

## **BGer 7B.109/2003 vom 28. August 2003**

Bundesgericht, 2003-08-28, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_7B.109\\_2003](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_7B.109_2003)

FR: TF 7B.109/2003 du 28 août 2003

IT: TF 7B.109/2003 del 28 agosto 2003

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Getrennt verpfändete Grundstücke dürfen nur dann gesamthaft oder gruppenweise versteigert werden, wenn sie eine wirtschaftliche Einheit bilden, die sich ohne starke Wertverminderung nicht auflösen lässt.

Ibis Dem Gesamt- oder Gruppenruf muss stets ein Einzelruf vorausgehen. Die Meistbietenden beim Einzelruf bleiben an ihre Angebote gebunden, bis der Gesamt- oder Gruppenruf erfolgt ist. Der Zuschlag wird je nachdem, ob der Einzelruf oder der Gesamt- oder Gruppenruf den höhern Gesamtpreis ergibt, den Meistbietenden beim Einzelruf oder dem bzw. den Meistbietenden beim Gesamt- oder Gruppenruf erteilt.

#### **E. 1.1**

Die Verordnung des Bundesgerichts über die Zwangsverwertung von Grundstücken (VZG, SR 281.42) schreibt in Art. 45 zum Inhalt der Steigerungsbedingungen insbesondere vor, dass im Falle einer Versteigerung mehrerer Grundstücke angegeben werden muss, ob sie gesamthaft oder in Einzelgruppen und in welchen oder parzellenweise und evtl. in welcher Reihenfolge sie versteigert werden (Abs. 1 lit. b). Die Vorschrift nimmt Bezug auf Art. 108 VZG, der den Inhalt der Steigerungsbedingungen weiter ergänzt:

#### **E. 1.2**

Die Beschwerdeführerin bezeichnet es als fraglich, ob gestützt auf Art. 108 Abs. 1 VZG ein Gesamtruf zulässig gewesen wäre, und die Betreuungsgläubigerin hat im kantonalen Verfahren den selben Standpunkt eingenommen. Auf diese Rüge kann nicht eingetreten werden, weil sie verspätet ist. Weder die Beschwerdeführerin noch die Betreuungsgläubigerin haben während der öffentlichen Auflage der Steigerungsbedingungen dagegen Beschwerde erhoben. Ebenso liessen sie sich an der Steigerung, als die Bedingungen vorgelesen wurden, nicht verlauten, sondern unterwarfen sich ihnen stillschweigend und machten ihre Angebote. Soweit sie sich somit gegen die Steigerungsbedingungen als solche wenden, können sie nicht mehr gehört werden und hat sie die kantonale Aufsichtsbehörde zu Recht nicht mehr gehört. Mit der Beschwerde gegen den Zuschlag kann nicht mehr geltend gemacht werden, es hätte nur ein Einzelruf und kein Gesamtruf stattfinden sollen ( BGE 60 III 35 S. 37/38; 61 III 133 S. 135); ausschliesslich die Anfechtung der Steigerungsbedingungen ermöglicht es, die Anordnung einer gesamthaften Versteigerung zu prüfen ( BGE 63 III 8 S. 10; zuletzt: BGE 115 III 55 Nr. 12; 126 III 33 Nr. 9). Soweit hingegen strittig ist, wie das Betreibungsamt diese Bedingungen und dabei den wörtlich wiedergegebenen Art. 108 Abs. 3 VZG an der Versteigerung anwenden musste, kann auf die Beschwerde - entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin - eingetreten werden ( BGE 109 III 107 E. 2 S. 109; 128 III 339 E. 5b S. 342).

### **E. 1.3**

Im Übrigen ist die Beschwerde zulässig. Indes kann die SchKK keine Änderung des Zuschlags anordnen ( BGE 119 III 74 E. 1a S. 75).

2.

In tatsächlicher Hinsicht steht fest, dass zuerst ein Einzelruf für jede Stockwerkeinheit durchgeführt worden ist und hernach ein Gesamtruf für alle Stockwerkeinheiten zusammen. Der Gesamtruf hat den höheren Preis ergeben (Fr. 1'690'000.--) als die zusammengerechneten Angebote bei den Einzelrufen (Fr. 268'000.--). Nach der gesetzlichen Regel ist deshalb der Steigerungszuschlag dem Meistbietenden zu erteilen ( Art. 134 SchKG und Art. 108 Abs. 1bis VZG bzw. Ziffer 1 Abs. 3 und 5 der Steigerungsbedingungen).

Inwieweit diese Regelung durch die Bedingung eingeschränkt wird, dass der bei der gesamthaften Verwertung jedem einzelnen Grundstück zukommende Anteil am Erlös wenigstens so hoch sein muss, wie das höchste Angebot, welches für das betreffende Grundstück bei der Einzelversteigerung gemacht worden ist (Ziffer 1 Abs. 6 der Steigerungsbedingungen bzw. Art. 108 Abs. 3 VZG ), kann vorliegend offen bleiben. Art. 108 Abs. 3 VZG , der ausschliesslich eine Verteilungsregel enthält, steht zwar in einem gewissen Spannungsverhältnis (mit der Verteilungsregel) zu Art. 118 VZG , wonach der bei gesamthafter Versteigerung getrennt verpfändeter Grundstücke im Gesamtruf erzielte Erlös auf die einzelnen Grundstücke nach dem Verhältnis der Schätzung der Einzelgrundstücke, die im Lastenbereinungsverfahren vorgenommen wurde, zu verlegen ist.

Ausschlaggebend ist jedoch im vorliegenden Fall, dass die Bank Y. \_\_\_\_\_ die einzige Pfandgläubigerin ist und - wie die kantonale Aufsichtsbehörde festgestellt hat (S. 3) - intern eine andere Verteilung vornehmen kann. Die vierundzwanzig Schuldbriefe dürfen unter den gegebenen Umständen im Ergebnis wie ein Gesamtpfand behandelt werden (z.B. BGE 126 III 33 Nr. 33, betreffend Stockwerkanteile), so dass die in den Steigerungsbedingungen bzw. in der VZG vorgesehenen Verteilungsregeln nicht zum Tragen kommen. Im Übrigen ist die Beschwerdeführerin am Erlös auch gar nicht beteiligt. Aus diesen Gründen bleibt die Beschwerde in der Sache ohne Erfolg.

### **E. 2**

Dieses Verfahren ist, wenn immer möglich, in den Steigerungsbedingungen vorzusehen, jedenfalls aber bei Beginn der Steigerung den Teilnehmern bekanntzugeben.

### **E. 3**

Das Beschwerdeverfahren ist grundsätzlich kostenlos ( Art. 20a Abs. 1 SchKG ), und es darf keine Parteientschädigung zugesprochen werden ( Art. 62 Abs. 2 GebV SchKG , SR 281.35).

Demnach erkennt die Kammer:

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