

BE_ZIVILSTRAF ABS 2022 241 vom 19. Oktober 2022

BE Obergericht, 2022-10-19, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/be_zivilstraf_ABS_2022_241

FR: BE_ZIVILSTRAF ABS 2022 241 du 19 octobre 2022

IT: BE_ZIVILSTRAF ABS 2022 241 del 19 ottobre 2022

Regeste

Anfechtung des Steigerungszuschlages (Art. 132a SchKG) | KA EO, DS
Emmental-Oberaargau

Erwägungen

E. 1

Im Konkursverfahren gegen C. _____ verwertete das Konkursamt Emmental-Oberaargau, Dienststelle Emmental-Oberaargau, im Auftrag des Konkursamtes Baden das Grundstück B. _____ Gbbl-Nr. _____. Die Steigerungsbedingungen sowie das Lastenverzeichnis lagen vom 11. Juli 2022 bis 21. Juli 2022 auf der Dienststelle Emmental-Oberaargau auf. Laut Steigerungsbedingungen handelt es sich um eine Gartenanlage mit einer Fläche von 472 m². Die Grundstückssteigerung fand am 4. August 2022 in Langenthal statt. Anlässlich dieser Steigerung wurde das erwähnte Grundstück zum Höchstangebot von CHF 162'000.00 dem Beschwerdeführer zugeschlagen (Vernehmlassungsbeilage [VB] 3).

E. 2

Mit Eingabe vom 31. August 2022 an das Konkursamt Emmental-Oberaargau, Dienststelle Emmental-Oberaargau, bemängelte A. _____ diverse Unge- reimtheiten, stellte Fragen und verlangte Aufklärung. Die Eingabe wurde am

E. 5

Art. 132a SchKG hält fest, dass die Verwertung nur durch Beschwerde gegen den Zuschlag gerügt werden kann. Der Ersteigerer kann den Zuschlag namentlich wegen Verfahrensfehlern bei der Versteigerung oder unzulässiger Einwirkung auf den Steigerungserfolg an- fechten. Daneben ist aber auch die Berufung auf Willensmängel im Sinne von Art. 23 ff. OR möglich, etwa wegen eines durch Zusagen über die Eigenschaft der Sache hervorgerufenen Irrtums (vgl. BGE 5A_219/2007 vom 16. Juli 2007, E 2.1). Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung kann der Ersteigerer den Zuschlag wegen Willensmängeln anfechten, wenn der Gantleiter die nach den Umständen gebotene Pflicht zur Aufklärung missachtet. Eine Verletzung der Aufklärungspflicht hat das Bundesgericht namentlich bei einem durch Zusagen hervorgerufenen Willensmangel (insb. Grundlagenirrtum) über die Überbaubarkeit eines Grundstückes angenommen (ROTH, Basler Kommentar

4 zum SchKG, 3. Auflage 2021, N. 12 zu Art. 126 und N. 20 zu Art. 132a SchKG).

E. 6

Ein Irrtum muss nach dem Wortlaut des Gesetzes (Art. 24 OR) "einen bestimmten Sachverhalt" betreffen. Blosser Hoffnungen, Erwartungen oder gar Spekulationen reichen

dafür von vornherein nicht aus; ebenso wenig vage Vorstellungen. Bezieht sich der Irrtum auf künftige Sachverhalte, ist erforderlich, dass sich der Irrtum auf eine bestimmte zukünftige Tatsache bezieht, die im Zeitpunkt des Vertragsschlusses resp. des Zuschlags objektiv als sicher angesehen werden konnte (zum Ganzen: SCHWENZER/FOUNTOULAKIS, Basler Kommentar OR I, 7. Auflage 2020, N. 18 zu Art. 24 OR).

E. 7

Mit dem Beschwerdeführer ist davon auszugehen, dass die Parzelle als Bau- land in der Wohnzone W2 publiziert worden ist. Wie die Gemeinde B. _____ in ihrer E-Mail vom 2. September 2022 (Beilage 1 zur Eingabe vom 23.09.2022) bestätigt hat, ist daran nichts falsch. Laut Angaben der Ge- meinde trifft vielmehr zu, dass sich die Parzelle in der W2 Wohnzone 2- geschossig befindet. Damit steht auch fest, dass das Grundstück als Bauland zu qualifizieren ist und kein prinzipielles Bauverbot existiert. Die Angaben in der Publikation waren somit richtig und vermögen keinen relevanten Irrtum zu begründen. Weitere Zusagen des Konkursamtes zur Überbaubarkeit der Par- zelle sind nicht ersichtlich und werden vom Beschwerdeführer auch nicht gel- tend gemacht. Insbesondere behauptet der Beschwerdeführer nicht, das Kon- kursamt habe ihm zugesichert, auf der Parzelle könne ein Wohnhaus erstellt werden. Der Vollständigkeit halber sei noch erwähnt, dass die Steigerungsbe- dingungen (Ziff. 18) jegliche Gewährleistung des Konkursamtes ausgeschlos- sen haben. Somit kann festgehalten werden, dass das Konkursamt weder über die Zonen- konformität getäuscht hat noch dem Beschwerdeführer zusicherte, auf der Pa- rzelle könne ein Wohnhaus erstellt werden. Die blosser Hoffnung oder Erwar- tung, die Parzelle liesse sich irgendwie mit einem Wohnhaus überbauen, stellt keinen Irrtum dar.

E. 8

Vielmehr gelangte der Beschwerdeführer erst im Nachgang zur Steigerung an die Gemeinde, wobei sich herausstellte, dass das vom ihn ins Auge gefasste Projekt (Wohnhaus) nur schwer zu realisieren sein dürfte. Für die Machbarkeit eines bestimmten Projektes trägt aber der Beschwerdeführer und nicht das Konkursamt die Verantwortung. Um sicher zu gehen, ob eine Überbauung nach seinen Vorstellungen realisierbar gewesen wäre, hätte sich der Be- schwerdeführer vor der Steigerung bei der Gemeinde informieren müssen - was ihm auch ohne weiteres möglich gewesen wäre. Wenn er dies unterlässt, kann er nicht auf das sichere Gelingen seines Projekts vertrauen. Anders ge- wendet: Zum Zeitpunkt der Steigerung war die Bebauung mit einem Wohnhaus

5 weder sichergestellt noch garantiert. Folglich liegt auch kein Irrtum über eine bestimmte zukünftige Tatsache vor.

E. 9

Aus der Schätzung kann der Beschwerdeführer ebenfalls nichts zu seinen Gunsten ableiten. Die Schätzung gibt den Interessenten lediglich einen An- haltspunkt über das vertretbare Angebot, ohne etwas über den an der Verstei- gerung tatsächlich erzielbaren Erlös auszusagen (BGE 129 III 595 E. 3.1). Die Schätzung sagt auch nichts darüber aus, in welchem Rahmen ein Grundstück bebaut werden kann. Dies abzuklären liegt in der Verantwortung eines Interes- senten. Im Übrigen hat sich das Konkursamt bei der Gemeinde nach den Bo- denpreisen erkundigt und die Schätzung am unteren Rand der von der Ge- meinde im Jahr 2016 gemachten Angaben veranschlagt. Was daran falsch sein sollte, ist nicht ersichtlich.

E. 10

Laut Steigerungsbedingungen (Ziff. 26) wurde der mutmassliche Eigentümer aufgefordert, sämtliche deponierten Gegenstände bis am 2. August 2022 wegzuschaffen. Dem Beschwerdeführer war deshalb bekannt, dass sich noch Gegenstände auf dem Grundstück befinden. Weiter wurde in den Steigerungsbedingungen darauf hingewiesen, dass es Sache des Ersteigerers sein werde, gestützt auf Art. 641 ZGB die Räumung des Grundstücks bei der zuständigen Stelle zu verlangen. Daraus geht mit hinreichender Deutlichkeit hervor, dass das Konkursamt nicht für die Räumung besorgt sein wird. Auch in diesem Punkt kann sich der Beschwerdeführer nicht auf eine Zusicherung des Konkursamtes berufen, die Liegenschaft werde vor der Versteigerung auf fremde Kosten geräumt. Die Verpflichtung des Konkursamtes bestand lediglich darin, den Berechtigten am deponierten Gut zur Räumung aufzufordern. Dieser Verpflichtung ist das Konkursamt nachgekommen, indem es den Berechtigten (D. _____) sowohl mündlich (Telefonat vom 6. Mai 2022) als auch schriftlich (Anbringen eines Zettels betreffend Entsorgung am 6. Mai 2022 und Verfügung vom 17. Juni 2022) zur Entsorgung der Gegenstände aufforderte (vgl. Konkursprotokoll [VB 1], S. 9 f.). Dass dieser der Aufforderung zur Räumung nicht nachkam, kann nicht dem Konkursamt angelastet werden.

E. 11

Gemäss Steigerungsbedingungen (Ziff. 23) bestehen keine Miet- oder Pachtverhältnisse. Die anderslautenden Behauptungen des Beschwerdeführers werden mit keinem Beweismittel objektiviert. Ein Pachtvertrag, welcher den Ersteigerer an der Nutzung seines Grundstücks hindern könnte, ist somit nicht dargetan. Auch diesbezüglich liegt kein Irrtum vor.

E. 12

Nach dem Gesagten bringt der Beschwerdeführer nichts Substantielles gegen den Steigerungszuschlag vor. Die Beschwerde muss abgewiesen werden.

E. 13

Das betriebs- und konkursrechtliche Beschwerdeverfahren ist kostenlos (Art. 20a SchKG und Art. 61 Abs. 2 sowie Art. 62 Abs. 2 GebV SchKG).

6

7 Die Aufsichtsbehörde entscheidet:

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