erfolgenden Verfügung des Schuldners über das Pfandobjekt ein Schaden erwachsen könnte. Endlich erscheint es grundsätzlich mit der Organisation des Betreibungswesens, insbesondere mit der Schaffung bestimmter Betreibungskreise unvereinbar, die Vornahme von Amtshandlungen im Kreis eines andern

Amtes zuzulassen. Soweit daher in der bisherigen Rechtsprechung die Vorschriften über die örtliche Zuständigkeit für Pfändungen nicht als zwingend betrachtet worden sein sollten (vgl. BGE 24 I S. 339 = Sep.-Ausg. 1 S. 71; BGE 29 I S. 584 = Sep.-Ausg. 6 S. 308), könnte hieran nicht festgehalten werden.

40. Arrêt du 6 décembre 1929 dans la cause Crédit Yverdonnois.

Réalisation d'un immeuble vendu par le failli après l'ouverture de la faillite, mais avant la publication de celle-ci. (Art. 204 LP.)

Pour obtenir en ce cas la radiation du transfert au registre foncier, il suffit que l'administration de la faillite passe un acte authentique avec l'acquéreur, acte constatant que celui-ci acquiesce à la rectification du registre.

La masse a du reste la faculté de réaliser l'immeuble sans procéder préalablement à une rectification du registre foncier. Toutefois, le tiers qui a acquis l'immeuble de bonne foi ne peut être dépossédé que s'il y consent ou si un jugement l'y contraint.

Verwertung eines vom Gemeinschuldner nach der Eröffnung, aber vor der Bekanntmachung des Konkurses verkauften Grundstückes (Art. 204 SchKG):

Um die Löschung der Eintragung der Eigentumsübertragung im Grundbuche zu erwirken, genügt es, dass die Konkursverwaltung mit dem Käufer eine öffentlich beurkundete Vereinbarung trifft, wonach dieser der Grundbuchberichtigung zustimmt.

Die Konkursverwaltung kann aber auch ohne vorgängige Grundbuchberichtigung zur Verwertung schreiten. Doch kann der Käufer, welcher das Grundstück in gutem Glauben erworben hat, nur mit seiner Einwilligung oder auf Grund eines Urteiles des Besitzes entsetzt werden.

Realizzazione di un fondo venduto dal fallito dopo la dichiarazione di fallimento ma prima che questo fosse pubblicato (art. 204 LEF).

Per ottenere in questo caso la radiazione del trapasso di proprietà nel registro fondiario basta che l'amministrazione del fallimento concluda col compratore un atto autentico da cui risulti che questi accetta la rettificazione del registro.