

BGer 5A 229/2017 vom 13. November 2017

Bundesgericht, 2017-11-13, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5A_229_2017

FR: TF 5A 229/2017 du 13 novembre 2017

IT: TF 5A 229/2017 del 13 novembre 2017

Regeste

Zuschlag (Versteigerung eines Miteigentumsanteils) | Schuldbetreibungs- und Konkursrecht

Erwägungen

E. 1.1

Angefochten ist der Entscheid einer kantonalen Aufsichtsbehörde betreffend die Zwangsversteigerung. Dagegen ist die Beschwerde in Zivilsachen gegeben (Art. 72 Abs. 2 lit. a, Art. 74 Abs. 2 lit. c und Art. 75 Abs. 2 BGG). Die Beschwerdeführerin hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und ist als pfändende Gläubigerin durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt sowie in ihren schutzwürdigen Interessen betroffen. Sie ist daher zur Beschwerde berechtigt (Art. 76 Abs. 2 BGG).

E. 1.2

Mit der vorliegenden Beschwerde kann insbesondere die Verletzung von Bundesrecht gerügt werden (Art. 95 lit. a BGG). In der Beschwerde ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid Recht verletzt (Art. 42 Abs. 2 BGG). Die Missachtung verfassungsmässiger Rechte ist ebenfalls zu begründen, wobei hier das Rügeprinzip gilt (Art. 106 Abs. 2 BGG ; BGE 143 II 283 E. 1.2.2).

E. 1.3

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 BGG). Neue Tatsachen und Beweismittel dürfen nur soweit vorgebracht werden, als erst der Entscheid der Vorinstanz dazu Anlass gibt (Art. 99 Abs. 1 BGG).

E. 2.1

Nach Ansicht der Vorinstanz kann der Zuschlag nicht angefochten werden, da bei der Zwangsversteigerung nicht in rechts- oder sittenwidriger Weise auf das Steigerungsergebnis eingewirkt worden sei. Eine Anfechtung der Steigerungsbedingungen sei in diesem Stadium der Verwertung nicht mehr möglich.

E. 2.2

Demgegenüber vertritt die Beschwerdeführerin die Ansicht, dass die Beschwerdegegner durch einen simulierten Mietvertrag das Ergebnis der Versteigerung in rechts- und sittenwidriger Weise beeinflusst haben. Die Versteigerung müsse daher unter Streichung des Mietvertrages wiederholt werden.

E. 3

Anlass zur Beschwerde bildet die Zwangsverwertung eines Grundstückes.

E. 3.1

Die Verwertung eines Grundstücks kann nur durch Beschwerde gegen den Zuschlag oder den Freihandverkauf angefochten werden (Art. 132a Abs.1 i.V.m. Art. 143a SchKG). Die Beschwerdefrist beträgt zehn Tage. Sie beginnt, sobald der Beschwerdeführer von der angefochtenen Verwertungshandlung Kenntnis erhalten hat und der Anfechtungsgrund für ihn erkennbar geworden ist (Art. 132a Abs. 2 i.V.m. Art. 17 Abs. 2 SchKG ; BGE 47 III 127 E. 1). Mit der Beschwerde gegen den Zuschlag können Unregelmässigkeiten bei der Vorbereitung oder bei der Durchführung der Verwertung geltend gemacht werden (vgl. BGE 121 III 197 E. 2; zuletzt: 5A_360/2017 vom 28. Juli 2017 E. 3.4; JAEGER/WALDER/KULL, Das Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, 5. Aufl. 2006, N. 7 zu Art. 132a; RUTZ/ROTH, in: Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, 2. Aufl. 2010, N. 8 ff. zu Art. 132a). Dazu gehört die rechts- oder sittenwidrige Einwirkung auf den Steigerungserfolg. Eine solche kann vorliegen, wenn der Wettbewerb durch das Versprechen unter Mitbietenden, gegen Leistung einer Entschädigung vom Bieten Abstand zu nehmen (pactum de non licitando), verfälscht wird (BGE 109 II 123 E. 2a und 2b). Die Verletzung von Verfahrensvorschriften wie die ungenügende Publikation der Versteigerung stellt ebenfalls eine Unregelmässigkeit dar (BGE 70 III 14 E. 2). Zudem können Willensmängel geltend gemacht werden (Art. 23 ff. OR), wenn beispielsweise der Gantleiter die nach den Umständen gebotene Pflicht zur Aufklärung nicht erfüllt hat (BGE 95 III 21 E. 3) oder die überbaubare Fläche eines Grundstückes strittig ist (BGE 129 III 363 E. 5.2). Zuständig zur Prüfung dieser Vorbringen ist ausschliesslich die Aufsichtsbehörde (BETTSCHEIDT, in: Commentaire romand, Poursuite et faillite, 2005, N. 4 zu Art. 132a).

E. 3.2

Die Beschwerdeführerin sieht die unzulässige Einwirkung der Beschwerdegegner auf den Steigerungserfolg im Abschluss eines Mietvertrages über den zur Verwertung anstehenden Miteigentumsanteil. Dadurch sei die Grundlage geschaffen worden, dass das Objekt jeden Wert verloren habe. Aufgrund der betriebsamtlichen Schätzung abzüglich der grundpfandlichen Belastung hätte sie mit einem Erlös von rund Fr. 75'000.-- rechnen dürfen. Stattdessen sei der Zuschlag für Fr. 1'000.-- an den Sohn des Beschwerdegegners erfolgt.

E. 3.2.1

Dieser Vorwurf richtet sich weder gegen die Vorbereitung der Versteigerung noch gegen deren konkreten Ablauf. Auch die Abfassung des Steigerungsprotokolls wird nicht beanstandet. Im Zentrum steht einzig die Rechtmässigkeit von Ziff. 19 der Steigerungsbedingungen und ihre Auswirkungen auf die Versteigerung. Demnach hat C._____ seine gesamte Liegenschaft, deren hälftiger Miteigentumsanteil zur Verwertung ansteht, an B._____ unbefristet für monatlich Fr. 800.-- plus Nebenkosten vermietet. Das Mietverhältnis wird auf den Ersteigerer überbunden. Der Vorbehalt des Doppelaufrufs entfällt, da die entsprechende Ziffer in den Steigerungsbedingungen gestrichen worden ist.

E. 3.2.2

Nach Ansicht der Beschwerdeführerin ist der von den Beschwerdegegnern abgeschlossene Mietvertrag aus folgenden Gründen rechtswidrig. Der Beschwerdegegner sei zum Abschluss nicht mehr berechtigt gewesen, da er nach Gutheissung der Anfechtungsklage

die Verwertung des von der Beschwerdegegnerin erworbenen Miteigentumsanteils dulden musste. Der Vertragsschluss sei erst erfolgt, nachdem das Betreibungsamt die Versteigerung publiziert und das Lastenverzeichnis aufgelegt hatte. Der vereinbarte Mietzins sei nicht kostendeckend. Der Sohn des Beschwerdegegners habe als einziger ein Angebot gemacht und für den Betrag von Fr. 1'000.-- den Zuschlag erhalten. Daraufhin habe der Beschwerdegegner sein gesetzliches Vorkaufsrecht ausgeübt. Dieses Ergebnis der Versteigerung gehe auf den rechtswidrigen Mietvertrag zurück und mache den der Verwertung zugeführten Miteigentumsanteil praktisch wertlos.

E. 3.2.3

Die Vorinstanz hat sich nicht zu den Auswirkungen des strittigen Mietvertrags auf den Steigerungserlös geäußert. Die Bemerkung der Beschwerdeführerin, die Vorinstanz habe diesen Sachverhalt nicht in Abrede gestellt, trifft keineswegs zu. Hingegen hat die Vorinstanz in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die Steigerungsbedingungen mit Beschwerde anzufechten sind. Seien diese - wie vorliegend - in Rechtskraft erwachsen, könnten sie nicht erneut mit einer Beschwerde gegen den Zuschlag in Frage gestellt werden.

E. 3.2.4

Dem hält die Beschwerdeführerin entgegen, dass für sie erst nach durchgeführter Versteigerung erkennbar geworden war, in welcher Weise die von ihr beschriebenen Machenschaften der Beschwerdegegner sich auf das Ergebnis ausgewirkt haben. Die Anfechtungsfrist für den Zuschlag habe daher erst mit der Versteigerung begonnen.

E. 3.2.5

Fest steht, dass die Beschwerdeführerin von den Steigerungsbedingungen Kenntnis genommen hat und diese hat anfechten können. Die kantonale Aufsichtsbehörde ist auf die Beschwerde gegen die Steigerungsbedingungen vom 8. und 9. Dezember 2016 wegen Verspätung nicht eingetreten. Die Ausführungen der Beschwerdeführerin, sie habe erst am 8. Dezember 2016 auf ihre Nachfrage beim Betreibungsamt Kenntnis vom Mietvertrag erhalten, können einzig die Rechtzeitigkeit der Beschwerde gegen die Steigerungsbedingungen betreffen. Der Nichteintretensentscheid der Aufsichtsbehörde vom 12. Dezember 2016 kann aber vorliegend nicht Thema sein, da er bereits in Rechtskraft erwachsen ist. Es ist daher von den für das vorliegende Verwertungsverfahren geltenden Steigerungsbedingungen und insbesondere deren Ziff. 19 auszugehen.

E. 3.2.6

Dass die Beschwerdeführerin erst durch das Ergebnis der Steigerung erkennen konnte, welche ihrer Ansicht nach unzulässige Einwirkung die Beschwerdegegner durch den Abschluss des Mietvertrages auf die Steigerung bewirkt haben sollte, ist vor diesem Hintergrund nicht nachvollziehbar. Aufgrund von Ziff. 19 der Steigerungsbedingungen war der Inhalt des Mietvertrages und die Überbindung auf den Erwerber durchaus bekannt. Die offenbar verpasste Gelegenheit, die Steigerungsbedingungen überprüfen zu lassen, kann nicht durch eine Anfechtung des Zuschlags nachgeholt werden (STAEHELIN, in: Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, Erg. 2017, N. 4/b zu Art. 132a). Der Vorinstanz kann daher keine Verletzung von Art. 132a Abs. 2 SchKG vorgeworfen werden, wenn sie sich nicht mit den allfälligen Einwirkungen des strittigen Mietvertrags auf den Steigerungserfolg befasst hat.

E. 4

Nach dem Gesagten ist der Beschwerde kein Erfolg beschieden. Ausgangsgemäss trägt die Beschwerdeführerin die Verfahrenskosten (Art. 66 Abs. 1 BGG). Den Beschwerdegegnern ist kein entschädigungspflichtiger Aufwand entstanden (Art. 68 Abs. 2 BGG).

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