

# **BGer 5A\_657/2020 vom 21. Dezember 2020**

Bundesgericht, 2020-12-21, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_5A\\_657\\_2020](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5A_657_2020)

FR: TF 5A\_657/2020 du 21 décembre 2020

IT: TF 5A\_657/2020 del 21 dicembre 2020

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

Gegen den Entscheid der kantonalen Aufsichtsbehörde, die als Rechtsmittelinstanz über die Steigerungsbedingungen und das Lastenverzeichnis in einem Zwangsverwertungsverfahren befunden hat, 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. 2 BGG ). Der Beschwerdeführer ist als Schuldner und Eigentümer der zur Verwertung anstehenden Liegenschaft vom angefochtenen Entscheid hinreichend betroffen und daher zur Beschwerde berechtigt ( Art. 76 Abs. 1 lit. b BGG ). Auf die fristgerecht eingetretene Beschwerde ist daher einzutreten, hingegen wird die nachträgliche Eingabe vom 2. Oktober 2020 samt dem Hinweis auf das Urteil des Obergerichts vom 12. Oktober 2020 nicht beachtet ( Art. 100 Abs. 2 lit. a BGG ).

### **E. 1.2**

Die vom Beschwerdeführer verlangte Verbindung zweier Beschwerden zu einem Verfahren setzt den selben Streitgegenstand und die selben Parteien voraus, was vorliegend nicht der Fall ist ( Art. 24 Abs. 1 BZP i.V.m. Art. 71 BGG ). Das Bundesgericht hat über die früher eingereichte Beschwerde bereits entschieden (Urteil 5A\_490/2020 vom 15. Dezember 2020).

### **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 (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 zulässig, soweit der vorinstanzliche Entscheid dazu Anlass gibt ( Art. 99 Abs. 1 BGG ).

### **E. 2**

Nach Ansicht der Vorinstanz fehlt es in der Beschwerde an einer Begründung, weshalb die angefochtenen Steigerungsbedingungen und das Lastenverzeichnis nicht formell korrekt sein sollten. Der Beschwerdeführer wirft der Vorinstanz vor, seinen Vorwürfen gegenüber dem Betreibungsamt nicht nachgegangen zu sein.

### **E. 3**

Anlass zur Beschwerde geben die Steigerungsbedingungen und das Lastenverzeichnis in einem Grundpfandverwertungsverfahren. Nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens

bildet die Schätzung des zur Verwertung anstehenden Grundstückes. Auf die entsprechenden Vorbringen und Anträge des Beschwerdeführers wird daher nicht eingegangen.

### **E. 3.1**

Die Steuerungsbedingungen bilden zusammen mit dem Lastenverzeichnis die Grundlage für die Durchführung der anstehenden Steigerung. Sie bestimmen die Art und Weise der Steigerung, namentlich auch die Modalitäten des Zuschlags. Alsdann enthalten sie neben Angaben zur Person des Schuldners und des Gläubigers, der die Verwertung verlangt hat, den Ort und den Zeitpunkt der Steigerung sowie die Beschreibung des Grundstückes (Art. 135 i.V.m. Art. 156 SchKG ; BGE 128 III 339 E. 4.a). Die Steuerungsbedingungen können mit betriebsrechtlicher Beschwerde angefochten werden, namentlich mit der Begründung, es könne gestützt darauf nicht das günstigste Ergebnis erwartet werden ( Art. 134 Abs. 1 SchKG ; BGE 128 I 206 E. 5.1; 105 III 4 E. 2). Gegen das Lastenverzeichnis kann ebenfalls Beschwerde erhoben werden, soweit formelle Fehler bei dessen Erstellung gerügt werden ( BGE 141 III 141 E. 4.2).

### **E. 3.2**

Im vorliegenden Fall machte der Beschwerdeführer im kantonalen Verfahren schwere Verfahrensfehler seitens des Betreibungsamtes geltend. Insbesondere habe es die konkret bestehenden Drittsprüche und Mietverhältnisse an seiner Liegenschaft nicht abgeklärt, bevor es die Steuerungsbedingungen aufgestellt habe. Darin liege eine Verletzung von Art. 134 SchKG . Diesen Fehler habe er erst nach Erhalt der Steuerungsbedingungen rügen können. Daher treffe es nicht zu, dass er im Wesentlichen bloss bereits beurteilte Anträge wiederhole, wie die untere Aufsichtsbehörde in ihrem Entscheid ausführe.

### **E. 3.3**

Die Vorinstanz trat auf diese Vorbringen mangels rechtsgenügender Begründung nicht ein. Der Beschwerdeführer habe nicht dargelegt, dass er im erstinstanzlichen Verfahren Argumente vorgebracht habe, die er nicht im zuvor abgeschlossenen Verfahren dargetan habe. Zudem hielt sie fest, dass - soweit ersichtlich - keine Mietverhältnisse an der zur Verwertung anstehenden Liegenschaft bestünden, die er ja selber (als Eigentümer) bewohne. Schliesslich könne dem Betreibungsamt nicht vorgeworfen werden, das Verwertungsverfahren unzulässigerweise fortgeführt zu haben. Das Bundesgericht habe der vorangehenden Beschwerde zwar die aufschiebende Wirkung in Bezug auf die auf den 12. November 2020 angesetzte Versteigerung gewährt und angeordnet, auf die Fortführung des Verfahrens zu verzichten, indes sei dies erst mit Verfügung vom 25. Juni 2020 geschehen und damit nach Erstellung der Steuerungsbedingungen.

### **E. 3.4**

Der Beschwerdeführer setzt sich mit der vorinstanzlichen Begründung nicht auseinander. Stattdessen besteht er darauf, in seiner Beschwerde an die Vorinstanz klar festgehalten zu haben, dass die Steuerungsbedingungen auf einer falschen Grundlage beruhten, da die bestehenden Drittsprüche und Mietverhältnisse vom Betreibungsamt nicht geprüft worden seien. Auf die Erwägung der Vorinstanz, dass seine Liegenschaft zur Zeit nicht vermietet, sondern von ihm selber bewohnt werde, geht der Beschwerdeführer mit keinem Wort ein. Inwiefern die Aufstellung der Steuerungsbedingungen ( Art. 45 ff., Art. 50 VZG ) unrichtig sei, wird nicht dargelegt.

### **E. 3.5**

Was die allfälligen Ansprüche Dritter an der Liegenschaft betrifft, so werden diese (nebst den Eingaben der Berechtigten) vom Betreibungsamt aufgrund eines Grundbuchauszugs ermittelt ( Art. 140 Abs. 1 SchKG ). In das Lastenverzeichnis aufgenommen werden einzig dingliche oder realobligatorische Rechte am Grundstück ( Art. 135 Abs. 1, Art. 140 Abs. 1 SchKG ). Obligatorische Rechte werden dagegen nur berücksichtigt, sofern sie sich auf das Grundstück beziehen und im Grundbuch vorgemerkt sind (KREN KOSTKIEWICZ, in: Kommentar SchKG, 20. Aufl. 2020, N. 5 zu Art. 140). Eine Befragung des Schuldners erfolgt einzig in Bezug auf Eintragungen im Grundbuch (gemäss Art. 28 VZG betreffend Pfandgläubiger). Im Übrigen ist es Aufgabe des Betreibungsamtes, durch geeignete Vorkehren unbekannte Gläubiger zu einer Anmeldung aufzufordern ( BGE 116 III 85 E. 2b). Vor diesem Hintergrund ist der Vorwurf des Beschwerdeführers nicht nachvollziehbar, dass das Betreibungsamt die Drittansprüche und Mietverhältnisse mit Bezug auf das Lastenverzeichnis nicht korrekt abgeklärt haben sollte.

### **E. 4**

Nach dem Gesagten kann auf die Beschwerde nicht eingetreten werden. Infolge Aussichtslosigkeit der Rechtsbegehren ist das Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege abzuweisen ( Art. 64 Abs. 1 BGG ). Ausgangsgemäss hat der Beschwerdeführer die Verfahrenskosten zu tragen ( Art. 66 Abs. 1 BGG ).

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