

Die Schuldanererkennung (Mietvertrag) ist vorerst und bis zum Vorliegen korrekter Nebenkostenabrechnungen entkräftet. Das Rechtsöffnungsgesuch des Gläubigers ist abzuweisen.

OGP 21.3.2002

3414

Ausfallforderung. Zuständigkeit zum Entscheid über die Geltendmachung einer Ausfallforderung.

Sachverhalt:

In der Betreuung Nr. 9861517 gelangte am 23. November 2001 das der S. GmbH gehörende Grundstück Parz. Nr. 3318 zur Versteigerung. Es wurde der G.T. GmbH zum Preise von Fr. 850'000.-- zugeschlagen. Die Ersteigererin leistete die in den Steigerungsbedingungen vorgesehene Baranzahlung von Fr. 50'000.--, nicht jedoch den restlichen Kaufpreis von Fr. 800'000.--, weshalb das Betreibungsamt H. den Zuschlag am 27. Dezember 2001 aufhob. Eine zweite Versteigerung unterblieb. Mit Verfügung des Vizepräsidenten des Bezirksgerichts Kreuzlingen wurde über die Eigentümerin und Grundpfandschuldnerin infolge Insolvenzerklärung gestützt auf Art. 191 Abs. 1 SchKG per 19. Februar 2002 der Konkurs eröffnet und das Konkursamt des Kantons Thurgau mit der Durchführung des Konkurses beauftragt.

Mit Verfügung vom 28. März 2002 lehnte es das Betreibungsamt auf ein von der G.T. GmbH am 27. März 2002 gestelltes Gesuch hin ab, die bei der Versteigerung geleistete Anzahlung von Fr. 50'000.-- zurückzuerstatten. Dabei ging es davon aus, dass im Konkurs die Verwertung des Grundstückes Nr. 3318 vom Konkursamt weitergeführt werde. Solange nicht feststehe, ob und allenfalls was für ein Ausfall bei einer Verwertung im Konkurs entstehe, könne die im Betreibungsverfahren erhobene Sicherheit nicht freigegeben werden.

Gegen diese Verfügung liess die G.T. GmbH fristgemäss Beschwerde erheben mit dem Antrag, es sei die Verfügung vom 28. März 2002 des Betreibungsamtes in der Betreuung Nr. 9861517 aufzuheben und es sei das Betreibungsamt anzuweisen, der Beschwerdeführerin den Betrag von Fr. 50'000.-- zurückzuerstatten. Zur Be-

gründung wird im Wesentlichen ausgeführt, es fehle die gesetzliche Grundlage für ein Zurückbehalten der Anzahlung in der dahingefallenen Betreuung. Infolge Konkurses werde die Verwertung von Grund auf neu durchgeführt. Eine Haftung aus Analogie lasse sich nicht herleiten; diesbezüglich liege ein qualifiziertes Schweigen des Gesetzgebers vor. Der Untergang der Haftung ergebe sich aus BGE 40 III 403. Auch werde in der Lehre die Meinung vertreten, die Haftung des ursprünglichen Ersteigerers ergebe sich „ausschliesslich“ aus Art. 143 SchKG.

Aus den Erwägungen:

Zum Zeitpunkt der Konkurseröffnung über die Grundpfandschuldnerin bestand eine bedingte Ausfallforderung gegen die Ersteigererin. Diese fiel, wie auch die dafür haftende Anzahlung von Fr. 50'000.--, in die Konkursmasse (*Lukas Handschin/Daniel Hunkeler in Staehelin/Bauer/Staehelin* [Hrsg.], Kommentar zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, SchKG II, Basel/Genf/München 1998, Art. 199, N. 8). Mit der Eröffnung des Konkurses über die S. GmbH hat das Konkursamt Frauenfeld als Vertreterin der Gemeinschuldnerin wie auch der Pfandgläubiger in Wahrung der Interessen aller Beteiligten darüber zu entscheiden, ob gegen die Ersteigererin ein Ausfall geltend zu machen ist und ob und in welchem Umfang sie die geleistete Anzahlung als Sicherheit zurückbehalten soll (vgl. Entscheid der Aufsichtsbehörde Bern vom 26.7.1972, BISchK 38, Nr. 13, S. 44). Die in der Beschwerde zitierte Literatur trifft auf die vorliegende Problematik nicht zu. In BGE 40 III 403 ff. geht es um die Identität der Steigerungsbedingungen im Falle einer Wiederholung der Versteigerung. Somit bleibt festzuhalten, dass das Betreibungsamt H. nach der Konkurseröffnung nicht mehr zuständig ist, über die Ausfallforderung und die dafür haftende Sicherheit zu entscheiden. Es hat diesbezüglich nach den Anweisungen des zuständigen Konkursamtes Frauenfeld zu verfahren. Die Verfügung vom 28. März 2002 ist deshalb aufzuheben. Soweit die Beschwerdeführerin indes mehr verlangt, nämlich die Rückerstattung der Anzahlung durch das Betreibungsamt, ist auf die Beschwerde nach dem Gesagten nicht einzutreten.

ABSchKG 23.5.2002