

BGer 5A 1/2013 vom 18. März 2013

Bundesgericht, 2013-03-18, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5A_1_2013

FR: TF 5A 1/2013 du 18 mars 2013

IT: TF 5A 1/2013 del 18 marzo 2013

Regeste

Steigerungsbedingungen | Schuldbetreibungs- und Konkursrecht

Erwägungen

E. 1

In den beiden Verfahren 5A_1/2013 und 5A_38/2013 wird dasselbe Urteil angefochten, die Beschwerdeführer stellen identische Anträge und begründen ihre Beschwerden mit ähnlichen Argumenten. Darüber ist gemeinsam zu befinden; die beiden Verfahren sind folglich zu vereinigen (Art. 71 BGG i.V.m. Art. 24 Abs. 3 BZP [SR 273] e contrario).

E. 2

Angefochten ist ein Entscheid der Aufsichtsbehörde in Betreibungs- und Konkursachen, so dass die Beschwerde in Zivilsachen ohne Rücksicht auf den Streitwert zulässig ist (Art. 72 Abs. 2 lit. a, Art. 74 Abs. 2 lit. c BGG). Der angefochtene Entscheid verweist die Angelegenheit an das Betreibungsamt zu neuer Verfügung zurück.

Rückweisungsentscheide sind grundsätzlich Zwischenentscheide gemäss Art. 93 BGG (BGE 135 III 212 E. 1.2 S. 216 mit Hinweisen). Anders verhält es sich einzig dann, wenn der unteren Instanz, an welche zurückgewiesen wird, kein Entscheidungsspielraum mehr verbleibt und die Rückweisung nur noch der Umsetzung des oberinstanzlich Angeordneten dient (BGE 135 V 141 E. 1.1 S. 143 mit Hinweisen). Das Betreibungsamt hat vorliegend keinen Entscheidungsspielraum mehr, sondern wird im Ergebnis angewiesen, in den Steigerungsbedingungen auf das Deckungsprinzip bzw. einen Mindestzuschlagspreis zu verzichten. Der angefochtene Entscheid ist somit ein Endentscheid (Art. 90 BGG). Die Beschwerdeführer beider Verfahren sind vor der Vorinstanz unterlegen. Entgegen der obergerichtlichen Darstellung (E. 5 des angefochtenen Entscheids) trifft dies auch für C._____ und die B._____ AG zu (Akten des Obergerichts p. 85 ff.). Die Beschwerdeführer beider Verfahren haben sodann als Schuldnerin bzw. Grundeigentümerin und als der betreibenden Grundpfandgläubigerin im Lastenverzeichnis vorgehende Grundpfandgläubiger ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung des angefochtenen Entscheids (Art. 76 Abs. 1 BGG). Die Beschwerden sind rechtzeitig erfolgt (Art. 100 Abs. 2 lit. a i.V.m. Art. 46 Abs. 1 lit. c i.V.m. Art. 45 Abs. 1 BGG).

E. 3

Das Obergericht hat erwogen, die Einhaltung des Deckungsprinzips würde für die im 7. Rang stehende, betreibende D._____ AG bedeuten, dass ein Zuschlag erst erfolgen dürfte, wenn das Gebot den Vorgang von rund Fr. 10 Mio. erreichen würde. Da das Grundstück allerdings nur auf rund Fr. 5 Mio. geschätzt worden sei, müsse damit gerechnet werden, dass der Mindestpreis nicht erreicht werde und kein Zuschlag erfolgen dürfe. Der betroffenen Gläubigerin wäre ein Verlustschein auszustellen und ihr Pfandrecht zu löschen.

Dieses Ergebnis sei mit dem Vergleich vom 24. August 2012 nicht vereinbar. Die Grundpfandgläubiger im 4. bis 6. Rang und die Grundeigentümerin hätten ausdrücklich einen vorrangigen Befriedigungsanspruch der Grundpfandgläubigerin im 1. bis 3. Rang (E. _____ GmbH) und der D. _____ AG anerkannt. Diese sollten zusammen vor allen anderen Gläubigern insgesamt Fr. 2,4 Mio. erhalten (Ziff. 3 des Vergleichs). Faktisch sei die D. _____ AG damit in den 4. Rang vorgerückt. Zwar sei die Rangverschiebung in der Vereinbarung nicht ausdrücklich erwähnt worden. Aus der Vereinbarung folge nach dem Vertrauensprinzip aber, dass das Grundstück versilbert werden solle und die E. _____ GmbH und die D. _____ AG aus dem Verwertungserlös vorab Fr. 2,4 Mio. erhalten sollten. Im Ergebnis hätten sie sich somit auf eine Abänderung des Lastenverzeichnisses geeinigt, was bedeute, dass auf das Deckungsprinzip verzichtet werden müsse. Ohne Verzicht auf das Deckungsprinzip wäre die Vereinbarung kaum umzusetzen. Bereits die Gerichtspräsidentin habe denn auch - und dies zu Recht - darauf hingewiesen, dass der Verzicht auf das Deckungsprinzip das SchKG-rechtliche Pendant zu Ziff. 3 des Vergleichs darstelle. Ein Verzicht auf das Deckungsprinzip sei vorliegend möglich: Zwar sei in BGE 104 III 79 erwogen worden, die vorgehenden Grundpfandgläubiger könnten nicht auf das Deckungsprinzip verzichten, was mit dem Schutz des Schuldners begründet worden sei. Vorliegend habe jedoch auch die Schuldnerin (A. _____ AG) den Vergleich unterzeichnet, ebenso wie die Gläubigerin im 1. bis 3. Rang (E. _____ GmbH).

E. 4.1.1

Die Beschwerdeführerinnen F. _____ AG und G. _____ rügen zunächst eine Verletzung des rechtlichen Gehörs. Das Obergericht habe sich mit einem Vorbringen in der Vernehmlassung der F. _____ AG vom 29. November 2012 nicht befasst. Die F. _____ AG habe nämlich vorgebracht, die D. _____ AG habe in ihrer Beschwerde vom 15. November 2012 keinen konkreten, substantiierten Beschwerdegrund geltend gemacht. Mit diesem Einwand habe sich das Obergericht nicht auseinander gesetzt.

E. 4.1.2

Das rechtliche Gehör nach Art. 29 Abs. 2 BV verlangt, dass die Behörde die Vorbringen des vom Entscheid Betroffenen hört, prüft und in der Entscheidfindung berücksichtigt. Daraus folgt die Verpflichtung der Behörde, den Entscheid zu begründen. Dabei ist jedoch nicht erforderlich, dass sie sich mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken (BGE 134 I 83 E. 4.1 S. 88).

E. 4.1.3

Die Vorinstanz hat das rechtliche Gehör nicht verletzt, sondern sie hat die für ihren Entscheid wesentlichen Punkte genannt. Insbesondere hat sie den Standpunkt der D. _____ AG wiedergegeben (E. 4 des obergerichtlichen Entscheids), dem sie im Wesentlichen gefolgt ist. Damit hat sie implizit auch den damaligen Standpunkt der F. _____ AG verworfen.

E. 4.2.1

Im Wesentlichen durch die Beschwerdeführerinnen im Verfahren 5A_38/2013 und nur am Rande durch die Beschwerdeführer des Verfahrens 5A_1/2013 werden folgende verfahrensrechtliche Punkte aufgeworfen: Die D. _____ AG habe zwar Beschwerde gegen die Steigerungsbedingungen erhoben, sie versuche aber auf diesem Weg das bereits

rechtskräftige Lastenverzeichnis abzuändern. Die betriebsrechtliche Beschwerde sei dazu das falsche Rechtsmittel. Das Lastenverzeichnis sei durch Verfügung des Regionalgerichts Oberland vom 24. August 2012 rechtskräftig geworden. Die D. _____ AG hätte gegebenenfalls erneut ein Lastenbereinigungsverfahren anstrengen müssen. Ausgeschlossen sei auch, den rechtskräftigen Vergleich mit betriebsrechtlicher Beschwerde anzufechten.

E. 4.2.2

Anfechtungsobjekt des vorliegenden Verfahrens sind gemäss der kantonalen Beschwerdeanträge der D. _____ AG einzig die Steigerungsbedingungen, die die Geltung des Deckungsprinzips und einen Mindestzuschlagspreis von Fr. 10'430'955.55 vorsehen. Gegen die aufgelegten Steigerungsbedingungen ist die Beschwerde gemäss Art. 17 SchKG zulässig (BERNHEIM/KÄNZIG, in: Kurzkomentar SchKG, 2009, N. 5 zu Art. 134 SchKG). Nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens ist das bereinigte Lastenverzeichnis, in welchem die D. _____ AG im 7. Rang aufgeführt ist. Wie sich den Akten entnehmen lässt, ist in dieser Hinsicht noch ein - derzeit sistiertes - Verfahren hängig, mit der sie die Berücksichtigung im 4. Rang verlangt. Die D. _____ AG hat das Betreibungsamt diesbezüglich am 15. November 2012 um Ansetzung einer Klagefrist nach Art. 107 ff. SchKG ersucht und das Betreibungsamt hat dieses Verfahren bis zum Abschluss des vorliegenden Beschwerdeverfahrens ausgesetzt (Vernehmlassung des Betreibungsamts vom 23. November 2012, Rz. 3 ff. [p. 39 der obergerichtlichen Akten] mit Beilage). Auch wenn die Frage der Rangverschiebung und diejenige des Verzichts auf das Deckungsprinzip eng zusammenhängen, so kann folglich zu Ersterem nicht Stellung genommen werden. Es ist deshalb nicht zu beurteilen, ob und auf welchem Wege eine Abänderung des bereinigten Lastenverzeichnisses möglich ist. Auch wenn die Frage der Rechtskraft des bereinigten Lastenverzeichnisses noch nicht geklärt ist, so gilt es vorliegend jedenfalls zu berücksichtigen, dass die im Lastenverzeichnis festgelegte Rangordnung der Gläubiger nicht durch eine Beschwerde gegen die Steigerungsbedingungen in Frage gestellt werden kann (BGE 112 III 31). Ebenfalls nicht Anfechtungsobjekt des vorliegenden Verfahrens bildet der Vergleich vom 24. August 2012. Dies hindert nicht, ihn auszulegen, um seine Umsetzung in den Steigerungsbedingungen überprüfen zu können.

E. 4.3

Zu untersuchen ist demnach, ob die Parteien mit dem Vergleich vom 24. August 2012 die Anwendung des Deckungsprinzips (Art. 156 i.V.m. Art. 142a i.V.m. Art. 126 SchKG) für die Versteigerung des Grundstücks Z. _____ -GbbL Nr. ... ausgeschlossen haben.

E. 4.3.1

In BGE 104 III 79 wurde festgehalten, dass die dem betreibenden Gläubiger im Rang vorgehenden Pfandgläubiger nicht auf die Einhaltung des Deckungsprinzips verzichten können. Begründet wurde dies mit dem Schutz des Schuldners und des Pfandeigentümers. Dieser Schutzzweck steht dem Vergleich vom 24. August 2012 nicht entgegen, haben ihm doch nicht nur alle dem betreibenden Pfandgläubiger vorgehenden Pfandgläubiger zugestimmt, sondern auch die Schuldnerin und Pfandeigentümerin (A. _____ AG).

E. 4.3.2

Welchem Inhalt sie zugestimmt haben, ist nachfolgend zu prüfen. Zusammengefasst machen die Beschwerdeführer beider Verfahren geltend, die Auslegung der Vorinstanz finde im Wortlaut des Vergleichs keine Stütze. Weder die Rangverschiebung noch die

Aufhebung des Deckungsprinzips seien darin erwähnt. Hätten die Parteien die Aufhebung des Deckungsprinzips gewollt, so hätten sie dies in die Vereinbarung aufgenommen. Der Vergleich sei unter Mitwirkung einer Gerichtspräsidentin und mehrerer Parteianwälte zustanden gekommen, so dass davon ausgegangen werden müsse, der Inhalt des Vergleichs komme präzise in seinem Wortlaut zum Ausdruck. Übergangen habe die Vorinstanz, dass in Ziff. 3 des Vergleichs zweimal auf das Bauhandwerkerpfandrecht im 7. Rang hingewiesen worden sei, und auch Ziff. 4, wonach die Parteien ihre Bestreitungen des ursprünglichen Lastenverzeichnisses zurückzögen. Damit hätten die Parteien die ursprüngliche Rangfolge anerkannt. Mit der Vereinbarung hätten die Parteien einzig die Verteilung des Verwertungserlöses geregelt und zwar im Sinne einer Besserstellung der D._____ AG (die als betreibende Pfandgläubigerin einen Totalausfall riskierte) zulasten der vorgehenden Pfandgläubiger. Fehl gehe auch die Überlegung der Vorinstanz, dass eine erfolgreiche Versteigerung bei Einhaltung des Deckungsprinzips angesichts des betriebsamtlichen Schätzwerts von rund Fr. 5 Mio. fraglich sei. Die Schätzwerte seien notorisch konservativ angesetzt, der Gesetzgeber habe die Gefahr des Scheiterns bei der Normierung des Deckungsprinzips in Kauf genommen und die D._____ AG könne an der Versteigerung selber mitbieten und ein Scheitern verhindern. Die Möglichkeit des Scheiterns lasse nicht die Annahme zu, dass die Pfandgläubiger im 4. bis 6. Rang auf ihren Schutz durch das Deckungsprinzip und damit - je nach Ergebnis - auf ihre Pfandforderungen verzichtet hätten. Dass das Deckungsprinzip nicht Gegenstand der Vereinbarung gewesen sei, werde schliesslich dadurch bestätigt, dass der Rechtsvertreter der E._____ GmbH und der D._____ AG mit Schreiben vom 25. September 2012 an die Gerichtspräsidentin gelangt sei, um eine Zusatzvereinbarung zu erwirken, die den Ausschluss des Deckungsprinzips vorsieht.

E. 4.3.3

Wie bereits gesagt (oben E. 4.2.2), ist an dieser Stelle nicht im Einzelnen auf die Rangverschiebung einzugehen. Die Vorinstanz hat aber zu Recht festgestellt, dass der Vergleich nicht ausdrücklich von einer Rangverschiebung spricht, weshalb die Vorinstanz diese bloss als "faktische Rangverschiebung" bezeichnet hat. Wie die Beschwerdeführer zu Recht geltend machen, erwähnt der Vergleich auch das Deckungsprinzip nicht ausdrücklich. In der massgeblichen Ziff. 3 des Vergleichs ist stattdessen einfach davon die Rede, dass die E._____ GmbH und die D._____ AG aus der öffentlichen Versteigerung vor allen anderen Grundpfandgläubigern einen Gesamtbetrag von Fr. 2,4 Mio. erhalten. Mit dieser Zahlung sollen die im 1. bis 3. Rang geltend gemachten Forderungen und die Summe aus dem Bauhandwerkerpfandrecht im 7. Rang als befriedigt gelten. Ein tatsächlicher übereinstimmender Wille der Parteien ist von der Vorinstanz nicht festgestellt worden. Soweit die Beschwerdeführer Behauptungen über die tatsächliche Willens- und Wissenslage der Parteien aufstellen (z.B. dahingehend, dass sie auf das Deckungsprinzip vertraut hätten oder dass ein Verzicht auf das Deckungsprinzip nicht besprochen worden sei), so kann darauf mangels Erhebung einer rechtsgenüchlich begründeten Sachverhaltsrüge nicht eingetreten werden (Art. 97 Abs. 1 BGG ; zu den Begründungsanforderungen BGE 137 III 226 E. 4.2 S. 234; 137 II 353 E. 5.1 S. 356). Unter diesen Umständen hat die Vorinstanz den Vergleich zu Recht nach dem Vertrauensprinzip ausgelegt (Urteil 4C.268/2005 vom 25. Oktober 2005 E. 2.1 mit Hinweisen). Unabhängig davon, ob sich dem Vergleich eine Rangverschiebung entnehmen lässt, ist entscheidend, dass die Vorinstanz aus dem Vergleich nach dem Vertrauensprinzip abgeleitet hat, das Grundstück solle versilbert werden. Diese Absicht wird von den Beschwerdeführern denn

auch nicht bestritten. Der Verzicht auf das Deckungsprinzip erhöht die Chance, dass es zu einem Zuschlag kommt. Dies gilt an sich unabhängig davon, in welchem Rang die D._____ AG nach dem Vergleich stehen soll, aber insbesondere dann, wenn sie im 7. Rang (mit einem Vorgang von rund Fr. 10 Mio.) stehen sollte. Stünde sie aufgrund des Vergleichs im 4. Rang, so müsste ohnehin davon ausgegangen werden, dass die Beschwerdeführer des vorliegenden Verfahrens, deren Pfandrechte demjenigen der D._____ AG nunmehr nachgeordnet wären, mittelbar auch auf das Deckungsprinzip verzichtet hätten. Wenn die Beschwerdeführer nun auf einem Mindestzuschlagspreis von rund Fr. 10 Mio. beharren, ist dies diesem Ziel nicht förderlich, und zwar unabhängig davon, ob der betriebsamtliche Schätzwert tief angesetzt wurde oder nicht. Die impliziten Vermutungen der Beschwerdeführer über den erzielbaren Erlös, der über diesem Schätzwert liegen soll, sind spekulativ. Nicht gegen diese Auslegung des Vergleichs spricht, dass sich die E._____ GmbH und die D._____ AG später um eine ausdrückliche Vereinbarung des Ausschlusses des Deckungsprinzips bemühten. Eine solche Vereinbarung kann gerade dazu dienen, einem Auslegungsstreit über den ursprünglichen Vergleich zuvorzukommen, auch wenn die neue Vereinbarung inhaltlich nichts enthält, das aus dem früheren Vergleich nicht bereits durch Auslegung entnommen werden könnte. Die Vorinstanz hat damit zu Recht angenommen, die Parteien hätten auf das Deckungsprinzip verzichtet.

E. 4.3.4

Die Beschwerden sind folglich abzuweisen, soweit auf sie eingetreten werden kann.

E. 5

Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten des vereinigten Verfahrens zur einen Hälfte den Beschwerdeführern des Verfahrens 5A_1/2013 und zur anderen Hälfte den Beschwerdeführerinnen des Verfahrens 5A_38/2013 aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 BGG). Den Beschwerdegegnern ist kein zu entschädigender Aufwand entstanden.

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