

BGer 5A_643/2023 vom 14. März 2024

Bundesgericht, 2024-03-14, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5A_643_2023

FR: TF 5A_643/2023 du 14 mars 2024

IT: TF 5A_643/2023 del 14 marzo 2024

Erwägungen

E. 1.1

Gegen den angefochtenen Entscheid der oberen kantonalen Aufsichtsbehörde in Schuldbetreibungs- und Konkursachen ist die Beschwerde in Zivilsachen gegeben (Art. 19 SchKG i.V.m. Art. 72 Abs. 2 lit. a, Art. 74 Abs. 2 lit. c und Art. 75 Abs. 1 BGG). Der Beschwerdeführer hat als Schuldner ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung des angefochtenen Entscheids und ist insoweit zur Beschwerde, die er im übrigen innert Frist (Art. 100 Abs. 2 lit. a i.V.m. Art. 45 Abs. 1 BGG) eingereicht hat, berechtigt (Art. 76 Abs. 1 lit. b BGG). Unter Vorbehalt der nachfolgenden Erwägungen ist auf die Beschwerde in Zivilsachen einzutreten.

E. 1.2

Mit der Beschwerde in Zivilsachen 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 das Rügeprinzip gilt (Art. 106 Abs. 2 BGG ; BGE 142 III 364 E. 2.4).

E. 1.3

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Die Feststellung des Sachverhaltes kann nur gerügt werden, wenn sie offensichtlich unrichtig - d.h. willkürlich - ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinn von Art. 95 BGG beruht und die Behebung des Mangels überdies für den Verfahrensausgang entscheidend sein kann (Art. 97 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 nachfolgend eingegangen.

Der Beschwerdeführer schildert über mehrere Seiten hinweg den (Prozess-) Sachverhalt aus seiner Sicht und bezieht sich mehrfach auf "unbestrittene" Tatsachen, die sich jedenfalls teilweise nicht aus dem angefochtenen Entscheid ergeben. Soweit er damit beabsichtigt, das Tatsachenfundament zu ergänzen, ohne gleichzeitig wirksame Sachverhalts- oder Rechtsrügen zu erheben, bleiben dessen Ausführungen unberücksichtigt.

E. 1.4.1

Im ersten Teil seiner Beschwerde führt der Beschwerdeführer drei Grundsatzfragen auf, die seines Erachtens noch nie höchstrichterlich entschieden worden seien, und legt diesbezüglich seine Sicht der Dinge dar. Er bittet das Bundesgericht, die Fragen der aufschiebenden Wirkung einer Beschwerde (gemäss Art. 132a Abs. 1 SchKG) gegen den Zuschlag (gemäss Art. 126 Abs. 1 SchKG), die richtige Auslegung und Anwendung von

Art. 66 Abs. 1 VZG und die Auswirkungen eines Zuschlags (gemäss Art. 126 Abs. 1 SchKG) auf ein bestehendes Bewirtschaftungsverhältnis (gemäss Art. 9 Abs. 1 BGG) eines landwirtschaftlichen Gewerbes (im Sinn von Art. 7 Abs. 1 BGG) vertieft zu prüfen.

E. 1.4.2

Das Bundesgericht behandelt jene Rechtsfragen, die für die Beurteilung der Beschwerde relevant sind und an deren Beantwortung der Beschwerdeführer ein aktuelles und praktisches Interesse hat. Das praktische Interesse fehlt, wenn rein theoretische, hypothetische oder faktisch irrelevante Rechtsfragen aufgeworfen werden (vgl. Urteil 5D_40/2023 vom 9. August 2023 E. 1.4). Das aktuelle Interesse fehlt, wenn die Sache gegenstandslos geworden ist (allgemein: BGE 146 III 416 E. 7.4). Vom Erfordernis des aktuellen Interesses sieht das Bundesgericht ausnahmsweise ab, wenn sich die aufgeworfene Frage jederzeit unter gleichen oder ähnlichen Umständen wieder stellen kann, an deren Beantwortung wegen der grundsätzlichen Bedeutung ein hinreichendes öffentliches Interesse besteht und eine rechtzeitige Prüfung kaum möglich erscheint (BGE 140 III 92 E. 1.2; 136 III 497 E. 1.1). In einer solchen Konstellation hat der Beschwerdeführer darzulegen, weshalb die Voraussetzungen für die Behandlung der Rechtsfrage trotz fehlenden aktuellen Interesses gegeben sind (BGE 138 III 537 E. 1.2; Urteil 5A_930/2017 vom 17. Oktober 2018 E. 1, nicht publ. in BGE 145 III 30).

E. 1.4.3

Die Antwort auf die ersten beiden Fragen ergibt sich aus der Verfügung des präsidierenden Mitglieds vom 29. September 2023 (Sachverhalt Bst. C.b) und die dritte Frage ist nicht vom Streitgegenstand erfasst, so dass sie theoretischer Natur ist. Daher sind diese Rechtsfragen nicht bzw. nicht mehr zu beantworten.

E. 1.5

Die Beschwerde ist zulässig gegen Entscheide letzter kantonaler Instanzen (Art. 75 Abs. 1 BGG), die als Rechtsmittelinstanzen entschieden haben (Art. 75 Abs. 2 BGG). Anfechtungsobjekt des vorliegenden Verfahrens ist mithin der Entscheid des Obergerichts vom 23. August 2023, das als obere kantonale Behörde auf Rechtsmittel hin den Entscheid des Bezirksgerichts vom 26. Mai 2023 beurteilt hat. Soweit der Beschwerdeführer den Entscheid des Bezirksgerichts beanstandet, ist auf seine Beschwerde nicht einzutreten.

E. 1.6

Nicht einzutreten ist sodann auf die Eingabe des Beschwerdeführers vom 22. Februar 2024 (Sachverhalt Bst. C.d). Anlass zu dieser Eingabe hat ein Schriftverkehr gegeben, der zwar im weiteren Kontext des Zuschlags vom 21. April 2023 steht, aber mit dem vorliegenden Verfahren nichts zu tun hat. Soweit der Beschwerdeführer sich dieser Eingabe auch zu Fragen äussert, die für das vorliegende Verfahren von Bedeutung sein könnten, haben seine Ausführungen, weil nach Ablauf der Beschwerdefrist eingereicht, unbeachtet zu bleiben.

E. 2.1

Geht es - wie hier (Bst. A.a) - um die Verwertung von Grundstücken in einer Betreuung auf Grundpfandverwertung, hat das Betreibungsamt wie folgt vorzugehen (Art. 156 Abs. 1 i.V.m. Art. 122-143 b SchKG) :

E. 2.1.1

Es stellt die Steigerungsbedingungen auf (Art. 134 Abs. 1 SchKG). Diese sind mindestens zehn Tage vor der Steigerung im Lokal des Betreibungsamts zu jedermanns Einsicht aufzulegen (Art. 134 Abs. 2 SchKG). Die Steigerungsbedingungen können mittels Beschwerde nach Art. 17 ff. SchKG angefochten werden.

E. 2.1.2

Sodann erstellt das Betreibungsamt ein sog. Lastenverzeichnis (Art. 140 Abs. 1 SchKG). Es stellt dieses den Beteiligten (Gläubiger, Schuldner, allfällige Dritteigentümer, allfällige Drittinteressierte) zu und setzt ihnen gleichzeitig eine Bestreitungsfrist von zehn Tagen (Art. 140 Abs. 2 SchKG).

E. 2.1.3

Ausserdem ordnet das Betreibungsamt eine Schätzung des Grundstücks an und teilt deren Ergebnis den Beteiligten mit (Art. 140 Abs. 3 SchKG). Diese können innerhalb der Beschwerdefrist (nach Art. 17 ff. SchKG) bei der Aufsichtsbehörde eine neue Schätzung durch Sachverständige verlangen (Art. 99 Abs. 2 VZG).

E. 2.1.4

Schliesslich wird die Versteigerung öffentlich bekannt gemacht (Art. 138 Abs. 1 SchKG). Das Betreibungsamt stellt dem Gläubiger, dem Schuldner, einem allfälligen Dritteigentümer des Grundstücks und allen im Grundbuch eingetragenen Beteiligten ein Exemplar der Bekanntmachung zu, wenn sie einen bekannten Wohnsitz oder einen Vertreter haben (sog. Spezialanzeige; Art. 139 SchKG). Die Spezialanzeigen sind sofort mit der Bekanntmachung der Steigerung zu versenden (Art. 30 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. Art. 102 VZG). Ist in der Bekanntmachung der Schätzwert des Grundstücks angegeben, gilt die Zustellung der Spezialanzeige als Mitteilung nach Art. 140 Abs. 3 SchKG (Art. 30 Abs. 1 Satz 2 VZG).

E. 2.2

Wie sich aus dem unangefochten gebliebenen Entscheid des Bezirksgerichts Laufenburg vom 17. April 2023 (vgl. Sachverhalt Bst. A.b.c) ergibt, wurden dem Beschwerdeführer die Spezialanzeige (Bekanntmachung samt betreibungsamtliche Schätzung der Grundstücke) mit Wirkung per 27. Januar 2023, sowie das Lastenverzeichnis und die Steigerungsbedingungen (samt Grundstücksbeschreibung und Schätzung der Grundstücke und der Zugehör) am 17. Februar 2023 (jeweils eingeschrieben) zugestellt. Ferner stellte das Bezirksgericht fest, dass der Beschwerdeführer innert der gesetzlichen Beschwerdefrist von zehn Tagen (Art. 17 Abs. 2 SchKG) weder gegen das Lastenverzeichnis noch gegen die Steigerungsbedingungen ein Rechtsmittel eingereicht und er es auch unterlassen hatte, innert Frist eine neue Schätzung zu verlangen. Das war der Grund, weshalb das Bezirksgericht die Beschwerde des Beschwerdeführers vom 15. März 2023 vollumfänglich abwies.

E. 2.3

Mangels Anfechtung ist der Entscheid des Bezirksgerichts vom 17. April 2023 sowohl formell als auch materiell in Rechtskraft erwachsen (BGE 139 III 44 E. 3.1.2; 133 III 580 E. 2.1). Wie das Obergericht zutreffend erwoh, kann der Beschwerdeführer in seiner Beschwerde gegen die Steigerung und den Zuschlag weder Tat- noch Rechtsfragen aufwerfen, welche die Spezialanzeige, das Lastenverzeichnis, die Steigerungsbedingungen und die Schätzung der Grundstücke betreffen (vgl. Urteile 5A_178/2023 vom 6. Februar

2024 E. 3.2.1; 5A_957/2012 vom 28. Mai 2013 E. 2.2 und 3.2 [betreffend die Schätzung einer zu verwertenden Liegenschaft]). Insofern erweist sich die Rüge, das Obergericht sei zu Unrecht auf seine Beanstandungen betreffend die Schätzung vom 14. November 2022 [recte: 10. Dezember 2022/4. Januar 2023] nicht eingetreten, als unbegründet. Nicht einzugehen ist ferner auf die - im Widerspruch zum Entscheid vom 17. April 2023 stehenden - Behauptungen, ihm seien einzig das Verwertungsbegehren zugestellt, alle anderen pflichtmässigen Mitteilungen, wie die Bekanntmachung der Steigerung, die Steigerungsbedingungen und das Lastenverzeichnis vorenthalten worden, und im Zeitpunkt seiner Beschwerde vom 12. März 2023 habe er gar nicht gewusst, dass ein Schätzungsgutachten vorgelegen habe, und dass ihm dieses nie mitgeteilt worden sei.

Es trifft wohl zu, dass der Beschwerdeführer die Spezialanzeige nicht abgeholt hat und folglich deren Inhalt nicht hat zur Kenntnis nehmen können. Wie bereits das Bezirksgericht in seinem Entscheid vom 17. April 2023 festgehalten hat, gilt die Zustellung der Spezialanzeige am siebten Tag der postalischen Abholfrist als erfolgt, da er mit der Zustellung rechnen musste (KREN KOSTKIEWICZ, Schuldbetreibungs- und Konkursrecht, 3. Aufl. 2018, Rz. 424, vgl. auch Art. 138 Abs. 3 lit. a ZPO). Dagegen erhebt der Beschwerdeführer keine Einwendungen.

E. 3.1

Mit Bezug auf das oberinstanzliche Verfahren beklagt sich der Beschwerdeführer darüber, dass ihm der Amtsbericht des Bezirksgerichts vom 12. Juni 2023 - das Betreibungsamt hatte sich nicht vernehmen lassen - trotz ausdrücklichen Ersuchens (Eingabe vom 13. August 2023; oben Sachverhalt Bst. B.a.f) nie zugestellt worden sei.

E. 3.2

Der Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV) umfasst auch das Recht, von allen beim Gericht zu den Akten erkannten Eingaben und den dazugehörigen Beilagen Kenntnis zu erhalten und sich dazu äussern zu können (BGE 138 I 154 E. 2.3.3 ; 137 I 195 E. 2.3.1, 133 I 98 E. 2.1). Die Wahrnehmung des rechtlichen Gehörs setzt folglich die Zustellung sämtlicher Eingaben an jede Partei voraus. Das Bundesgericht hat wiederholt festgehalten, dass den Verfahrensbeteiligten ein Anspruch auf Zustellung von Vernehmlassungen zusteht, unabhängig davon, ob diese Eingaben neue und erhebliche Gesichtspunkte enthalten. Grundsätzlich führt die Verletzung dieses Anspruchs ungeachtet der materiellen Begründetheit des Rechtsmittels zur Gutheissung der Beschwerde und zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids (BGE 143 IV 380 E. 1.4.1; 142 II 218 E. 2.8.1 ; 135 I 187 E. 2.2), wenn eine Heilung in oberer Instanz ausser Betracht fällt (zu den Voraussetzungen: BGE 142 II 218 E. 2.8.1). Diese Rechtsprechung darf indes nicht darüber hinwegtäuschen, dass auch die Wahrung des rechtlichen Gehörs keinen Selbstzweck darstellt. Wenn nicht ersichtlich ist, inwiefern die Verletzung des rechtlichen Gehörs einen Einfluss auf das Verfahren haben könnte, besteht kein Interesse an der Aufhebung des Entscheids (BGE 143 IV 380 E. 1.4.1; Urteile 5A_561/2018 vom 14. Dezember 2018 E. 2.3; 4A_85/2018 vom 4. September 2018 E. 5; 4A_112/2018 vom 20. Juni 2018 E. 3.2). Andernfalls besteht die Gefahr, dass die Rückweisung der Sache an die Vorinstanz allein wegen der festgestellten Gehörsverletzung zu einem Leerlauf und einer unnötigen Verzögerung führt.

E. 3.3

In den kantonalen Akten liegt eine Verfügung vom 2. August 2023, gemäss welcher dem Beschwerdeführer der Amtsbericht vom 12. Juni 2023 und die Eingabe der Ersteigerer vom 26. Juni 2023 zugestellt wurde. Der Beschwerdeführer behauptet, die Stellungnahme des Bezirksgerichts sei der Verfügung vom 2. August 2023 nicht beigelegt, weshalb er am 13. August 2023 um Zustellung derselben ersucht habe. Ob der streitgegenständliche Amtsbericht der Verfügung vom 2. August 2023 nicht beigelegt hat, was zwar nicht wahrscheinlich erscheint, angesichts des im Gesuch vom 13. August 2023 gestellten Begehrens aber nicht gänzlich auszuschliessen ist, braucht nicht abschliessend geklärt zu werden. Dem angefochtenen Entscheid zufolge hatte das Bezirksgericht auf eine Stellungnahme verzichtet. In der Tat liess dieses am 12. Juli 2023 dem Obergericht eine Kopie der Verfügung vom 8. Juni 2023 zukommen, auf welcher es einen Stempel mit dem Vermerk "Verzicht auf Stellungnahme" angebracht hatte. Selbst wenn die Stellungnahme des Bezirksgerichts nicht zugestellt worden sein sollte, gab es - wie auch das Obergericht festgestellt hat - nichts, wozu der Beschwerdeführer hätte Stellung nehmen können. Bei dieser Ausgangslage ist nicht ersichtlich und der Beschwerdeführer führt diesbezüglich nichts an, inwiefern die allfällige Unterlassung der Zustellung der "Stellungnahme" des Bezirksgerichts vom 12. Juli 2023 einen Einfluss auf das Verfahren gehabt haben könnte und besteht unter diesem Gesichtspunkt kein Interesse an der Aufhebung des Entscheids.

E. 3.4

Ferner beklagt sich der Beschwerdeführer darüber, dass ihm das Obergericht keine Instruktionen erteilt oder Fristen angesetzt habe, um Substanziierungen einzureichen, welche jenes für erforderlich erachtet habe. Gestützt auf welche - für das kantonale Beschwerdeverfahren (Art. 20a Abs. 2 SchKG) massgebende - Gesetzesbestimmung er einen Anspruch darauf hätte, seine Eingaben zu ergänzen oder zu verbessern, erläutert der Beschwerdeführer nicht. Überhaupt kommt eine Nachbesserung von Rechtsschriften nur bei behebbaren formalen Mängeln wie die fehlende Unterschrift oder Vollmacht (vgl. Art. 132 Abs. 1 ZPO) oder, auf gerichtliche Aufforderung hin, bei unleserlichen, ungebührlichen, unverständlichen oder weitschweifigen Eingaben (Art. 132 Abs. 2 ZPO) infrage; sie erlaubt aber niemals die inhaltliche Ergänzung einer Eingabe (Urteil 5A_7/2021 vom 2. September 2021 E. 2.2). Die Rüge einer willkürlichen Anwendung der ZPO - als für das kantonale Beschwerdeverfahren (Art. 20a Abs. 3 SchKG) massgebendes (kantonales) Recht - ist in keiner Weise begründet.

E. 4

Ausserdem rügt der Beschwerdeführer, das kantonale Verfahren sei unzulässigerweise unter Mitwirkung einer unzulässigen Rechtsvertretung der Ersteigerer durchgeführt worden. Im Kontext des Antrags des Beschwerdeführers, Rechtsanwalt Michael Ritter als Rechtsvertreter der Ersteigerer vom Verfahren auszuschliessen (oben Sachverhalt Bst. B.a.d und B.a.f), erwog das Obergericht, die Frage, ob der von jenem behauptete Interessenkonflikt von Rechtsanwalt Michael Ritter tatsächlich vorliege und aus diesem Grund vom Verfahren auszuschliessen sei, brauche nicht geklärt zu werden, da die Ersteigerer mit Eingabe vom 26. Juni 2023 lediglich auf eine Stellungnahme verzichtet hätten. Der Beschwerdeführer setzt sich mit dieser Erwägung nicht auseinander, so dass seine Beschwerde in diesem Punkt die Begründungsanforderungen nicht erfüllt (Art. 42 Abs. 2 BGG) und darauf nicht einzugehen ist. Ohnehin leuchtet nicht ein, inwiefern die von einem (angeblich) postulationsunfähigen Rechtsanwalt eingereichte Erklärung, es werde auf eine Stellungnahme verzichtet, einen Einfluss auf den Ausgang des Verfahrens

gehabt haben könnte.

E. 5

Umstritten ist sodann, ob der Zuschlag der Grundstücke die Melkanlage einschliesst oder nicht. Der Beschwerdeführer ist dezidiert der Auffassung, dass die Melkanlage nicht aus dem Grundstück herausgelöst werden könne und daher mitversteigert worden sei.

E. 5.1

In seinem Entscheid vom 26. Mai 2023 erwog das Bezirksgericht, die Frage, ob die Melkanlage versteigert werde oder nicht, sei im Rahmen der Marktwertschätzung zu klären gewesen. Die Melkanlage werde in der Marktwertschätzung nicht aufgeführt, sei deshalb nicht versteigert worden und habe das Betreibungsamt anlässlich der Besichtigungen richtig informiert.

E. 5.2

Das Obergericht erwog, das Betreibungsamt sei verpflichtet, das bestmögliche Steigerungsergebnis anzustreben. Eine falsche Information des Betreibungsamts über einen wesentlichen Preisfaktor könne somit im Einzelfall geeignet sein, zur Aufhebung des Zuschlags zu führen, denn hätte das Betreibungsamt die Interessenten an den Besichtigungen dahingehend informiert, dass die Melkanlage nicht mitversteigert werde, und würde diese aber von Gesetzes wegen gegen das Schicksal der Hauptsache teilen, läge möglicherweise ein Aufhebungsgrund vor. Indessen hätten die Besichtigungen bereits Wochen vor der Steigerung am 21. April 2023 stattgefunden und hätte der Beschwerdeführer ausreichend Gelegenheit gehabt, den angeblichen Mangel zu rügen und bei dessen Untätigbleiben an die Aufsichtsbehörde zu gelangen. Er habe nicht zuwarten dürfen, bis der Zuschlag erteilt wurde, um hernach dagegen Beschwerde zu führen, und folglich sein Beschwerderecht verwirkt. Ohnehin seien Streitigkeiten über die Bestandteils- oder Zugehörigenschaft im Lastenbereinigungsverfahren auszutragen. Insofern könne im Beschwerdeverfahren nicht darüber befunden werden. Ob die Aufsichtsbehörde dies vorfrageweise zu prüfen habe, um allfällige Verfahrensmängel bzw. wie hier die Richtigkeit einer Auskunft des Betreibungsamts zu beurteilen, könne mangels rechtzeitiger Rüge offenbleiben. Ebenfalls offenbleiben könne, ob die neue (und damit grundsätzlich unbeachtliche [Art. 326 Abs. 1 ZPO]) Behauptung, das Betreibungsamt habe die Auskunft anlässlich der Steigerung richtiggestellt, was sich allerdings nicht aus dem Steigerungsprotokoll entnehmen lasse, zutreffe, und ob dies zur Heilung des Mangels geführt hätte, oder, wie vom Beschwerdeführer vorgebracht, zu spät erfolgt sei.

E. 5.3

Der Beschwerdeführer macht geltend, erst im Anschluss an die Versteigerung vom 21. April 2023 habe er von Dritten erfahren, dass das Betreibungsamt anlässlich der Besichtigungen vom 14. März und 3. April 2023 erklärt habe, dass die Melkanlage nicht Bestandteil der Immobilie sei und dass die Melkanlage nicht mit der Immobilie versteigert werde. Diese falsche Angabe habe den sehr schlechten Erlös aus der Versteigerung konditioniert. Sodann habe er wiederum von Dritten erfahren, dass das Betreibungsamt anlässlich der Versteigerung auf einmal das Gegenteil behauptet habe, nämlich, dass die Melkanlage sehr wohl Bestandteil der Immobilie sei und dass die Melkanlage sehr wohl mit der Immobilie versteigert werde. Für eine Korrektur der früheren Angaben des Betreibungsamts anlässlich der Versteigerung selbst sei es aber zu spät gewesen. Das Betreibungsamt habe nicht an der Versteigerung selbst Teile der Immobilie einschliessen

dürfen, die es vorher ausgeschlossen gehabt habe. Die materielle Auswirkung dieses Fehlers sei erheblich, denn es gehe um einen Wertbestandteil der Immobilie in der Grössenordnung von Fr. 540'000.-- bis Fr. 810'000.--. Mit dem Ausschluss der Melkanlage habe das Betreibungsamt die Liegenschaft gerade für jene Interessenten uninteressant gemacht, die bereit gewesen wären, einen guten Preis zu bezahlen, und diese seien entsprechend nicht an die Versteigerung gekommen und hätten nicht mitgeboten.

E. 5.4

In der Beschwerde gegen den Zuschlag (Art. 132a SchKG) können einzig Unregelmässigkeiten während der Versteigerung selbst (beispielsweise das Nichteinhalten der Steigerungsbedingungen; vgl. zit. Urteil 5A_178/2023 a.a.O.) oder dessen Vorbereitungsverfahren beanstandet werden. Richtet sich die Rüge nicht gegen die Steigerung als solche resp. den Zuschlag, sondern gegen das Vorbereitungsverfahren, hat der Beschwerdeführer den beanstandeten Mangel spätestens unmittelbar vor Beginn der eigentlichen Steigerung zu rügen und zudem unter Hinweis auf den gerügten Mangel deren Verschiebung zu verlangen (BGE 128 III 339 E. 5a; zuletzt: Urteil 5A_324/2022 vom 17. Oktober 2022 E. 3).

Der Beschwerdeführer macht geltend, er habe erst nach der Versteigerung von der unrichtigen Auskunft des Betreibungsamts anlässlich der Besichtigungen, wonach die Melkanlage nicht mitversteigert werde, und von der Richtigstellung anlässlich der Versteigerung (wonach die Melkanlage mitversteigert werde) erfahren. Er erklärt indes nicht, was ihn davon abgehalten hätte, persönlich an den Besichtigungen und/oder am Steigerungstermin teilzunehmen. Ob damit der Beschwerdeführer die Folgen dieser Unterlassungen anlässlich der Versteigerung selber zu tragen habe, ist nicht näher zu erörtern. Das Obergericht hat festgehalten, dass er bereits

vorher "ausreichend Gelegenheit" gehabt habe, den angeblichen Verfahrensmangel zu rügen, und das Beschwerderecht insoweit verwirkt sei. Inwiefern damit Art. 132a Abs. 1 SchKG und der Grundsatz, wonach die Beschwerde ausgeschlossen ist, wenn sie sich in Wirklichkeit gegen vorangegangene Verfügungen richtet (vgl. ROTH, in: Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, 3. Aufl. 2021, N. 9 zu Art. 132a), verkannt wurden, legt der Beschwerdeführer nicht dar.

E. 5.5

Selbst wenn der Beschwerdeführer sich in der Beschwerde gegen den Zuschlag noch Fehler des Vorbereitungsverfahrens einwenden könnte, erwiesen sich seine Argumente als unbegründet.

E. 5.5.1

Im Kontext der Auskunft des Betreibungsamts anlässlich der Besichtigungen, wonach die Melkanlage nicht mitversteigert werde, gilt was folgt: Grundsätzlich würde sich die Frage stellen, ob die Melkanlage Bestandteilscharakter hatte und damit von Gesetzes wegen zum versteigerten Grundstück gehörte (Art. 642 Abs. 1 ZGB) und folglich auch mitversteigert wurde. Bestandteil einer Sache ist alles, was nach der am Ort üblichen Auffassung zu ihrem Bestand gehört und ohne ihre Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung nicht abgetrennt werden kann (Art. 642 Abs. 2 ZGB). Dem angefochtenen Entscheid lassen sich keine Sachverhaltsfeststellungen entnehmen, anhand derer die Rechtsfrage des Bestandteilscharakters der Melkanlage beurteilt werden könnte. Der Beschwerdeführer

macht nicht geltend, er habe im Beschwerdeverfahren zweckdienliche Tatsachenbehauptungen vorgetragen und geeignete Beweismittel angeboten. Ebenso wenig macht er geltend, das Obergericht habe zu Unrecht Beweise abzunehmen unterlassen und insofern den Sachverhalt offensichtlich unvollständig festgestellt. Gleiches gilt hinsichtlich der Frage, ob die Melkanlage als Zugehör zu betrachten gewesen und damit ebenfalls von Gesetzes wegen (Art. 11 Abs. 1, Art. 38 Abs. 2 i.V.m. Art. 102 VZG) mitzuversteigern gewesen wäre. Erörterungen zur Frage, ob das Obergericht als (obere) Aufsichtsbehörde befugt wäre, das Lastenverzeichnis in Frage zu stellen (FEUZ, in: Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, 3. Aufl. 2021, N. 140 f. zu Art. 140), erübrigen sich.

E. 5.5.2

Im Zusammenhang mit dem Einwand, das Betreibungsamt habe am Versteigerungstermin mitgeteilt, die Melkanlage werde mitversteigert, stellte das Obergericht im angefochtenen Entscheid fest, dass der Beschwerdeführer diese Behauptung erstmals vor Obergericht vortrage. Dieser Feststellung widerspricht der Beschwerdeführer nicht. Ebenso wenig äussert er sich zur Erwägung, wonach diese Tatsachenbehauptung im Sinn von Art. 326 Abs. 1 ZPO neu und damit im oberinstanzlichen Verfahren unbeachtlich sei. Das Obergericht hat festgehalten, dass aus dem Steigerungsprotokoll vom 21. April 2023 des Betreibungsamts eine "Richtigstellung" ("mit Melkanlage") nicht erwähnt sei. Das Steigerungsprotokoll gilt als Protokoll im Sinn von Art. 8 SchKG ; vgl. BGE 128 III 104 E. 3c; PETER, in: Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, 3. Aufl. 2021, N. 11a zu Art. 8). Mit seinem Hinweis ("von Dritten erfahren") legt der Beschwerdeführer nicht dar, inwiefern frist- und formgerecht vorgebrachte, relevante Umstände zu Unrecht übergangen worden seien. Soweit der Beschwerdeführer diese Tatsachenbehauptung im bundesgerichtlichen Verfahren wiederholt, hat sie ebenfalls als neu und daher unbeachtlich zu gelten (Art. 99 Abs. 1 BGG).

E. 5.5.3

Damit bleibt es bei der Erkenntnis des Bezirksgerichts, nämlich dass die Melkanlage nicht mitversteigert wurde.

E. 5.6

Schliesslich kann noch folgendes angefügt werden: Wer Eigentümer einer Sache ist, hat das Eigentum an allen ihren Bestandteilen (Art. 642 Abs. 1 ZGB). Bestandteil einer Sache ist alles, was nach der am Ort üblichen Auffassung zu ihrem Bestand gehört und ohne ihre Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung nicht abgetrennt werden kann (Art. 642 Abs. 2 ZGB). Zugehör sind bewegliche Sachen, die nach der am Ort üblichen Auffassung oder nach dem klaren Willen des Eigentümers der Hauptsache dauernd für deren Bewirtschaftung, Benutzung oder Verwahrung bestimmt und durch Verbindung, Anpassung oder auf andere Weise in die Beziehung zur Hauptsache gebracht sind, in der sie ihr zu dienen haben (Art. 644 Abs. 2 ZGB). Allfälliges Zugehör ist mit Angabe des Schätzungsbetrages in das Lastenverzeichnis aufzunehmen (Art. 34 Abs. 1 lit. a i.V.m. Art. 102 VZG). Während der Frist für die Anfechtung des Lastenverzeichnisses können die Pfandgläubiger , die bisher dazu noch nicht in der Lage waren, beim Betreibungsamt verlangen, dass noch weitere Gegenstände als Zugehör der Liegenschaft in das Verzeichnis aufgenommen werden (Art. 38 Abs. 1 i.V.m. Art. 102 VZG). Umgekehrt können die Pfändungsgläubiger, der Schuldner, und wenn die Gegenstände von einem Dritten als

Eigentum beansprucht werden, auch dieser innert der Frist für die Anfechtung des Lastenverzeichnisses die Zugehörigkeit von Gegenständen bestreiten (Art. 38 Abs. 2 VZG).

Im Lastenverzeichnis vom 17. Februar 2023 ist keine Melkanlage vermerkt, weder als Bestandteil noch als Zugehör ("Zugehör: keine"). Ebenso wenig ergibt sich aus der Schätzung vom 10. Dezember 2022/4. Januar 2023, dass die Melkanlage mitgeschätzt worden wäre. Dem Beschwerdeführer wurden das Lastenverzeichnis und die Schätzung am 20. Februar 2023 zugestellt (Sachverhalt Bst. A.b.b). Er hat weder eine Neuschätzung verlangt (Art. 99 Abs. 2 VZG) noch das Lastenverzeichnis angefochten. Das Obergericht hat schliesslich festgehalten, dass Streitigkeiten über Bestandteils- oder Zugehörigkeit im Lastenbereinungsverfahren auszutragen sind (Art. 102 i.V.m. Art. 38 Abs. 2 und Art. 11 Abs. 4 VZG), worauf der Beschwerdeführer nicht eingeht. Es bleibt dabei, dass es ihm vorliegend verwehrt ist, in der Beschwerde gegen die Steigerung und den Zuschlag darauf zurückzukommen.

E. 6

Nach dem vorstehend Ausgeführten ist der Beschwerde kein Erfolg beschieden; sie ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Zuzugrunde liegt das Unterliegen hat der Beschwerdeführer die Gerichtskosten zu tragen (Art. 66 Abs. 1 BGG) und die Beschwerdegegner, die sich sowohl zur Frage der Postulationsfähigkeit von Rechtsanwalt Michael Ritter, als auch zum Gesuch um aufschiebende Wirkung zu äussern hatten und diesbezüglich obsiegt haben, zu entschädigen (Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG).

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