

als grundsätzlich begründet und ist das Urteil der Vorinstanz zu bestätigen. Doch kann sich diese Bestätigung freilich, wie die Beklagte mit Recht bemerkt, nicht auch darauf beziehen, dass der Schuldbrief aus ihrer Faustpfandverwertungsbetreibung ausfällt; vielmehr kann die Beklagte gestützt auf den rechtskräftigen Zahlungsbefehl auch jetzt noch auf die Verwertung dringen, sofern sie ein Interesse daran zu haben glaubt, obwohl ihr vom Verwertungserlös nichts wird zugeteilt werden können. Ihr dies im Urteilsdispositiv ausdrücklich vorzubehalten scheint indessen nicht notwendig zu sein.

Demnach erkennt das Bundesgericht:

Die Berufung wird abgewiesen und das Urteil des Obergerichts des Kantons Aargau vom 2. April 1925 bestätigt.

47. Urteil der II. Zivilabteilung vom 2. Juli 1925

i. S. Wartmann gegen Lötscher und Habermacher & C^{ie}.

Unzulässigkeit der Anschlussberufung des Beklagten gegen das die Klage als unbegründet abweisende Urteil mit dem Antrag auf Verneinung der Aktivlegitimation des Klägers (Erw. 1).

Aktivlegitimation und Passivlegitimation für die Klage auf Feststellung des Nichtbestehens einer durch Grundpfandverschreibung versicherten Forderung und für die Klage auf Löschung der Grundpfandeintragung im Grundbuch nach Abtretung der Forderung und nach Veräusserung des Pfandgrundstückes: kann der Verkäufer noch auf Löschung klagen? Art. 975 ZGB. Das gesetzliche Grundpfandrecht des Verkäufers steht nur dem Verkäufer laut öffentlich beurkundetem Kaufvertrag und nur für den öffentlich beurkundeten Kaufpreis zu. Art. 837 Ziff. 1 ZGB (Erw. 4).

A. — Am 10. Juli 1916 kaufte Josef Bloch, für den sein Vater Salomon Bloch als bevollmächtigter Vertreter

handelte, durch öffentlich beurkundeten Vertrag von Franz Müller dessen aus 4 Parzellen bestehende Liegenschaft in Hochdorf; als Kaufpreis wurde dabei « die Summe des Verschriebenen samt Zins, berechnet auf den 15. Juli 1916 », angegeben, die an Kapital 44,949 Fr. 16 Cts. betrug. Noch bevor es zur Fertigung (Eigentumsübertragung) gekommen war, schloss Salomon Bloch als Vertreter des Josef Bloch mit der Klägerin Frau Wartmann am 31. Juli 1916 einen nur privatschriftlich aufgesetzten Vertrag ab, durch welchen er ihr die von Franz Müller erworbene Liegenschaft in Hochdorf um 58,000 Fr. verkaufte unter folgenden Bedingungen:

« Diese Summe ist wie folgt abzahlbar: 1813 Fr. durch Bloch für betriebene Zinse an das Betreibungsamt Hochdorf bis 12. August 1916, Übernahme des Gesamtverschriebenen inklusiv nicht betriebene Zinsen und Marchzinsen und die Restanz von zirka 10,000 Fr. bis 12,000 Fr. gemäss sich ergebender Abrechnung tilgbar durch zwei zu errichtende Grundpfandverschreibungen von ungefähr gleicher Grösse. Dieselben kommen in direkt nachfolgender Pfandstelle auf vier Jahre fest verzinslich à 4 ½ %..... Die Kündigung hat je halbjährlich zu geschehen..... »

Gleichen Tages wurde der Kaufvertrag zwischen Müller und Bloch von den Kontrahenten annulliert und verkaufte Müller seine Liegenschaft im Einverständnis des Bloch durch öffentlich beurkundeten Vertrag an die Klägerin Frau Wartmann, wobei als Kaufpreis wiederum « die Summe des Verschriebenen samt Zins und Marchzins, berechnet auf den 15. Juli 1916 », im erwähnten Kapitalbetrage von 44,949 Fr. 16 Cts. angegeben wurde, während die Belastung mit Zinsen 48,617 Fr. 42 Cts. betrug. Ebenfalls noch am gleichen Tage stellte die Klägerin folgende drei « Bescheinigungen » aus:

« Die unterzeichnete Frau Wartmann..... als Liegenschaftsnachfolgerin des Franz Müller-Zeller erklärt hie-

mit die Anschreibung nachfolgender Grundpfandverschreibung haftend auf..... (folgt die Aufführung einzelner Parzellen), wie anlässlich des Kaufes übernommen : (erste Bescheinigung) 5000 Fr. ang. 15. Juli 1916, verzinslich à 4 ½ %, lautend zu Gunsten Josef Bloch..... (zweite Bescheinigung) 3000 Fr. angeg. 16. Juli 1916, verzinslich zu 4 ½ %, lautend zu Gunsten Josef Bloch.....

(dritte Bescheinigung) 1400 Fr. ang. 17. Juli 1916, verzinslich zu 4 ½ %, lautend zu Gunsten Josef Bloch.....

Dieser Titel kommt direkt in nachfolgende Pfandstelle auf vier Jahre fest, verzinslich à 4 ½ %..... Die Kündigung hat halbjährlich zu geschehen..... »

Die Fertigung des Kaufvertrages zwischen Müller und der Klägerin (Eigentumsübertragung) fand am 8. November 1916 statt, ohne dass dabei die neu zu errichtenden Grundpfandverschreibungen erwähnt worden wären ; diese wurden erst am 22. April 1917 in das Hypothekarprotokoll eingetragen. Am 29. Mai bzw. 13. Juli 1917 trat Bloch die Grundpfandverschreibungen von 5000 Fr. und 1400 Fr. bzw. die bezüglichlichen Forderungen erstere an den Beklagten Lötscher, letztere an die Beklagte Habermacher & C^{ie} ab (diejenige von 3000 Fr. ist für den vorliegenden Prozess bedeutungslos). Schon damals war Bloch mit der Klägerin Frau Wartmann in Differenzen geraten, weil er nach ihrer Behauptung Versprechungen nicht hielt, durch welche die Klägerin zur Errichtung der Grundpfandverschreibungen zu seinen Gunsten bestimmt worden sein will ; deswegen erstattete die Klägerin im Oktober 1917 Strafanzeige, welche jedoch wegen Landesabwesenheit des Bloch bisher nicht erledigt werden konnte. Am 2. Juni 1919 sodann verkaufte die Klägerin die von Müller gekaufte Liegenschaft um 60,000 Fr. an eine Frau Lang weiter, wobei die Grundpfandverschreibungen der Beklagten von 5000 und 1400 Fr. bei der Feststellung der Summe des Verschriebenen (54,942 Fr. 71 Cts.) mit-

gezählt wurden mit der Bemerkung : « Ziff..... sind von der Verkäuferin Frau Lina Wartmann-Eckert bestritten. Es waltet über diese Posten gegenwärtig ein Prozess, welcher von der Verkäuferin durchgeführt werden muss » ; die teils bei der Verschreibung, teils auf die Fertigung hin bar zu bezahlende Kaufrestanz wurde auf 5057 Fr. 29 Cts. bestimmt.

Mit der vorliegenden, im August 1923 gegen Lötscher und Habermacher & C^{ie} angehobenen Klage verlangt Frau Wartmann Nichtigerklärung der Grundpfandverschreibungen der Beklagten im Betrage von 5000 bzw. 1400 Fr., eventuell deren Löschung im Hypothekarprotokoll als ungerechtfertigt. Der Beklagte Lötscher verlangt mit eventueller Widerklage Bezahlung von 5000 Fr. nebst Zinsen.

B. — Durch Urteil vom 22. Januar 1925 hat das Obergericht des Kantons Luzern die Klage abgewiesen.

C. — Gegen dieses Urteil hat die Klägerin die Berufung an das Bundesgericht eingelegt mit dem Antrag auf Gutheissung der Klage.

D. — Beide Beklagte haben sich der Berufung angeschlossen mit den Anträgen, es sei auf die Klage mangels Aktivlegitimation der Klägerin nicht einzutreten bzw. die Beklagten seien mangels Aktivlegitimation der Klägerin nicht gehalten, sich auf die Klage einzulassen, eventuell sei das angefochtene Urteil zu bestätigen, der Beklagte Lötscher ausserdem mit dem subeventuellen Antrag auf Gutheissung seiner Widerklage.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung :

1. — Die Beklagten sind durch das angefochtene Urteil, welches zwar ihre Einrede der mangelnden Aktivlegitimation der Klägerin verworfen, jedoch die Klage als unbegründet abgewiesen hat, wodurch auch die eventuelle Widerklage des Beklagten Lötscher gegenstandslos geworden ist, nicht beschwert und können daher das Rechtsmittel der Berufung dagegen nicht ergreifen,

auch nicht anschlussweise. Doch erheischt schon die Beurteilung der (Haupt-) Berufung der Klägerin die Prüfung jener Einrede, zumal für den Fall, dass die Klage als begründet befunden werden sollte. Dabei sind zu unterscheiden das Begehren um Feststellung des Nichtbestehens der Forderungen und das Begehren um Löschung der Grundpfandrechte. Dagegen ist die von den Beklagten auch noch erhobene Einrede der mangelnden Passivlegitimation einheitlich zu beurteilen. Diese Einrede erweist sich als unbegründet, weil nach Abtretung der grundpfandversicherten Forderungen durch Bloch an die Beklagten nicht mehr der Zedent, sondern die Zessionare als gegenwärtige Forderungs- und Grundpfandberechtigte die richtigen Beklagten für die Klage auf Feststellung des Nichtbestehens der Forderungen und auf Löschung der Grundpfandverschreibungen sind.

2. — Insoweit mit der Klage die persönliche Schuldspflicht bezüglich der durch die Grundpfandverschreibungen gesicherten Forderungen angefochten wird, kann die Aktivlegitimation der Klägerin nicht verneint werden. Zwar ist die Schuldpflicht (für den Fall, dass sie überhaupt besteht) als von der Käuferin Frau Lang übernommen anzusehen, da sich die Berechnung der bar zu bezahlenden Kaufrestanz im Kaufvertrag mit ihr nur so erklären lässt, und nach den vorliegenden Quittungen war es auch Frau Lang, welche die Schulden, mindestens diejenige an den Beklagten Löscher, in den letzten Jahren verzinnt hat. Dagegen ist nicht einmal behauptet, weder dass die Schuldübernahme den Beklagten gemäss Art. 834 ZGB angezeigt worden sei, noch dass diese binnen Jahresfrist seit der Anzeige keine Erklärung abgegeben haben, dass sie die Klägerin als Schuldnerin beibehalten wollen; infolgedessen ist letztere nach wie vor als Schuldnerin anzusehen (Art. 832 ZGB); als solche ist sie aber zur Klage auf Feststellung des Nichtbestehens der Forderungen legitimiert. Dagegen erweist sich die Klage in diesem Punkt als unbegründet.

Insoweit nämlich die Eingehung dieser Schulden die Vergütung dafür darstellt, dass die Klägerin die in Rede stehende Liegenschaft erhalte, lässt sich nichts mehr dagegen einwenden, nachdem sie die Liegenschaft um den Betrag der damaligen Grundpfandbelastung hat erwerben können, sei es auch aus dritter Hand, worauf jedoch nichts ankommt. Die weitere Einwendung aber, dass darin auch eine Gegenleistung für besondere Zusicherungen liege, welche Bloch in der Folge nicht erfüllt habe, ist für das Bundesgericht erledigt durch die Entscheidung der Vorinstanz, dass derartige Zusicherungen nicht nachgewiesen seien (Art. 81 OG).

3. — Die Aktivlegitimation zur Klage auf Löschung der Grundpfandverschreibungen im Grundbuch bzw. Hypothekarprotokoll hat die Klägerin durch die Übertragung der belasteten Liegenschaft infolge Verkaufs an Frau Lang verloren, da ihr seither keinerlei dingliches Recht mehr an derselben zusteht und sie infolgedessen durch die Grundpfandeinträge im Zeitpunkt der erst lange nach dem Verkauf erfolgten Klageanhebung nicht mehr in ihren dinglichen Rechten verletzt sein konnte, während Art. 975 ZGB die Klagelegitimation von der Verletzung des Klägers in eigenen dinglichen Rechten abhängig macht. Doch wäre auch denkbar, dass die Klägerin den Löscheranspruch der gegenwärtigen Eigentümerin geltend machen will, sei es direkt gestützt auf eine Vollmacht, sei es als durch Abtretung von ihr abgeleiteten. Allein die Klägerin hat die Klage im eigenen Namen — und nicht etwa (auch) im Namen der Frau Lang — erhoben, wozu eine blosser Vollmacht ihr nicht die Befugnis hätte verleihen können, und eine Abtretung hat sie selbst nicht behauptet. Indessen besteht bei wesentlich gleicher gesetzlicher Regelung die Rechtsprechung des deutschen Reichsgerichts in vielfachen Entscheidungen (vgl. z. B. Band 78 S. 87 ff.) auch demjenigen, welcher durch die Eintragung einer nicht bestehenden Grundstücksbelastung nicht

in seinen dinglichen Rechten beeinträchtigt wird, aber sonstwie an deren Löschung interessiert ist, das Recht zu, im eigenen Namen auf Löschung zu klagen auf Grund einer blossen Ermächtigung des in seinen dinglichen Rechten Verletzten; dabei wird diese Ermächtigung in Gegensatz zur Abtretung des Berichtigungsanspruches gestellt, durch welche der Verletzte den Berichtigungsanspruch übertragen, also selbst einbüßen würde. Diese Rechtsprechung erweckt Bedenken, sowohl aus theoretischen Gründen, weil der Rechtsordnung ein derartiges Mittelding zwischen Abtretung und Vollmacht sonst nicht bekannt ist — die Vorinstanz nennt die Klägerin fiduziarische Vertreterin, was jedoch einen Widerspruch in sich selbst bedeutet; vgl. über den Gegensatz zwischen Vollmacht und fiduziarischer Zuwendung VON TUHR I S. 181 —, als besonders auch aus praktischen Gründen, weil sie dem mit der Löschung Bedrohten einen andern als den in Art. 975 ZGB vorgesehenen Prozessgegner aufzwingt, was ihm wegen des Parteieides, wo ein solcher vom kantonalen Prozessrecht zugelassen ist, und namentlich wegen der Prozesskosten nicht immer gleichgültig sein kann; die gleichen praktischen Bedenken würden übrigens ebenfalls gegen die Zulassung der Abtretung des «Berichtigungsanspruches» geltend gemacht werden können, die sich auch theoretisch nicht leicht rechtfertigen lässt, wenn auch aus ganz anderen Gesichtspunkten. Andererseits muss zugegeben werden, dass die Stellung des an der Löschung interessierten Dritten d. h. nicht in seinen dinglichen Rechten Verletzten eine äusserst prekäre ist, wenn er darauf angewiesen ist, den Prozess im Namen des Verletzten zu führen, der nicht gezwungen werden kann, ihm dazu Vollmacht zu erteilen. Indessen braucht vorliegend nicht Stellung genommen zu werden zur Frage, ob die Abtretung des Löschananspruches oder die Ermächtigung zur gerichtlichen Geltendmachung eines fremden Löschananspruches in eigenem Namen

bei dringendem praktischen Bedürfnis auch gegen den Widerspruch des Beklagten zuzulassen sei. Denn einmal kann die Bemerkung im Kaufvertrag, dass die Käuferin die im Streite liegenden Grundpfandverschreibungen bestreite und darüber gegenwärtig ein von der Verkäuferin durchzuführender Prozess schwebte, weder als Rückzession des Löschananspruches seitens der Käuferin und nunmehrigen Eigentümerin Frau Lang an die Klägerin, die Verkäuferin und frühere Eigentümerin, noch als Ermächtigung zur Anhebung der vorliegenden, erst Jahre nach dem Verkauf eingereichten Klage in ihrem Namen angesehen werden, zumal da Frau Lang geradezu ein Interesse daran hatte, eine solche Ermächtigung oder Abtretung nicht zu erteilen, weil sie sich im Falle der Löschung der Grundpfandverschreibungen nicht mehr auf den Ausschluss der Kündbarkeit während einiger Jahre und die lange Kündigungsfrist hätte berufen können, sondern mit der sofortigen Bezahlung der von ihr übernommenen, nun nicht mehr pfandversicherten Schulden, sei es an deren Gläubiger oder — im Falle gleichzeitiger Feststellung des Nichtbestehens jener Schulden — an die Verkäuferin (als nicht bezahlten Kaufpreisrest oder aus ungerechtfertigter Bereicherung) hätte rechnen müssen (vgl. AS 40 II S. 600). Sodann bestand für die Klägerin gar keinerlei dringendes Bedürfnis, die Löschanklage selbst anstellen zu können, sondern ihr Interesse konzentrierte sich auf die Feststellung des Nichtbestehens der durch die Grundpfandverschreibungen versicherten Forderungen: wurde diese abgelehnt, was nun geschehen ist, so vermochte ihr die Löschung der Grundpfandverschreibungen doch keinen Vorteil zu verschaffen, ja gegenteils war auch sie der sofortigen Geltendmachung derselben nach Wegfall der Pfandsicherung ausgesetzt, solange sie nicht als Schuldnerin entlassen war; erreichte sie aber die Feststellung des Nichtbestehens der Forderungen, so stand nichts mehr im Wege, dass sie den

entsprechenden Betrag von der Käuferin einforderte, weil dann feststand, dass diese aus der Übernahme jener Schulden nicht belangt werden und nun ihrerseits mit Erfolg die Löschungsklage bezüglich der nur noch formal bestehenden Grundpfandeinträge erheben konnte. Somit ist die Löschungsklage schon wegen Fehlens der Aktivlegitimation der Klägerin abzuweisen; dadurch würde der subeventuelle Antrag der Anschlussberufung des Beklagten Lötscher gegenstandslos, sofern er überhaupt zulässig gewesen wäre.

4. — Dagegen hätte den Urteilsgründen, aus welchen die Vorinstanz die Löschungsklage abgewiesen hat, freilich nicht beigestimmt werden können. Die Vorinstanz ist davon ausgegangen, dass « für die in Frage stehenden Forderungen ein besonderer Pfandakt im Sinne von Art. 799 ZGB nicht errichtet wurde », m. a. W. dass kein öffentlich beurkundeter Vertrag auf Errichtung der Grundpfandverschreibungen vorliegt; sie hat dies jedoch als für die Gültigkeit der Pfandbestellung belanglos bezeichnet, weil dem Bloch von Gesetzes wegen (Art. 837 Ziff. 1 ZGB) ein Anspruch auf Grundpfandversicherung der Kaufpreisrestanz zugestanden habe. Hievon kann keine Rede sein. Ein solcher Anspruch steht nach der angeführten Vorschrift nur dem Verkäufer für seine Forderung, d. h. die Kaufpreisforderung zu. Verkäufer war aber vorliegend Müller, dem die Liegenschaft gehörte und mit dem allein die Klägerin einen öffentlich beurkundeten Kaufvertrag abschloss, während der mit Bloch, dem ursprünglichen Gläubiger der Grundpfandverschreibungen, abgeschlossene Vertrag mangels öffentlicher Beurkundung als Kaufvertrag nicht in Betracht fällt. Infolgedessen können die durch die Grundpfandverschreibungen gesicherten Forderungen auch nicht den Kaufpreis (-rest) darstellen. Der Umstand, dass die Summe der Grundpfandverschreibungen, 9400 Fr., dem Betrage entspricht, welchen Bloch im Falle, dass er die von Müller gekaufte Liegenschaft selbst

an die Klägerin weiterverkauft hätte, über den im öffentlich beurkundeten Kaufvertrage der Klägerin mit Müller aufgeführten Kaufpreis von 48,617 Fr. 42 Cts. hinaus gefordert haben würde, wenn die Klägerin nicht unter Aufhebung des Kaufvertrages zwischen Müller und Bloch die Liegenschaft direkt von Müller gekauft hätte, ändert hieran nichts, sondern lässt die Grundpfandverschreibungen als Vergütung für den Verzicht des Bloch auf die Vorteile des ihm möglichen Weiterverkaufs um die Gesamtsumme von rund 58,000 Fr. erscheinen. Sodann kann auch der Verkäufer selbst das gesetzliche Grundpfandrecht nur für die durch öffentliche Beurkundung gültig begründete und nicht für eine allfällig dissimulierte höhere (Restanz der) Kaufpreisforderung in Anspruch nehmen; insbesondere ergibt sich das Gegenteil nicht aus dem von der Vorinstanz angezogenen Urteil in AS 49 II S. 468 ff., welches sich nur über die Wirkungen der Nichtaufführung des bereits vor der öffentlichen Beurkundung bezahlten Teiles des Kaufpreises im öffentlich beurkundeten Kaufvertrag ausspricht, ganz abgesehen davon, dass es sich nach dem Ausgeführten vorliegend gar nicht um eine unrichtige öffentliche Beurkundung des a n d e n V e r k ä u f e r (Müller) zu bezahlenden Kaufpreises handelt. Dass die Grundpfandverschreibungen zu Gunsten des Bloch trotz Fehlens eines öffentlich beurkundeten Pfandvertrages im Hypothekarprotokoll eingetragen worden sind, welches gemäss Art. 9 ZGB für die durch es bezeugten T a t s a c h e n vollen Beweis erbringt, solange nicht die Unrichtigkeit seines Inhaltes nachgewiesen ist, verspricht nichts, nachdem gemäss eigener Feststellung der Vorinstanz ein öffentlich beurkundeter Pfandvertrag nicht vorliegt, ohne den nach dem Ausgeführten die Grundpfandverschreibungen keinen Bestand haben. Die Klage auf Löschung der Grundpfandverschreibungen würde sich sonach als begründet erwiesen haben, es wäre denn, dass sich die Beklagten infolge Gleichstellung

der luzernischen Hypothekarprotokolle mit dem Grundbuch des ZGB auf die Grundbuchwirkung zu Gunsten gutgläubiger Dritter hätten berufen können (ZGB Art. 973, Schlusstitel Art. 48 Abs. 3), worüber auf Gutheissung der Berufung im Sinne der Rückweisung hin die Vorinstanz noch hätte entscheiden müssen.

Demnach erkennt das Bundesgericht :

Auf die Anschlussberufungen der Beklagten wird nicht eingetreten. Die Hauptberufung der Klägerin wird abgewiesen und das Urteil des Obergerichts des Kantons Luzern vom 22. Januar 1925 bestätigt.

**48. Urteil der II. Zivilabteilung vom 14. Juli 1925
i. S. Lüscher gegen Mattenberger und Genossen.**

Art. 650 ZGB. Aufhebung des Miteigentums. In die Steigerungsbedingungen zur Aufhebung des Miteigentums darf ein Mindestpreis zur Bedingung des Zuschlages gemacht werden, wenn zugleich eine innert bestimmter Frist abzuhaltende zweite Steigerung für den Fall vorgesehen wird, dass die erste ergebnislos sein sollte; für diese zweite Steigerung darf ein Mindestangebot nicht mehr zur Bedingung gemacht werden.

A. — Die Parteien, die Miteigentümer der Liegenschaft Nr. 1035 des Grundbuches Aarau (Interimregister Nr. 1737) sind, wollten ihr Grundstück öffentlich versteigern, nachdem ein freihändiger Verkauf an den Staat Aargau, der ihnen 10 Fr. für den Quadratmeter geboten hatte, nicht zustande gekommen war. Sie konnten sich jedoch auf die Steigerungsbedingungen nicht einigen. Die Kläger verlangten die Aufnahme der Bedingung, dass ein Zuschlag nur erfolgen dürfe, wenn das Höchstangebot, ohne jede Kostenbelastung, wenigstens 10 Fr. für den Quadratmeter betrage, gleichgültig, ob das Grundstück gesamthaft oder in Teilstücken versteigert werde ;

für den Fall, dass der Staat Aargau bieten und ihm die Liegenschaft zugeschlagen werden sollte, erklärten sie sich damit einverstanden, dass er von jeder Verpflichtung zu Bürgschaft und Pfandbestellung, die andern Käufern zu überbinden sei, befreit werde, wenn er den Preis innert 14 Tagen bezahle. Der Beklagte jedoch erhob gegen die Festsetzung eines Mindestangebotes Einsprache, da dadurch der Erfolg der Steigerung in Frage gestellt werde, und er wollte auch die Bürgschafts- und Pfandbestellungsverpflichtung dem Staate Aargau gegenüber aufrechterhalten wissen.

B. — Auf erfolgte Klage hin hat das Obergericht des Kantons Aargau mit Urteil vom 28. April 1925 in Bestätigung des Urteils des Bezirksgerichts Aarau die Steigerungsbedingungen in der Weise festgesetzt, dass das Grundstück zuerst in Teilstücken, dann gesamthaft ausgerufen ist; der Zuschlag darf jedoch nur erfolgen, wenn das Höchstangebot einen Gesamtpreis von 10 Fr. für den Quadratmeter erreicht; der Kaufpreis ist durch zwei habhafte, solidarisch haftende Bürgen sicherzustellen, vom Steigerungstag an mit 5 ½ % zu verzinsen und innert Monatsfrist bar zu bezahlen; bis dahin ist dafür an erster Stelle ein Pfandrecht auf das Grundstück zu legen; falls jedoch der Staat Aargau die Liegenschaft erwirbt, ist er von der Sicherstellung durch Bürgschaft und Pfandrecht befreit.

C. — Gegen dieses Urteil hat der Beklagte die Berufung an das Bundesgericht erklärt. Er erneuert sein Begehren, dass ein Mindestangebot nicht zur Steigerungsbedingung gemacht werde und lehnt die Befreiung des Staates Aargau von Sicherheitsleistungen ab.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung :

Mit Recht hat die Vorinstanz den Staat Aargau von der Verpflichtung zu Bürgschaft und Pfandbestellung ausgenommen, falls er auf die Liegenschaft der Parteien bieten und sie ihm zugeschlagen werden sollte. Er