

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

gewährt ohne sie Sicherheit für die zu übernehmenden Verbindlichkeiten, und es wäre zwecklos ihn zu Sicherstellungen anzuhalten.

Dagegen muss dem Beklagten darin beigespflichtet werden, dass die Bedingung eines Mindestangebotes ein Ergebnis der Steigerung verunmöglicht, wenn kein genügendes Angebot erfolgt. Die Parteien sind dann neuerdings genötigt, an den Richter zu gelangen, falls sie sich über die Bedingungen einer zweiten Steigerung nicht einigen können. Die Miteigentümer haben jedoch gemäss Art. 650 ZGB einen Anspruch auf Teilung, und wenn sie, wie im vorliegenden Falle, mit der Aufhebung des Miteigentums durch öffentliche Versteigerung einverstanden sind, darf der Richter nicht solche Steigerungsbedingungen anordnen, die die Steigerung selbst wieder in Frage stellen. Er wird dem Anspruch des Miteigentümers auf Teilung des gemeinsamen Eigentums nur dann gerecht, wenn er die Steigerungsbedingungen so gestaltet, dass in absehbarer, den Beteiligten zumutbarer Zeit ein Steigerungszuschlag möglich wird, ohne dass sich die Miteigentümer zum zweiten Mal an ihn zu wenden brauchen. Daraus folgt allerdings noch nicht, dass es dem Richter durchaus untersagt sein soll, ein Mindestangebot in die Steigerungsbedingungen aufzunehmen. Je nach den Umständen des Einzelfalles mag er dies für zweckdienlich erachten, namentlich um den wirtschaftlich schwächern Miteigentümer vor Übervorteilung zu bewahren. Es ist dies zumal dann nicht unzulässig, wenn, wie im vorliegenden Falle, Aussicht besteht, dass das angesetzte Mindestangebot tatsächlich erfolgen werde. Da indessen eine Verpflichtung zu einem solchen Angebot kaum je bestehen dürfte, muss zum Vorneherein mit der Möglichkeit gerechnet werden, dass das Angebot nicht erreicht wird. Der Richter muss daher, wenn er einen Mindestpreis in die Steigerungsbedingungen aufnimmt, in seinem Entscheide zugleich eine zweite Steigerung für den Fall vorsehen, dass die

erste ergebnislos verlaufen sollte, und für diese zweite Steigerung darf ein Mindestangebot nicht mehr zur Bedingung gemacht werden. Es muss dabei dem Steigerungsleiter überlassen bleiben, den Tag der zweiten Steigerung festzusetzen, wie er ja auch die Abhaltung der ersten anzuberaumen hat, und zwar muss die Steigerung binnen einer angemessenen Frist stattfinden, die je nach der Lage des Einzelfalles kürzer oder länger sein soll; im vorliegenden Falle sind keinerlei Umstände bekannt, die eine längere Frist als eine solche von zwei Monaten zu rechtfertigen vermöchten.

*Demnach erkennt das Bundesgericht:*

Die Berufung wird teilweise gutgeheissen und das Urteil des Obergerichts des Kantons Aargau vom 28. April 1925 dahin abgeändert, dass, falls an der ersten Steigerung das Mindestangebot von 10 Fr. für den Quadratmeter nicht erreicht werden sollte, innert einer Frist von zwei Monaten eine zweite Steigerung vorgeesehen wird, in der ohne Rücksicht auf ein Mindestangebot zugeschlagen werden muss.

## V. OBLIGATIONENRECHT

### DROIT DES OBLIGATIONS

#### 49. Urteil der I. Zivilabteilung vom 25. Mai 1925 i. S. Leist gegen Ganz.

Art. 19, 20 OR, 27 II ZGB. Konkurrenzverbot in einem Vertrag über Verkauf eines Hauses und Abtretung der darin bisher betriebenen zahnärztlichen Praxis. Unbegründete Anfechtung mangels einer zeitlichen Schranke, wegen zu grosser örtlicher Ausdehnung und mangels einer Gegenleistung. Nichtanwendbarkeit von Art. 357 OR.

A. — Im März 1922 verkaufte der Beklagte Leist dem Kläger Ganz sein Haus in Waldstatt zum Preis von