

Claude Monnier

Sittenwidrige einfache Gesellschaften?

Lotterie zum Letzten

Jetzt wird die Losziehung bei der Zwangsverwertung von landwirtschaftlichen Gewerben und Grundstücken abgeschafft

Mit einem unveröffentlichten Entscheid vom 20. Mai 1998 hat sich das Bundesgericht zur Frage der Chancengleichheit bei einer Versteigerung landwirtschaftlicher Grundstücke geäußert, wenn es zur Losziehung kommt, weil der von der Bewilligungsbehörde festgelegte «zulässige Preis» mehrmals geboten wird (Art. 68 BGG). In der Zwischenzeit hat der Gesetzgeber das Gesetz geändert.

1. Das Urteil

Dem Entscheid lag folgender Sachverhalt zugrunde:

Im Rahmen der Versteigerung zweier landwirtschaftlicher Grundstücke im Zwangsverwertungsverfahren wurde der zulässige Höchstpreis eines Grundstückes durch die zuständige Behörde mit Fr. 1'444'300.– festgelegt.

Es lagen anlässlich der Versteigerung 14 Angebote über diesen Höchstpreis vor. Davon entfielen 9 auf einfache Gesellschaften und fünf auf Einzelpersonen. 6 der einfachen Gesellschaften waren aus wirtschaftlicher Sicht und aufgrund der Zweckbestimmung identisch. Tatsächlich erhielt bei der Losziehung nach Art. 68 BGG eine dieser 6 einfachen Gesellschaften den Zuschlag. Mitbewerber führten hierauf unter Hinweis auf Art. 230 OR bei der kantonalen Aufsichtsbehörde mit Erfolg Beschwerde gegen den Zuschlag an diese einfache Gesellschaft. Hiergegen erhoben die Gesellschafter ihrerseits Beschwerde ans Bundesgericht.

Art. 230 OR sieht vor, dass eine Versteigerung innert 10 Tagen von jedermann, der ein Interesse hat, angefochten werden kann, wenn in rechtswidriger oder gegen die guten Sitten verstossender Weise auf den Erfolg der Versteigerung eingewirkt worden ist.

Im Einklang mit der Vorinstanz stellte

das Bundesgericht fest, dass das Vorgehen der Beschwerdeführer nicht rechtswidrig gewesen sei. Die gemeinschaftliche Teilnahme an der Versteigerung sei erlaubt und verstosse nicht gegen die geltende Rechtsordnung.

Das Bundesgericht führt zu Art. 230 OR weiter aus, dass diese Bestimmung die Versteigerungsteilnehmer vor einer erheblichen Verfälschung des Steigerungswettbewerbs schütze, wenn unlauter, täuschend oder sonstwie gegen Treu und Glauben der Wettbewerb beeinflusst werde. Der Angriff gegen den Wettbewerb richte sich dabei gegen dessen Bestand oder gegen die Art und Weise seiner

Durchführung. In jedem Fall dürften diejenigen Bedingungen nicht verändert werden, welche erfüllt sein müssen, damit der Wettbewerb unter den konkreten Umständen funktionieren.

In der Folge wurde relativ kategorisch und unter Hinweis auf Art. 611 ZGB, welcher die Losziehung im Rahmen der Erbteilung regelt, festgehalten, dass jedem Steigerungsteilnehmer nur eine Chance zustehe, den Zuschlag in der Versteigerung zu erhalten, weshalb das Vorgehen der Beschwerdeführer gegen die guten Sitten im Sinne von Art. 230 OR verstosse.

2. Kritik

Der Entscheid des Bundesgerichtes ist in zweierlei Hinsicht nicht ohne weiteres nachvollziehbar.

Das Versteigerungsverfahren macht sich das marktwirtschaftliche Prinzip «Wettbewerb» zunutze, indem es eine Preisbildung durch das Zusammentreffen von sich konkurrenzierenden Angeboten ermöglicht¹. Art. 230 OR schützt denn auch den Wettbewerb in diesem engen Sinne, d.h. einzig mit dem Zweck, die freie Preisbildung im Rahmen eines Versteige-



Claude Monnier
Fürsprecher und Notar
Häusermann + Partner, Bern

¹ Reto Th. Ruoss, Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, N 1 zu OR Art. 230

rungsverfahrens zu gewährleisten. Als unzulässige Einwirkungen gelten deshalb etwa Scheingebote und Simulationsvereinbarungen.

Bei einer Versteigerung mit Festsetzung eines Maximalpreises gestützt auf Art. 68 BGG wird das ansonsten durch die Versteigerung erzielte Wettbewerbsergebnis, der «Preis», von vornherein durch eine staatliche Stelle festgelegt. Somit ist grundsätzlich fraglich, ob Art. 230 OR in diesem Zusammenhang überhaupt noch anwendbar ist, weil der Normzweck von vornherein durch ein anderes Preisbildungsverfahren «vereitelt» wird. Die Anwendung von Artikel 68 BGG führt deshalb dazu, dass dort, wo der Höchstpreis von landwirtschaftlichen Grundstücken mehrmals geboten wird, keine eigentliche Versteigerung mehr durchgeführt werden kann, sondern vielmehr Verlosungen unter verschiedenen Parteien stattfinden, welche bereit sind, eben diesen Höchstpreis zu bezahlen. Es wäre alsdann Sache der Konkursverwaltung, die Einzelheiten dieser «Verlosung» im Rahmen der Steigerungsbedingungen festzulegen. Fehlen solche Bestimmungen, so darf eine im Rahmen der Rechtsordnung zugelassene Teilnahme am Versteigerungsverfahren nicht als sittenwidrig bezeichnet werden. Letztendlich ist es auch bei Erhöhung der Gewinnchancen dem Zufall überlassen, wer am Ende der Verlosung den Zuschlag für das Grundstück erhalten wird.

Der Hinweis auf Art. 611 ZGB ist vorliegendenfalls nicht behelflich. Gestützt auf Art. 611 ZGB wird der Nachlass in einzelne, der Anzahl Erben entsprechende Lose aufgeteilt und diese dann unter den Erben mittels Ziehung der Lose zugewiesen. Somit kann der Nachlass real (d.h. ohne Veräusserung der Nachlassgegenstände) aufgeteilt werden. Es versteht sich von selbst, dass die gesetzlich vorgesehe-

nen Erbquoten durch das Losziehungsverfahren in der Erbteilung nicht verändert werden sollen. Deshalb kann es in diesem Losziehungsverfahren nicht zulässig sein, dass einer der Erben die Möglichkeit hat, mehrere Lose zugewiesen zu erhalten. Die Losziehung in der Erbteilung kann deshalb für die «Grundstückverlosung» nach Art. 68 BGG nicht herangezogen werden.

3. Die Änderung des Gesetzes

Es ist tröstlich, dass dieser Entscheid wohl einzigartig bleiben wird. Der Gesetzgeber selber hat festgestellt, dass die Festlegung eines Höchstpreises bei einer Versteigerung diese Institution völlig zweckentfremdet und nicht im Interesse der betroffenen Parteien liegen kann. Im Zusammenhang mit der Agrarreform 2002 wurde Art. 68 BGG deshalb ersatzlos gestrichen. Nach Inkrafttreten der Änderungen am 1.1.99 ist dieser Umstand in allen Zwangsvollstreckungsverfahren zu beachten *und zwar auch in hängigen Verfahren, bei welchen ein zulässiger Preis von der BGG-Bewilligungsbehörde bereits festgelegt worden ist*. Unter Zwangsverwertung fallen sowohl die Zwangsversteigerung wie auch der Freihandverkauf (Art. 143b SchKG). Es stellt sich somit die Frage, ob bereits angesetzte Verwertungen von landwirtschaftlichen Gewerben und Grundstücken im Interesse der Erzielung eines möglichst guten Verwertungserlöses nicht generell auf einen Termin nach dem 1.1.1999 zu verschieben seien.

Zudem ist auf eine weitere Bestimmung des BGG aufmerksam zu machen, welche im Zusammenhang mit der Zwangsverwertung von Grundstücken geändert wurde. Der Ausnahmekatalog von der Pflicht zur Selbstbewirtschaftung wurde

erweitert. Neu kann auch der Gläubiger, welcher ein Pfandrecht an einem landwirtschaftlichen Gewerbe oder Grundstück besitzt, sich auf einen wichtigen Grund berufen, welcher eine Ausnahme von der Selbstbewirtschaftungspflicht rechtfertigt, sofern der Gläubiger beabsichtigt das Gewerbe oder Grundstück in der Zwangsverwertung selber zu erwerben (Art. 64 Abs. 1 Bst. g BGG). Damit soll in Zukunft insbesondere der kreditgebenden Bank die Möglichkeit geboten werden, überschuldete Gewerbe oder Grundstücke aufzukaufen, wenn anlässlich der Zwangsverwertung kein vernünftiger Preis geboten wird. Mit dieser Bestimmung sollen Probleme verhindert werden, wie sie sich in BGE 123 III 406 ergeben haben, als eine Bank von einem Betreibungsamt von der Versteigerung (bzw. Verlosung) eines landwirtschaftlichen Grundstückes ausgeschlossen worden ist, weil diese von vornherein nicht als Erwerberin des Grundstückes in Frage komme. Das Bundesgericht hat diese Versteigerung aufgehoben, weil die Frage ob ein Bewilligungsgrund vorliege oder nicht, in die Sachkompetenz der kantonalen Aufsichtsbehörden fällt. Das Betreibungsamt war in diesem Fall nicht berechtigt einen Teilnehmer an der Versteigerung von vornherein vom Zuschlag auszuschliessen.

Ist der Erwerb eines Grundstückes von einer Bewilligung einer anderen Behörde abhängig, so ist der Zuschlag unter der resolutiven Bedingung zu erteilen, dass die Bewilligung durch den Erwerber binnen einer von der Konkursverwaltung zu bestimmenden Frist nach der Versteigerung nachgereicht wird. Kann der Ersteigerer die Bewilligung nicht beibringen, so ist der Zuschlag aufzuheben und es erfolgt auf Kosten des vormaligen Ersteigerers eine neue Versteigerung.