

AG_ZIVILGERICHT KBE.2025.26 vom 25. November 2025

Ag Zivilgericht, 2025-11-25, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ag_zivilgericht_KBE.2025.26

FR: AG_ZIVILGERICHT KBE.2025.26 du 25 novembre 2025

IT: AG_ZIVILGERICHT KBE.2025.26 del 25 novembre 2025

Erwägungen

E. 1.1

Gemäss Art. 17 Abs. 1 SchKG kann mit Ausnahme der Fälle, in denen das Gesetz den Weg der gerichtlichen Klage vorschreibt, gegen jede Verfügung eines Betreibungs- oder Konkursamts bei der Aufsichtsbehörde wegen Gesetzesverletzung oder Unangemessenheit Beschwerde geführt werden. Der Entscheid einer unteren Aufsichtsbehörde über die Betreibungsämter kann innert zehn Tagen nach der Eröffnung an die obere kantonale Aufsichtsbehörde über die Betreibungsämter weitergezogen werden (Art. 18 Abs. 1 SchKG).

E. 1.2

Zur Beschwerdeführung gemäss Art. 17 SchKG ist legitimiert, wer durch die angefochtene Verfügung eines Vollstreckungsorganes in seinen rechtlich geschützten oder zumindest tatsächlichen Interessen betroffen und dadurch beschwert ist und deshalb ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Abänderung der Verfügung hat (BGE 129 III 595 E. 3; CO-METTA/MÖCKLI, in: Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, 3. Aufl. 2021, N. 40 zu Art. 17 SchKG). Ein schutzwürdiges Interesse ist zu bejahen, wenn die rechtliche oder tatsächliche Stellung des Beschwerdeführers durch den Ausgang des Beschwerdeverfahrens unmittelbar beeinflusst werden kann. Die Beschwerde muss mithin einem praktischen Zweck der Vollstreckung dienen. Die Korrektur im Sinne eines Zurückkommens auf die angefochtene Handlung muss noch möglich sein (Urteil des Bundesgerichts 5A_641/2017 vom 19. September 2017 E. 2). Ebenso wenig kann Beschwerde erhoben werden, um allgemein eine Pflichtwidrigkeit feststellen zu lassen oder eine abstrakte Rechtsfrage zu klären (BGE 120 III 107 E. 2). Fehlt es bereits bei der Erhebung der Beschwerde an einem Rechtsschutzinteresse, ist auf die Beschwerde mangels einer Prozessvoraussetzung nicht einzutreten (Urteil des Bundesgerichts 5A_494/2010 vom 12. November 2010 E. 4.1).

E. 2

Der Beschwerdeführer beantragt in formeller Hinsicht, es seien die Beschwerdeverfahren KBE.2025.18 und KBE.2025.26 zu vereinigen. Es wurde bereits im Entscheid KBE.2025.18 vom 22. August 2025 E. 1.2 dargelegt, weshalb die Verfahren KBE.2025.18 und KBE.2025.26 nicht zu vereinen sind, weshalb vorliegend nicht erneut darauf einzugehen ist. Überdies ist im Verfahren KBE.2025.18 der Endentscheid bereits ergangen (Entscheid vom 22. August 2025), weshalb eine Vereinigung gar nicht mehr möglich wäre.

- 12 -

E. 3.1

Die Vorinstanz führte zur Begründung aus, der Beschwerdeführer werfe dem Regionalen Betriebsamt Q._____ vor, dass dieses sein rechtliches Gehör verletzt habe, indem vor der Grundbuchanmeldung keine Mitteilung an ihn erfolgt sowie seine Eingaben nicht beantwortet worden seien. Weiter stelle er den Vorwurf unlauterer Vorgänge im Zusammenhang mit der Grundbuchanmeldung in den Raum. Es sei gesetzlich festgehalten, dass die Grundbuchanmeldung von Amtes wegen erfolge, sobald die Beschwerde endgültig abgewiesen werde. Mit Urteil 5A_643/2023 des Bundesgerichts vom 14. März 2024 sei die Beschwerde gegen den Steigerungszuschlag endgültig abgewiesen worden. Somit sei das Regionale Betriebsamt Q._____ verpflichtet gewesen, die Grundbuchanmeldung vorzunehmen. Folglich stelle die Grundbuchanmeldung auch keine Gehörsverletzung oder einen unlauteren Vorgang dar, da der Beschwerdeführer davon ausgehen musste, dass sie erfolgen würde. Folglich sei die Beschwerde in diesem Zusammenhang abzuweisen (angefochtener Entscheid E. 2.4.1). Zum Vorwurf des verspätet geleisteten Kaufpreises sei auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung zu verweisen, gemäss welcher eine Zahlung während der aufschiebenden Wirkung einer erhobenen Beschwerde zu akzeptieren sei. Zugleich hielten die Steigerungsbedingungen fest, dass die Restzahlung spätestens fünf Tage nach Eintritt der Rechtskraft des Zuschlages zu zahlen sei. Vorliegend hätten C._____ und B._____ den Restkaufpreis gemäss Amtsbericht 2 bereits am 24. November 2023 und somit fast vier Monate, bevor die Beschwerde gegen den Steigerungszuschlag endgültig abgewiesen worden sei, geleistet. Weiter soll die Grundbuchanmeldung gemäss Art. 66 Abs. 2 VZG in der Regel nur erfolgen, wenn der Zuschlagpreis sowie die Kosten der Eigentumsübertragung vollständig bezahlt worden seien. Dieser Betrag von insgesamt Fr. 100'000.00 sei von der Zahlung von Fr. 1'650'000.00 unzweifelhaft gedeckt. Entgegen den Ausführungen des Beschwerdeführers sei es damit für die Grundbuchanmeldung nicht notwendig gewesen, dass eine Aufstellung von Verwaltungskosten, allfälligen Schäden und Verluste gemacht werden müsse, bevor die Grundbuchanmeldung erfolgen könne. Schliesslich habe auch das Obergericht im Entscheid ZSU.2024.286 vom 13. Januar 2025 festgehalten, dass C._____ und B._____ ihren für die Eintragung der Handänderung notwendigen Verpflichtungen – Bezahlung des Kaufpreises – nachgekommen seien, was mit der Anmeldung der Handänderung an das Grundbuchamt R._____ bewiesen sei. Die Grundbuchanmeldung sei somit im Rahmen der gesetzlichen Voraussetzungen erfolgt, weswegen die Beschwerde diesbezüglich abzuweisen sei (angefochtener Entscheid E. 2.4.2). Zu den Verwaltungskosten sei festzuhalten, dass das Regionale Betriebsamt Q._____ diesbezüglich noch keine Handlung vorgenommen

- 13 - habe. Indem der Beschwerdeführer seine Beschwerde anhängig gemacht habe, habe das Regionale Betriebsamt Q._____ die Verteilungsliste noch nicht erstellen und folglich auch nicht gleichzeitig mit den Verwaltungskosten auflegen können. Die Verwaltungskosten müssten, entgegen den Ausführungen des Beschwerdeführers, auch nicht vorab vom Restkaufpreis bezahlt werden. Es handle sich dabei lediglich um Kosten, welche von den Ersteigerern zu tragen seien, soweit sie nicht aus den eingegangenen Erträgen Deckung finden. Es sei deshalb keine formelle Rechtsverweigerung ersichtlich, da es sich um eine zukünftige Handlung des Regionalen Betriebsamts Q._____ handle. Folglich sei diesbezüglich auf die Beschwerde nicht einzutreten (angefochtener Entscheid E. 2.4.3). Gleiches würde für die vom Beschwerdeführer geltend gemachten Schäden und Verluste gelten. Jedoch sei darauf hinzuweisen, dass es sich dabei um unsubstanzierte Behauptungen des Beschwerdeführers handle, weswegen ebenfalls

nicht darauf einzutreten sei (angefochtener Entscheid E. 2.4.3). Im Zusammenhang mit dem Rechtsbegehren der Aufhebung des Steigerungs- zuschlags sei darauf hinzuweisen, dass es sich dabei um eine rechts- kräftig entschiedene Sache (res iudicata) handle. Das Bundesgericht habe endgültig darüber entschieden, weshalb über diesen Anspruch nicht mehr entschieden werden könne. Folglich sei auf die Beschwerde in diesem Punkt nicht einzutreten (angefochtener Entscheid E. 2.4.4). Es sei darauf hinzuweisen, dass der Antrag des Beschwerdeführers auf Zusammenlegung des vorliegenden Verfahrens mit den Verfahren BE.2024.2 und BE.2024.3 bereits abgewiesen worden sei (angefochtener Entscheid E. 2.5).

E. 3.2

Der Beschwerdeführer bringt zusammengefasst vor, die Vorinstanz erkläre mit keinem Wort, inwiefern Art. 136 Abs. 1, Art. 137, Art. 143 Abs. 1 und 2 SchKG und die Steigerungsbedingungen Ziff. 14 und 17 nicht anwendbar wären oder wie deren Rechtsfolgen nicht eintreten sollen (Beschwerde Rz. 3 ff. zu II.). Die Vorinstanz zeige mit nichts, wie der Zuschlag nicht rückgängig gemacht werden und eine neue Versteigerung nicht sofort angeordnet werden könne, wenn der Zuschlagpreis wie vorliegend unbestrittenerweise nicht innert Frist und nicht vollständig bezahlt werde (Beschwerde Rz. 6 ff. zu II.). Die Vorinstanz verweise ungültigerweise auf ihre Ablehnung der Zusammenlegung der Verfahren BE.2024.1, BE.2024.2 und BE.2024.3 in ihrem Entscheid vom 24. März 2025 im Verfahren BE.2024.3. Die Vorinstanz habe in jenem Entscheid zu Unrecht entschieden, dass die

- 14 - Zusammenlegung des Verfahrens BE.2024.3 mit dem Verfahren BE.2024.1 abzuweisen sei (Beschwerde Rz. 7 f. zu II.). Die Ausführungen der Vorinstanz zu den Verwaltungskosten schienen darauf abzielen, den sehr wohl bewusst irreführenden Anschein zu schaffen, dass das Betreibungsamt die Verwaltungskosten später errechnen und belasten könnte und würde. Dies sei falsch und unzulässig (Beschwerde Rz. 22 ff. zu II.). Die Vorinstanz suggeriere bewusst und irreführenderweise, dass die Schäden und Verluste, die durch die Ersteigerer selbst verübt worden seien, unsubstantiiert erhobene Behauptungen seien. Die Vorinstanz wisse aber von den durch die Ersteigerer verübten Schäden und Verluste respektive seien diese notorisch (Beschwerde Rz. 28 ff. und 33 ff. zu II.; Beschwerdeergänzung). Das Betreibungsamt müsse von sich aus die Verwaltungserfolgsrechnung erstellen und die resultierenden Kosten den Ersteigerern belasten. Hieraus würden sich die zu bestanden Schäden und Verluste ergeben (Beschwerde Rz. 34 zu II.).

E. 4

Der Beschwerdeführer versucht mit seinen Eingaben im Rahmen des vorliegenden Beschwerdeverfahrens erneut, bereits rechtskräftig erledigte Entscheide (zumindest implizit) wieder aufzurollen (insbesondere erneutes Anzweifeln der Rechtmässigkeit der Grundstückssteigerung und des Zuschlags sowie der rechtzeitigen Bezahlung des Kaufpreises und der Richtigkeit des Grundbucheintrags). Wie die Vorinstanz bereits festhielt, hat das Bundesgericht mit Urteil 5A_643/2023 vom 14. März 2024 die Beschwerde über den Steigerungszuschlag rechtskräftig abgewiesen. Das Obergericht des Kantons Aargau hat sodann in seinem Entscheid ZSU.2024.286 vom 13. Januar 2025 E. 3.3 festgehalten, dass der Kaufpreis bezahlt wurde und der Grundbucheintrag rechtsgültig erfolgt ist. Auf die dagegen erhobene Beschwerde trat das Bundesgericht mit Urteil

5A_167/2025 vom 28. Mai 2025 nicht ein. Bereits in Rechtskraft erwachsene Entscheide können im Beschwerdeverfahren nach Art. 17 ff. SchKG nicht abermals zum Prozessgegenstand gemacht werden. Die diesbezüglichen Vorbringen des Beschwerdeführers waren folglich weder vor der Vorinstanz noch im vorliegenden Verfahren zu hören. Dem vorinstanzlichen Entscheid fehlt es somit auch nicht an einer Begründung, wenn sich die Vorinstanz diesbezüglich nicht mehr äussert. Die Beschwerde ist in diesem Punkt abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

- 15 -

E. 5.1

Der Beschwerdeführer bringt vor, die Vorinstanz verweise ungültigerweise auf die Ablehnung der Vereinigung der Verfahren BE.2024.1, BE.2024.2 und BE.2024.3 in ihrem Entscheid vom 24. März 2025 (im Verfahren BE.2024.3). Die Vorinstanz hat sich in ihrem Entscheid BE.2024.3 vom 24. März 2025 in E. 2.5 damit auseinandergesetzt, weshalb die Verfahren nicht zusammenzulegen seien. Die Vorinstanz hat sich somit bereits im Verfahren BE.2024.3 mit dem Antrag des Beschwerdeführers, die beiden Verfahren zusammenzulegen, befasst. Die Vorinstanz war daher im Entscheid BE.2024.1 aufgrund der res iudicata gar nicht mehr befugt, sich mit diesem Antrag auseinanderzusetzen (Art. 59 Abs. 2 lit. e ZPO). Überdies war es mit Entscheid BE.2024.1 vom 28. April 2025 gar nicht mehr möglich, die Verfahren zu vereinigen, da der Entscheid im Verfahren BE.2024.3 bereits am 24. März 2025 ergangen ist. Der Beschwerdeführer hatte sodann auch die Möglichkeit, sich im Beschwerdeverfahren KBE.2025.18 über den Entscheid vom 24. März 2025 (BE.2024.3) über die Nicht-Vereinigung der Verfahren zu beschweren, wovon er auch Gebrauch gemacht hat. Es wurde sodann im Entscheid KBE.2025.18 vom 22. August E. 3.3. ausführlich dargelegt, dass nicht zu beanstanden ist, dass die Vorinstanz die Verfahren BE.2024.1, BE.2024.2 und BE.2024.3 nicht vereinigte. Die Beschwerde ist folglich diesbezüglich abzuweisen.

E. 5.2.1

In der Beschwerdeschrift an die Aufsichtsbehörde ist substantiiert darzulegen, aus welchen Gründen die angefochtene Verfügung die gesetzlichen Vorschriften des Betreibungsrechts verletzt oder unangemessen ist (Art. 17 Abs. 1 SchKG) und wie sie geändert werden müsse. Die Begründung ist eine gesetzliche, von Amtes wegen zu prüfende Zulässigkeitsvoraussetzung für die Beschwerde. Fehlt sie, tritt die Aufsichtsbehörde auf die Beschwerde nicht ein. Gleiches muss gelten, wenn in der Beschwerde lediglich auf Vorakten verwiesen wird oder wenn die Beschwerde den umschriebenen Anforderungen in anderweitiger Hinsicht nicht genügt (vgl. Urteil des Bundesgerichts 5A_209/2014 vom 2. September 2014 E. 4.2.1).

E. 5.2.2

Der Beschwerdeführer bringt vor, die Vorinstanz sei zu Unrecht mangels Begründung auf seine Anträge betreffend Schäden und Verluste nicht eingetreten. Der Beschwerdeführer brachte in seiner vorinstanzlichen Beschwerde betreffend Schäden und Verlusten Folgendes vor (vorinstanzliche Beschwerde Rz. 36 ff.): " Die Kosten, und die zugefügten Schaden und Verluste, die zum Schaden der Gläubiger, der Schuldner und des Betreibungsamts erfolgt sind, müssen den Ersteigerern belastet werden."

- 16 - Diese allgemein behaupteten Ansprüche, ohne detaillierte Darlegung, welches schuldhafte Verhalten zu welchen Schadenersatzansprüchen in welcher Höhe geführt hat, genügen dem Begründungserfordernis mitnichten. Im Gegensatz zu den Vorbringen des Beschwerdeführers können Schäden auch nicht notorisch sein. Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers sind allfällige Schäden und Verluste auch nicht im Rahmen der Verwaltungsrechnung von Amtes wegen zu bestimmen. Die Vorinstanz ist somit auf diese Vorbringen zu Recht nicht eingetreten. Die Beschwerde ist folglich diesbezüglich abzuweisen.

E. 5.3

Gemäss Art. 20 VZG (Verordnung des Bundesgerichts über die Zwangsverwertung von Grundstücken [SR: 281.42]) hat das Betreibungsamt über die Kosten der Verwaltung eine besondere Rechnung zu führen, die gleichzeitig mit der Verteilungsliste den Beteiligten zur Einsicht aufzulegen ist. Wie die Vorinstanz ausführt und vom Beschwerdeführer unbestritten bleibt, wurde im vorliegenden Fall die Verteilungsliste noch nicht erstellt. Das Regionale Betreibungsamt Q._____ war somit noch nicht verpflichtet, die Rechnung über die Verwaltungskosten aufzulegen. Allfällige Fehler bei der Berechnung der Verwaltungskosten können nach Auflegung der Rechnung mit Beschwerde gegen die Rechnung über die Verwaltungskosten geltend gemacht werden. Die Beschwerde wurde in diesem Punkt folglich richtigweise abgewiesen.

E. 6

Zusammengefasst ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf eingetreten wird.

E. 7

Der Beschwerdeführer beantragt die Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege. Da das betreibungsrechtliche Beschwerdeverfahren grundsätzlich kostenlos ist, besteht insofern kein Rechtsschutzinteresse. Soweit der Beschwerdeführer die unentgeltliche Verbeiständung beantragt, so ist nicht ersichtlich, dass er im vorliegenden Verfahren einen Rechtsvertreter beigezogen hätte, sodass der Antrag diesbezüglich ebenfalls gegenstandslos ist. Zudem erweist sich die Beschwerde nach hiavor Gesagtem ohnehin auch als aussichtslos im Sinne von Art. 117 lit. b ZPO, weshalb das Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege (inkl. Verbeiständung) auch abzuweisen wäre.

E. 8

Im betreibungsrechtlichen Beschwerde- bzw. Weiterziehungsverfahren (Art. 17 f. SchKG) sind ungeachtet des Ausgangs keine Verfahrenskosten zu erheben und keine Parteientschädigungen zuzusprechen (Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 SchKG i.V.m. Art. 61 Abs. 2 lit. a und Art. 62 Abs. 2 GebV SchKG). Bei böswilliger oder mutwilliger Prozessführung können einer

- 17 - Partei oder ihrem Vertreter jedoch Bussen bis zu Fr. 1'500.00 sowie Gebühren und Auslagen auferlegt werden (Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 Satz 2 SchKG). Als böse oder mutwillige Prozessführung gelten insbesondere reine Verfahrensverzögerung, Handeln wider Treu und Glauben oder Rechtsmissbrauch, indem eine Partei unbekümmert um ein konkretes Rechtsschutzinteresse alle Rechtsbehelfe unnützlich ausschöpft (Urteil des Bundesgerichts 5A_825/2015, 5A_919/2015 vom 7. März 2016 E. 5.1; CO-METTA/MÖCKLI, a.a.O., N. 26 zu Art. 20a SchKG). Aus den Erwägungen hievorigen ergibt sich, dass der vorliegenden Beschwerde von Anfang an kein Erfolg beschieden war. Der

Beschwerdeführer initiierte bis anhin unzählige Beschwerdeverfahren, ergreift dagegen verschiedentlich von vornherein aussichtslose Rechtsmittel (vgl. auch Entscheide KBE.2025.14 vom 6. Juni 2025 E. 8 und KBE.2025.18 vom 22. August 2025 E. 8) und stellt Ausstandsgesuche, obschon er dieselben Ausstandsgründe bereits in früheren Verfahren erfolglos geltend gemacht hatte (vgl. KBE.2024.36 vom 19. Dezember 2024 E. 3.2). In den jeweiligen (Beschwerde-)Verfahren macht er jeweils diverse Eingabeergänzungen, die sich teils über hunderte Seiten erstrecken (inkl. Beilagen) und entweder gänzlich an der Sache vorbeigehen oder durch ausufernde Wiederholungen geprägt sind. Allein im vorinstanzlichen Verfahren stellte er mit seiner ersten Eingabe 28 Rechtsbegehren bzw. Verfahrensanträge, mit seiner zweiten Eingabe 17 Rechtsbegehren, mit seiner dritten Eingabe 14 Rechtsbegehren und mit seiner vierten Eingabe 9 Rechtsbegehren. Gleich verhält es sich im vorliegenden Beschwerdeverfahren. Offensichtlich geht es dem Beschwerdeführer einzig darum, die Zwangsverwertung gegen ihn in die Länge zu ziehen. Unter diesen Umständen ist das vorliegende Beschwerdeverfahren als trölerisch und rechtsmissbräuchlich und damit als mutwillig i.S.v. Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 Satz 2 SchKG zu bezeichnen. Auf sein trölerisches Verhalten wurde der Beschwerdeführer bereits im Entscheid im Verfahren KBE.2024.36 hingewiesen, als ihm ebenfalls eine Busse auferlegt wurde. Gestützt auf Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 Satz 2 SchKG ist dem Beschwerdeführer deshalb für das vorliegende Verfahren ebenfalls eine Busse aufzuerlegen, welche auf Fr. 1'000.00 festzusetzen ist. Die Schuldbetreibungs- und Konkurskommission entscheidet: 1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird. 2. Das Gesuch des Beschwerdeführers um unentgeltliche Rechtspflege wird abgewiesen, soweit es nicht gegenstandslos geworden ist.

- 18 - 3. Dem Beschwerdeführer wird eine Busse von Fr. 1'000.00 auferlegt. Zustellung an: [...] Mitzuteilen an: [...] Rechtsmittelbelehrung für die Beschwerde in Zivilsachen (Art. 72 ff., Art. 90 ff. BGG) Gegen diesen Entscheid kann innert 10 Tagen, von der schriftlichen Eröffnung des Entscheides an gerechnet, die Beschwerde an das Schweizerische Bundesgericht erhoben werden (Art. 44 Abs. 1, Art. 72, Art. 74, Art. 90, Art. 100 Abs. 2 und Art. 112 Abs. 1 BGG). Die Beschwerde ist schriftlich oder in elektronischer Form beim Schweizerischen Bundesgericht einzureichen (Art. 42 BGG). Die Beschwerdeschrift ist in einer Amtssprache abzufassen und hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschriften bzw. eine anerkannte elektronische Signatur zu enthalten. In der Begründung ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid Recht (Art. 95 ff. BGG) verletzt. Die Urkunden, auf die sich die Partei als Beweismittel beruft, sind beizulegen, soweit die Partei sie in den Händen hat; ebenso ist der angefochtene Entscheid beizulegen (Art. 42 BGG). Aarau, 25. November 2025 Obergericht des Kantons Aargau Schuldbetreibungs- und Konkurskommission Der Präsident: Die Gerichtsschreiberin: Holliger De Martin

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.