

BGer 5A_380/2022 vom 31. August 2022

Bundesgericht, 2022-08-31, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5A_380_2022

FR: TF 5A_380/2022 du 31 août 2022

IT: TF 5A_380/2022 del 31 agosto 2022

Erwägungen

E. 1.1

Angefochten ist der Entscheid eines Obergerichts, das als kantonale Rechtsmittelinstanz über die Zwangsversteigerung einer Liegenschaft, mithin eine Schuldbetreibungssache entschieden hat. Die Beschwerde in Zivilsachen ist gegeben (Art. 19 SchKG i.V.m. Art. 72 Abs. 2 lit. a, Art. 74 Abs. 2 lit. c und und Art. 75 BGG).

E. 1.2

Die Beschwerdeführer haben am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und sind als Betreibungsschuldner vom angefochtenen Entscheid besonders berührt. Sie haben ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung des angefochtenen Entscheides und sind daher zur Beschwerde berechtigt (Art. 76 Abs. 1 BGG).

E. 1.3

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 ; BGE 143 I 377 E. 1.2). Die Verletzung verfassungsmässiger Rechte ist ebenfalls zu begründen, wobei hier das Rügeprinzip gilt (Art. 106 Abs. 2 BGG ; BGE 142 III 364 E. 2.4).

E. 1.4

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Neue Tatsachen und Beweismittel sind nur soweit zulässig, als erst der angefochtene Entscheid dazu Anlass gibt (Art. 99 Abs. 1 BGG), was in der Beschwerde näher auszuführen ist (BGE 133 III 393 E. 3). Auf Einzelheiten wird im Sachzusammenhang eingegangen.

E. 2

Anlass zur Beschwerde gibt die Zwangsverwertung einer Liegenschaft auf dem Weg der öffentlichen Steigerung.

E. 2.1

Grundstücke werden vom Betreibungsamt frühestens einen Monat und spätestens drei Monate nach Eingang des Verwertungsbegehrens öffentlich versteigert (Art. 133 Abs. 1 SchKG). Das Betreibungsamt stellt die Steigerungsbedingungen in ortsüblicher Weise auf und zwar derart, dass sich ein möglichst günstiges Ergebnis erwarten lässt (Art. 134 Abs. 1 SchKG). Ein Aufschub der Verwertung kann erfolgen, wenn der Schuldner glaubhaft macht, dass er die Schuld ratenweise tilgen kann und sich zu regelmässigen und angemessenen Abschlagszahlungen an das Betreibungsamt verpflichtet. Das Betreibungsamt kann nach Erhalt der ersten Rate die Verwertung um höchstens zwölf

Monate hinausschieben (Art. 123 Abs. 1 i.V.m. Art. 143a SchKG). An die Stelle der Versteigerung kann der freihändige Verkauf treten, sofern alle Beteiligten damit einverstanden sind und mindestens der Schätzungspreis angeboten wird (Art. 143b Abs. 1 SchKG).

E. 2.2

Die Vorinstanz gab im Rahmen der bei ihr erhobenen Beschwerde die Begründung des erstinstanzlichen Entscheides wieder, wonach das Betreibungsamt den Freihandverkauf zu Recht verweigert hatte. Insbesondere verwies sie auf die gesetzeskonforme Vorbereitung (einschliesslich die erforderliche Publikation im Schweizerischen Handelsamtsblatt und dem Amtsblatt des Kantons Zürich) und die korrekte Durchführung der Steigerung. Zudem erwähnte sie, dass aufgrund der Akten nicht klar sei, ob alle Beteiligten für ihre Zustimmung zum Freihandverkauf angefragt worden seien. Fest stehe, dass das vom Betreibungsamt geforderte unwiderrufliche Zahlungsverprechen einer Schweizer Bank oder eine Zahlungsanweisung über die gesamten Pfändungsforderungen nicht vorgelegen habe. Seitens der Beschwerdeführer fehle es an einer Auseinandersetzung mit den sorgfältigen Erwägungen der Erstinstanz, weshalb auf die Beschwerde in diesem Punkt nicht einzutreten sei.

Die weiteren Vorbringen der Beschwerdeführer stellten nach Ansicht der Vorinstanz unzulässige und zudem unbelegte Noven gemäss Art. 326 ZPO dar. Dies betreffe das unwiderrufliche Zahlungsverprechen einer Schweizer Bank, auf welches das Betreibungsamt beharrt habe, obwohl ein solches erfahrungsgemäss erst auf den Urkundstermin beim Notariat ausgestellt werde und daher beizubringen nicht möglich gewesen sei. Auch die pauschale Behauptung der Beschwerdeführer, das Betreibungsamt habe den Freihandverkauf geradezu mutwillig hinausgezögert, werde erstmals vorgebracht. Darauf brauche nicht eingegangen zu werden und mit Bezug darauf werde die Beschwerde abgewiesen.

E. 2.3

Die Beschwerdeführer werfen dem Betreibungsamt ein rechtsverzögerndes Verhalten vor, weil es ohne ersichtlichen Grund auf der Vorlage eines Zahlungsverprechens einer Schweizer Bank bestanden habe. Ohne Termin auf dem Grundbuchamt sei es gar nicht möglich gewesen, ein solches Zahlungsverprechen vorzulegen. Durch das Beharren sei die öffentliche Versteigerung schliesslich unausweichlich geworden. So sei ihnen und den Gläubigern ein Schaden von Fr. 120'000.-- entstanden. Diesen Vorwurf hätten sie schon im erstinstanzlichen Verfahren erhoben und überdies in der Beschwerde an die Vorinstanz erneuert. Damit könne von einem unzulässigen Novum nicht die Rede sein.

E. 2.4

Zwar trifft es zu, dass der Aufschub der öffentlichen Versteigerung und die Einreichung eines Zahlungsverprechens einer Schweizer Bank als Voraussetzung für die Prüfung des Freihandverkaufs bereits im kantonalen Verfahren thematisiert worden ist. So hat bereits die untere kantonale Aufsichtsbehörde festgehalten, dass das Betreibungsamt in den Steigerungsbedingungen auch den Zahlungsmodus festlegen dürfe (Art. 136 SchKG). Im konkreten Fall seien die entsprechenden Anforderungen nicht erfüllt worden, womit die Verweigerung des Freihandverkaufs nicht zu beanstanden sei. Indes haben die Beschwerdeführer erstmals vor der Vorinstanz ausgeführt, dass das Betreibungsamt im Wissen auf die Unmöglichkeit, das Zahlungsverprechen einer Schweizer Bank vor dem

Urkundstermin beim Notariat vorzulegen, auf einem solchen bestanden habe. In der Beschwerde vom 22. März 2022 an die untere kantonale Aufsichtsbehörde wurde dieser Vorwurf nicht formuliert. Vielmehr befassten sich die Beschwerdeführer in dieser Eingabe mit der Publikation des Versteigerungstermins und einem Artikel in einer Regionalzeitung, welchen das Betreibungsamt veranlasst und damit den Freihandverkauf verhindert haben soll. Vor diesem Hintergrund durfte die Vorinstanz das entsprechende Vorbringen als Novum gemäss Art. 326 ZPO betrachten und in diesem Umfang auf die Beschwerde nicht eintreten.

E. 2.5

Mit dem Standpunkt der Vorinstanz, die Rügen bezüglich des verweigerten Freihandverkaufs seien ungenügend begründet und es werde darauf nicht eingetreten, setzen sich die Beschwerdeführer vor Bundesgericht nicht auseinander. Stattdessen werfen sie dem Betreibungsamt erneut vor, es habe ein rechtsverzögerndes Verhalten an den Tag gelegt und damit den Freihandverkauf ihrer Liegenschaft verunmöglicht. Dabei blenden die Beschwerdeführer aus, dass eine Freihandverkaufsverfügung vom Betreibungsamt erlassen wird und keiner öffentlichen Beurkundung bedarf (BGE 128 III 104 E. 3). Inwiefern das Obergericht diesbezüglich ein rechtlich relevantes Vorbringen übergangen habe, welches die Gültigkeit der Versteigerung in Frage stellen könnte, legen die Beschwerdeführer nicht dar, und auf den allgemein gehaltenen Vorwurf kann nicht eingetreten werden. Schliesslich fehlt es seitens der Beschwerdeführer an jeder Begründung für den (teilweise neuen) Antrag, das Steigerungsverfahren zu wiederholen oder den Steigerungszuschlag vom 15. März 2022 von Fr. 1'600'000.-- auf Fr. 1'720'000.-- heraufzusetzen. Dies gilt auch hinsichtlich des Eventualbegehrens um Sistierung der Eigentumsübertragung bis zur Erledigung der Haftungsfrage.

E. 3

Nach dem Gesagten kann auf die Beschwerde insgesamt nicht eingetreten werden. Ausgangsgemäss werden die Gerichtskosten den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt (Art. 66 Abs. 1 und 5 BGG).

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