

### 33. Beschluss vom 21. August 1918 i. S. Schräml.

Verordnung vom 27. Oktober 1917. Wenn das Gesuch um Bewilligung der Pfandstundung für mehrere Liegenschaften gestellt wird, so kann die Stundung nicht schon dann bewilligt werden, wenn der Gesamtwert in normalen Zeiten für die Gesamtbelastung Deckung bietet, sondern es ist für jede Liegenschaft besonders zu prüfen, ob die Voraussetzungen der Stundung (Art. 2) gegeben sind, und es ist eine Liegenschaft, bezüglich deren dies nicht zutrifft, von der Stundung auszunehmen. — Notwendigkeit einer Liegenschaft für den Gewerbebetrieb? — Schätzung des Wertes, den das Pfand in normalen Zeiten haben wird.

A. — Der Impetrant A. Schräml-Bucher, Hotelier in Luzern ist Eigentümer folgender Liegenschaften :

1. des Hotels Montana in Luzern ;
2. der Liegenschaft Haldenstrasse 41 in Luzern bestehend in einer Villa mit Garten ;
3. der Liegenschaften « Schiebern » und « Mittlerbürgeln » in Vitznau bestehend aus einem Chalet, zwei Wohnhäusern und zwei Scheunen.

Der Impetrant trat mit seinen Gläubigern in Nachlassvertragsverhandlungen ein und stellte in der Folge am 29. April 1918 beim Amtsgerichtsvizepräsidenten von Luzern-Stadt als untere Nachlassbehörde ein Gesuch um Bewilligung der Pfandstundung im Sinne der Verordnung vom 27. Oktober 1917 mit den Begehren :

1. die auf den genannten Liegenschaften grundversicherten Kapitalien seien bis zum 31. Dezember 1922 zu stunden ;
2. die im Zeitpunkte der Bewilligung des Nachlassvertrages verfallenen und pro 1918/1919 fällig werdenden pfandversicherten Kapitalzinse seien ihm laut einem von ihm aufgestellten Tilgungsplan zu stunden.

B. — Durch Verfügung vom 20. Mai 1918 hat der Amtsgerichtsvizepräsident von Luzern-Stadt den gemäss Art. 15 der Verordnung vom 27. Oktober 1917 ernannten

Sachverständigen folgende Fragen zur Beantwortung vorgelegt :

» 1. Es ist eine Schätzung der drei Liegenschaften » (Hotel Montana und Villa Haldenstrasse 41 Luzern » und Schiebern und Mittlerbürgeln in Vitznau) für » normale Friedenszeit berechnet, vorzunehmen (mut- » masslicher Verkehrswert der Pfandliegenschaf- » ten nach Eintritt normaler Zeiten) ;

» 2. Die Experten haben gemäss Art. 2 der bundesrät- » lichen Verordnung vom 27. Oktober 1917 das Gutachten » darüber abzugeben, ob es glaubhaft sei :

» a) dass dem Schuldner ohne die Pfandstundung der » Fortbetrieb seines Gewerbes über die Kriegszeit hinaus » nicht möglich sei ;

» b) dass die Pfänder (Liegenschaften) nach Eintritt » normaler Zeiten für die Pfandforderungen vor- » aussichtlich wieder Deckung bieten werden (Umfang » der Pfandforderungen, für welche die Pfänder Deckung » zu bieten haben, ist festzustellen) ;

» c) dass dem Schuldner die ratenweise Abzahlung » der gestundeten Zinse (vide Art. 8 und 10 der bundes- » rätlichen Verordnung und Vorschlag des Schuldners) » innerhalb der Stundungsfrist möglich sein werde. »

Die Experten haben am 12. Juli 1918 ihr Gutachten erstattet, welches den Beteiligten bis zum 29. Juli zur Einsicht offen stand und dem folgendes zu entnehmen ist : Der Wert des Hotels Montana belaufe sich für normale Friedenszeiten berechnet auf 1,630,000 Fr., derjenige der Liegenschaft Haldenstrasse auf 209,000 Fr. und derjenige der in Vitznau gelegenen Liegenschaften auf 75,000 Fr., zusammen 1,910,000 Fr. Die Pfandbelastungen seien folgende : Hotel Montana 1,517,545 Fr. 50 Cts., Liegenschaft Haldenstrasse 190,927 Fr., Liegenschaften in Vitznau 84,325 Fr., zusammen 1,792,797 Fr. 50 Cts. Gestützt hierauf ergebe sich die Bejahung der sub Ziff. 2 gestellten Fragen. Auf die Einzelheiten der Expertise

wird, soweit wesentlich in den Erwägungen zurückgekommen werden.

C. — Am 26. Juli, also rechtzeitig, hat der Impetrant beim Bundesgericht das Begehren um Ernennung von Oberexperten gestellt. Er bezeichnet die Schätzung der in Vitznau gelegenen Liegenschaften als zu niedrig, indem er ausführt, dass er den ganzen Komplex vor dem Kriege für 185,000 Fr. erworben, den kleinern Teil später für 100,000 Fr. verkauft habe, sodass also die Restparzelle auf mindestens 85,000 Fr. bewertet werden müsse; doch stehe er zur Zeit in Verkaufsunterhandlungen auf der Basis eines Preises von 120,000 Fr. Andreerseits seien die Pfandbelastungen dieser Liegenschaften zu hoch veranschlagt worden. Die drei letzten Schuldbriefe von zusammen 30,000 Fr. habe er verpfändet, doch betrage die Pfandforderung weniger als 30,000 Fr. und es dürfe daher nur diese plus Zinsen, nicht aber der Nominalwert der drei Schuldbriefe in Rechnung gestellt werden.

*Die Schuldbetreibungs- und Konkurskammer zieht in Erwägung:*

1. — (Stellung des Bundesgerichtes in Pfandstundungssachen. Vergl. AS 44 III Nr. 8 Erw. 1.)
2. — In der Sache selbst ist das Gutachten der erstinstanzlichen Experten in doppelter Hinsicht zu beanstanden. Es lässt zunächst die Antwort auf die Frage vermischen, ob überhaupt hinsichtlich aller Liegenschaften, für welche die Stundung verlangt wird, die in Art. 2 Ziff. 1 VO genannte Voraussetzung, nämlich die Unmöglichkeit des Fortbetriebes des Gewerbes ohne die Pfandstundung vorhanden ist. Dies erscheint jedenfalls für die in Vitznau gelegenen Liegenschaften äusserst zweifelhaft. Der Impetrant gibt selbst zu, dass er sie zu veräussern beabsichtige, weil sie als Bauplätze verwertet werden könnten, worin implicite das Zugeständnis zu erblicken ist, dass er ihrer zum Fortbetrieb seines Hotelgewerbes nicht bedürfe. Abgesehen davon ist auch sonst

nicht einzusehen, wieso der Besitz von Bauland einem Hotelier den Fortbetrieb seines Gewerbes über die Kriegszeit hinaus ermöglichen und eine Verwertung dieser Liegenschaften den Gewerbebetrieb beeinträchtigen sollte. Hievon könnte höchstens dann gesprochen werden, wenn sie dazu dienen würden, ihm für den Hotelbetrieb den nötigen Betriebsfond zu liefern, doch kann im vorliegenden Falle mit Rücksicht auf die hohe hypothekarische Belastung mit dieser Möglichkeit offenbar kaum gerechnet werden.

Was die in Art. 2 Ziff. 2 umschriebene Stundungsvoraussetzung anlangt, wonach der Friedenswert des Unterpfandes voraussichtlich für die Pfandforderungen Deckung bieten muss, so ist davon auszugehen, dass der Impetrant für drei besondere, selbständig verpfändete Liegenschaften das Stundungsbegehren gestellt hat. Dabei erhebt sich die Frage, ob unter solchen Umständen jede Liegenschaft einzeln zu betrachten und zu begutachten ist, oder ob die Experten nur zu prüfen haben, ob der Gesamtwert der Liegenschaften den Erfordernissen von Art. 2 Ziff. 2 VO genügt. Die erstinstanzlichen Experten sind auf letztere Weise vorgegangen. Sie haben festgestellt, dass die Liegenschaften in Luzern Deckung bieten, diejenigen in Vitznau nicht; doch haben sie trotzdem die Fragen 2a und 2b bejaht, indem sie, wie es scheint, von der Erwägung ausgingen, dass die Stundung sich auf sämtliche Unterpfänder erstrecken müsse und dass daher die bei den Liegenschaften in Luzern vorhandenen Überschüsse dazu dienen können, die ungedeckten Beträge der Liegenschaften in Vitznau zu decken. Diese Auffassung ist jedoch rechtsirrtümlich; denn es kann keinem Zweifel unterliegen, dass jede Liegenschaft sowohl hinsichtlich der Unentbehrlichkeit für den Gewerbebetrieb als auch hinsichtlich der Deckungsverhältnisse einer gesonderten Begutachtung zu unterziehen und dass die Sache so zu betrachten ist, wie wenn für jede Liegenschaft ein besonderes Pfandstundungsbegehren

gestellt wäre. Gleich wie dem Pfandgläubiger nicht zugemutet werden kann, mit der Verwertung einer Liegenschaft zuzuwarten, die für den Gewerbebetrieb des Schuldners nicht notwendig ist, so kann ihm auch nicht zugemutet werden, seine Exekutionsrechte an einem Pfandgegenstand nicht geltend zu machen, obgleich feststeht, dass er für die Pfandforderungen auch in Zukunft keine Deckung bieten kann.

3. — Die bundesgerichtlichen Experten haben demnach zu prüfen, ob dem Impetranten der Fortbetrieb des Hotelgewerbes über die Kriegszeit hinaus ohne den Besitz der Liegenschaften « Schiebern » und « Mittlerbürgeln » in Vitznau nicht möglich sei. Sie haben ferner diese Liegenschaften für sich allein zu schätzen und den Verkehrswert zu eruieren, der diesen in Friedenszeiten zukommen wird, da die Taxation des Jetztwertes durch die Vorexperthen im Rekurs nicht angefochten worden ist. Hierbei ist auf die bestmögliche Verwertungsart dieser Liegenschaften abzustellen und demnach die Verwertung als Bauland der Schätzung zu Grunde zu legen, wenn sich dabei ein höherer Preis erzielen lässt, als bei der Verwendung zum landwirtschaftlichen Betrieb. Endlich sind auch die dinglichen Lasten zu ermitteln, die auf diesen Liegenschaften ruhen, wobei der Aussetzung des Impetranten Rechnung zu tragen ist, dass die Pfandtitel, die zu Faustpfand gegeben sind, nur zu denjenigen Beträgen in Rechnung zu stellen sind, für welche sie effektiv als Pfand haften. Hierbei sind natürlich die ausstehenden und gestundeten Zinsen, soweit sie nach der Kapitalstundung noch ausstehen, ebenfalls in Berücksichtigung zu ziehen.

Sollte sich hierbei ergeben, dass für diese Liegenschaften die in Erwägung 2 genannten Voraussetzungen nicht zutreffen, so sind sie von der Pfandstundung auszunehmen und es ist unter solchen Umständen für sie die Rechtslage die, dass für die darauf haftenden Grundpfandforderungen nach Genehmigung des Nachlassvertrages Betreibung auf

Grundpfandverwertung angehoben werden kann, wobei die Grundpfandgläubiger für den Betrag, der sich bei der Verwertung als durch das Pfand nicht gedeckt erweist, an die Bestimmungen des Nachlassvertrages gebunden und für den nicht gedeckten Forderungsbetrag zum Bezuge der Nachlassdividende im allgemeinen Nachlassvertrag berechtigt sind.

*Demnach beschliesst die Schuldbetr.- und Konkurskammer :*

Dem Gesuche wird im Sinne der Erwägungen entsprochen.