

BGer 5A_820/2012 vom 18. Januar 2013

Bundesgericht, 2013-01-18, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5A_820_2012

FR: TF 5A_820/2012 du 18 janvier 2013

IT: TF 5A_820/2012 del 18 gennaio 2013

Erwägungen

E. 1

Entscheide kantonaler Aufsichtsbehörden über Verfügungen der Vollstreckungsorgane gemäss Art. 17 SchKG unterliegen der Beschwerde in Zivilsachen (Art. 72 Abs. 2 lit. a BGG i.V.m. Art. 19 SchKG), die unabhängig von einer gesetzlichen Streitwertgrenze gegeben ist (Art. 74 Abs. 2 lit. c BGG ; vgl. BGE 133 III 350 E. 1.2 S. 351; für Steigerungsbedingungen: Urteile 5A_336/2010 vom 30. Juli 2010 E. 1 und 5A_446/2011 vom 11. Januar 2012 E. 1). Die Beschwerde ist fristgemäss erhoben worden (Art. 100 Abs. 2 lit. a BGG) und grundsätzlich zulässig. Dass der Steigerungszuschlag bereits erfolgt ist, hindert die Beurteilung der vorliegenden Beschwerde nicht, zumal der Beschwerdeführer die Steigerungsbedingungen rechtzeitig angefochten hat (vgl. BGE 128 III 339 E. 5 S. 341 f.). Auf formelle Einzelfragen wird im Sachzusammenhang zurückzukommen sein (vorab E. 5.2 hiernach).

E. 2

Anlass zur Beschwerde geben die Steigerungsbedingungen in einer Betreibung auf Pfandverwertung (Art. 151 ff. SchKG). Streitig ist dabei nicht, dass in den Steigerungsbedingungen "auf die Anwendbarkeit des BGBB bzw. auf die sich daraus ergebende Bewilligungspflicht" hingewiesen werden muss (vgl. BGE 128 III 339 E. 4c S. 341; 129 III 583 E. 3.2.1 S. 586 f.) und hier auch ausdrücklich hingewiesen wird (Ziff. 25 der Steigerungsbedingungen). Angefochten ist vielmehr die Anordnung des Betreibungsamtes, dass die mit einem Gesamtpfand belasteten landwirtschaftlichen Grundstücke, die das landwirtschaftliche Gewerbe des Beschwerdeführers ausmachen, als Gesamtheit versteigert werden (Ziff. 1 der Steigerungsbedingungen). Der Beschwerdeführer verlangt, dass mit Hinweis auf Art. 59 lit. d BGBB in den Steigerungsbedingungen die Einzelgrundstücke bis zur Deckung der betreibenden Pfandgläubigerin versteigert werden.

E. 3

Gestützt auf das Schätzungsgutachten mit den Grundbuchauszügen hat die Aufsichtsbehörde festgehalten, dass die Grundstücke zum landwirtschaftlichen Gewerbe des Beschwerdeführers gehören und als Gesamtpfänder für die Forderungen der Beschwerdegegnerin 1 haften. In rechtlicher Hinsicht ergibt sich Folgendes:

E. 3.1

Auf mehrere Grundstücke kann für eine Forderung ein Grundpfandrecht errichtet werden, wenn sie - wie hier - dem nämlichen Eigentümer gehören (Art. 798 Abs. 1 ZGB). Sind mehrere Grundstücke für die gleiche Forderung verpfändet, so ist die Betreibung auf Pfandverwertung gleichzeitig gegen alle zu richten, die Verwertung aber nach Anordnung des Betreibungsamtes nur soweit nötig durchzuführen (Art. 816 Abs. 3 ZGB). Mit der

Wendung "soweit nötig" wird der Grundsatz festgehalten, dass nicht sämtliche Grundstücke verwertet werden dürfen, wenn die Forderung des betreibenden Gläubigers durch die Angebote auf einzelne Grundstücke gedeckt wird. Dementsprechend schreibt die Verordnung des Bundesgerichts über die Zwangsverwertung von Grundstücken (VZG, SR 281.42) vor, dass nur so viele Stücke zu verwerten sind, als zur Deckung der Forderung des betreibenden Pfandgläubigers sowie allfälliger dem letzteren im Range vorgehender Pfandforderungen erforderlich ist, wenn für die in Betreuung gesetzte Forderung mehrere Grundstücke haften, die dem gleichen Eigentümer gehören. In erster Linie sind dabei diejenigen Grundstücke zu verwerten, auf welchen dem betreibenden Gläubiger keine Grundpfandgläubiger im Range nachgehen (Art. 107 Abs. 1 VZG). Die Vorschriften wollen den Schuldner schützen unter gleichzeitiger bestmöglicher Wahrung der Interessen des betreibenden Gläubigers und allenfalls vorhandener nachrangiger Pfandgläubiger. Das Verbot, mehr Grundstücke zu verwerten als für die Deckung des betreibenden Gläubigers erforderlich ist, steht also zu einem Gesamtruf aller verpfändeten Grundstücke in Widerspruch, wenn die betriebene Forderung durch die Verwertung von lediglich einigen wenigen Grundstücken gedeckt werden kann (vgl. BGE 126 III 33 E. 2 S. 34).

E. 3.2

Seine Anordnung im Sinne von Art. 816 Abs. 3 ZGB trifft das Betreibungsamt in den Steigerungsbedingungen, die in ortsüblicher Weise aufzustellen und so einzurichten sind, dass sich ein möglichst günstiges Ergebnis erwarten lässt (Art. 134 Abs. 1 i.V.m. Art. 156 Abs. 1 SchKG), was sowohl im Interesse der Gläubiger wie auch des Schuldners liegt (vgl. BGE 126 III 33 E. 3 S. 35; 132 III 212 E. 3.1.5 S. 217). Wenn mehrere Grundstücke zu versteigern sind, ist in den Steigerungsbedingungen anzugeben, ob sie gesamthaft oder in Einzelgruppen und in welchen oder parzellenweise und evtl. in welcher Reihenfolge sie versteigert werden (Art. 45 Abs. 1 lit. b i.V.m. Art. 102 VZG). Der Einzel-, Gruppen- und Gesamtruf ist auch bei gesamthaft verpfändeten Grundstücken zulässig. Das Betreibungsamt trifft seine Anordnung nach pflichtgemäßem Ermessen (vgl. EDUARD BRAND, Die betreibungsrechtliche Zwangsverwertung von Grundstücken im Pfandverwertungsverfahren, 2008, § 33 Ziff. 1.1 S. 283 und § 33 Ziff. 3.2 S. 290; vgl. BGE 126 III 33 E. 2 S. 34).

E. 3.3

Über das ihm durch Art. 816 Abs. 3 ZGB und Art. 107 Abs. 1 VZG gewährte Ermessen verfügt das Betreibungsamt nach der Rechtsprechung dann nicht, wenn nach dem festgelegten Schätzwert sofort ersichtlich ist, dass alle Grundstücke, welche Gegenstand des Gesamtpfandes bilden, verkauft werden müssen, um den betreibenden Gläubiger zu befriedigen (BGE 126 III 33 E. 2 S. 35). In Betracht fällt diesfalls nur das Verfahren nach dem analog anwendbaren Art. 108 Abs. 1bis VZG , wonach dem Gesamt- oder Gruppenruf stets ein Einzelruf vorausgehen muss, die Meistbietenden beim Einzelruf an ihre Angebote gebunden bleiben, bis der Gesamt- oder Gruppenruf erfolgt ist, und der Zuschlag je nachdem, ob der Einzelruf oder der Gesamt- oder Gruppenruf den höheren Gesamtpreis ergibt, den Meistbietenden beim Einzelruf oder dem bzw. den Meistbietenden beim Gesamt- oder Gruppenruf erteilt wird (BGE 126 III 33 E. 3 S. 35).

E. 4

In Anbetracht der betreibungsrechtlichen Schätzung von Fr. 1'309'200.-- und einer Betreibungsforderung von Fr. 500'911.85 (Bst. B) war eine analoge Anwendung von Art.

108 Abs. 1bis VZG nicht zwingend (vgl. E. 3.3 hiervor). Das Betreibungsamt hat deshalb über die Art und Weise der Steigerung unter bestmöglicher Berücksichtigung der Interessen der Beteiligten (Art. 125 Abs. 1 i.V.m. Art. 156 Abs. 1 SchKG) nach pflichtgemäßem Ermessen entscheiden dürfen und angeordnet, die verpfändeten Grundstücke als Gesamtheit auszurufen (Ziff. 1 der Steigerungsbedingungen). Die Aufsichtsbehörde hat den Ermessensentscheid des Betreibungsamtes aus folgenden Gründen nicht beanstandet:

E. 4.1

Die Aufsichtsbehörde hat angenommen, bei einer Versteigerung einzelner Grundstücke könnten grundsätzlich nur Interessenten in Frage kommen, die in der näheren Umgebung wohnten bzw. die in der Nähe ein landwirtschaftliches Gewerbe betreiben würden. Dabei dürfte es sich um eine kleine Anzahl von Personen handeln, die, wenn überhaupt, bei der Versteigerung mitbieten würden. Bei einer kleinen Anzahl von Mitbietern sei nicht anzunehmen, dass die Angebote durch Überbieten in die Höhe getrieben würden, zumal der Mindestpreis vorliegend ohnehin bei Fr. 1'683.50 liege. Ferner könne davon ausgegangen werden, dass diese in der näheren Umgebung wohnenden Interessenten sich untereinander gut kennen. Es bestehe daher die Gefahr, dass sie sich vorgängig untereinander absprechen und anlässlich der Versteigerung sich nicht gegenseitig überbieten würden (E. 16 S. 5 des angefochtenen Entscheids).

E. 4.2

Dagegen hat die Aufsichtsbehörde es als wahrscheinlicher angesehen, dass es für den Erwerb des gesamten Betriebes mehr Interessierte - vor allem auch Auswärtige - gebe, die eine neue Existenzgrundlage aufbauen möchten. Diese Personen würden voraussichtlich bereit sein, einen anständigen Preis für den gesamten Betrieb zu bezahlen (E. 18 S. 6 des angefochtenen Entscheids).

E. 4.3

Die Aufsichtbehörde hat schliesslich dafürgehalten, nur unter der Annahme, die geschätzten Werte könnten an der Versteigerung auch tatsächlich realisiert werden, wären durch die Einzelversteigerung des Kulturlandes und der Waldgrundstücke (Fr. 764'453.--) die Forderungen der Grundpfandgläubigerin (Fr. 500'911.85 aus der Betreuung auf Pfandverwertung und rund Fr. 104'000.-- aus der Betreuung aus Pfändung) samt den Verwertungskosten (rund Fr. 10'000.--) gedeckt. Indessen sei es gerichtsnotorisch, dass der Steigerungserlös meist erheblich unter dem tatsächlichen Wert des zu versteigernden Grundstücks liege. In diesem Fall sei davon auszugehen, dass die Gläubigerin nicht ganz befriedigt werden könnte und mit grösster Wahrscheinlichkeit auch die Versteigerung der Hofparzelle in Betracht gezogen werden müsste. Die Hofparzelle für sich allein würde aber wahrscheinlich auch keinen hohen Steigerungserlös ergeben. Denn die Hofparzelle mit einer Kulturlandfläche von bloss 5'538 m² könne als eigenständiger Betrieb kaum für eine gute Existenz als tauglich bzw. als lebensfähig bezeichnet werden. Könne somit der Betrieb mit der Hofparzelle keine genügende Existenzgrundlage bieten, würde dafür auch kein hohes Angebot gemacht. Die Forderungen der Gläubigerin könnten wahrscheinlich auch nach Heranziehung der Hofparzelle nicht vollumfänglich oder zumindest nur knapp gedeckt werden (E. 17 S. 5 f. des angefochtenen Entscheids).

E. 5

Der Beschwerdeführer rügt einen unzulässigen und übermässigen Eingriff in sein Recht auf Eigentum, die Verletzung von Bundesrecht, eine gesetzeswidrige Ermessensbetätigung

sowie eine offensichtlich unrichtige Sachverhaltsermittlung.

E. 5.1

Entgegen der Annahme des Beschwerdeführers hat das Betreibungsamt im Rahmen der Steigerung nicht bloss die Interessen des Schuldners, sondern auch die Interessen der Gläubiger bestmöglich zu berücksichtigen (E. 3 hiervor). In rechtlicher Hinsicht ist zu ergänzen, dass die Ausnahme vom Realteilungsverbot gemäss Art. 59 lit. d BGG, die der Beschwerdeführer anruft, den Schutz der landwirtschaftlichen Gewerbe bezweckt und eine Güterschlächtereie vermeiden will. Wenn nur eines von mehreren landwirtschaftlichen Grundstücken, die zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehören, verpfändet ist, soll zu dessen Erhaltung das verpfändete Einzelgrundstück vom landwirtschaftlichen Gewerbe bei einer Zwangsvollstreckung ausnahmsweise abgetrennt werden dürfen (Art. 58 Abs. 1 und Art. 59 lit. d BGG ; vgl. BGE 124 III 167 E. 2 S. 168 f.). Dem eigentlichen Zweck der Ausnahmeregelung wird hier nicht widersprochen, zumal alle landwirtschaftlichen Grundstücke, die das landwirtschaftliche Gewerbe ausmachen, verpfändet sind und weil selbst bei einem Gruppenaufruf des Kulturlandes und der Waldgrundstücke die verbleibende Hofparzelle nach den unangefochtenen Feststellungen der Aufsichtsbehörde für sich allein keine Existenz mehr bietet, geschweige denn ein landwirtschaftliches Gewerbe darstellt. Aus der Sicht des bäuerlichen Bodenrechts jedenfalls ist hier die Anordnung der gesamthaften Versteigerung aller verpfändeten Grundstücke und damit des landwirtschaftlichen Gewerbes selbst vorzuziehen gewesen.

E. 5.2

Der Beschwerdeführer rügt verschiedene Annahmen der Aufsichtsbehörde als nachweislich falsch.

E. 5.2.1

Soweit sich der Beschwerdeführer auf das Ergebnis der am 30. Oktober 2012 durchgeführten Versteigerung und den erfolgten Zuschlag des landwirtschaftlichen Gewerbes für rund 1.6 Mio. Franken beruft, ist er nicht zu hören. Die Versteigerung und der Zuschlag haben sich erst nach Fällung des angefochtenen Entscheids am 26. Oktober 2012 ereignet und können als echte Noven im Verfahren der Beschwerde in Zivilsachen nicht mehr berücksichtigt werden (Art. 99 Abs. 1 BGG ; vgl. BGE 133 IV 342 E. 2.1 S. 343 f.; 134 IV 97 E. 5.1.3 S. 103). Im Übrigen gestattet das Ergebnis der Versteigerung des landwirtschaftlichen Gewerbes keinen Rückschluss auf einen mutmasslich hohen Veräusserungspreis von einzelnen landwirtschaftlichen Grundstücken. Die Interessenlage und damit der Kreis der an einer Ersteigerung Interessierten ist verschieden, wie das die Aufsichtsbehörde unangefochten und zutreffend angenommen hat.

E. 5.2.2

Der Beschwerdeführer hat der Aufsichtsbehörde zwei Schreiben vorgelegt, in denen sich die unterzeichnenden Personen an einer Ersteigerung von Einzelgrundstücken interessiert erklärt haben. Er behauptet, dass im Landwirtschaftssektor ein grosses Interesse am parzellenweisen Erwerb und in Stadtnähe ein grosses Interesse am Kauf von Einzelgrundstücken für die Hobby-Landwirtschaft als Selbstbewirtschafter bestehe. Die Vorbringen vermögen die Annahme der Aufsichtsbehörde nicht zu widerlegen, dass bei einer Versteigerung von Einzelgrundstücken mit einer beschränkten Zahl vom Bietern und der Gefahr von Preisabsprachen zu rechnen sei. Die Annahme beruht auf einer Würdigung der örtlichen Verhältnisse, die die kantonale Aufsichtsbehörde besser kennt als das

Bundesgericht. In deren Beurteilungsspielraum greift das auf eine reine Rechtskontrolle beschränkte Bundesgericht nur mit Zurückhaltung dann ein, wenn die Auffassung der Aufsichtsbehörde als unvertretbar erscheint. Ausreichende Anhaltspunkte dafür sind aber weder ersichtlich noch dargetan (vgl. BGE 133 III 416 E. 6.3.3 S. 419).

E. 5.2.3

Unangefochten belässt der Beschwerdeführer schliesslich die Annahme der Aufsichtsbehörde, dass eine Versteigerung aller landwirtschaftlichen Grundstücke mit Ausnahme der Hofparzelle die Forderung der Beschwerdegegnerin 1 mutmasslich nicht zu decken vermöchte, zumal der Steigerungserlös meist erheblich unter dem tatsächlichen Wert des zu versteigernden Grundstückes bleibe. Darauf einzugehen erübrigt sich damit (Art. 106 Abs. 1 i.V.m. Art. 42 Abs. 2 BGG ; vgl. BGE 137 III 580 E. 1.3 S. 584). Immerhin kann aus dem Gebiet des Güterrechts angemerkt werden, dass die Schätzung im Pfändungs- und Pfandverwertungsverfahren nach den allgemein gültigen Methoden der Liegenschaftsbewertung erfolgt, der Erlös aber in Anbetracht der verhältnismässig raschen Gesamtversilberung - unter Vorbehalt der konkreten Umstände der einzelnen Versteigerung (Liebhaberobjekte oder - wie hier - Bietgefecht usw.) - erfahrungsgemäss eher bescheiden ausfallen dürfte (vgl. Urteil 5A_104/2012 vom 11. Mai 2012 E. 2.3, in: FamPra.ch 2012 S. 1140 f.).

E. 5.3

Insgesamt kann - jedenfalls aufgrund der Vorbringen des Beschwerdeführers - die Anordnung nicht beanstandet werden, die mit einem Gesamtpfand belasteten Grundstücke als Gesamtheit zu versteigern. Der angefochtene Entscheid verletzt kein Bundesrecht, namentlich nicht Art. 816 Abs. 3 ZGB, die Verwertung nach Anordnung des Betreibungsamtes nur soweit nötig durchzuführen.

E. 6

Bei diesem Verfahrensausgang wird der Beschwerdeführer kosten- (Art. 66 Abs. 1 BGG), hingegen nicht entschädigungspflichtig, zumal die Beschwerdegegnerin 1 zur Vernehmlassung nicht eingeladen wurde und auf eine Stellungnahme zum Gesuch verzichtet hat und alle weiteren Beschwerdegegner nicht anwaltlich vertreten sind und mangels irgendwelcher Verlautbarungen im Verfahren keinen Aufwand hatten (Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG). Dem Gesuch des Beschwerdeführers um unentgeltliche Rechtspflege kann entsprochen werden. Die Voraussetzungen gemäss Art. 64 Abs. 1 BGG sind erfüllt.

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