

## **BGer 7B.34/2002 vom 10. Juli 2002**

Bundesgericht, 2002-07-10, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_7B.34\\_2002](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_7B.34_2002)

FR: TF 7B.34/2002 du 10 juillet 2002

IT: TF 7B.34/2002 del 10 luglio 2002

### **Regeste**

Schuldbetreibungs- und Konkursrecht

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Die mit der staatsrechtlichen Beschwerde vorgebrachten Rügen betreffen ebenfalls den Inhalt der Steigerungsbedingungen. Es rechtfertigt sich unter diesen Umständen, in Abweichung von dem in Art. 57 Abs. 5 (in Verbindung mit Art. 81) OG festgelegten Grundsatz die vorliegende Beschwerde vorab zu behandeln.

#### **E. 2**

Zur Anfechtung des Steigerungszuschlags befugt ist auf jeden Fall A. \_\_\_\_\_ (Beschwerdeführer Nr. 1) als Betreibungsschuldner. Zumindest mit Bezug auf ihn ist aus dieser Sicht auf die Beschwerde deshalb einzutreten. Die Legitimation der übrigen Beschwerdeführer (Beschwerdeführerin Nr. 3 = Mieterin von Räumlichkeiten in der Pfandliegenschaft; Beschwerdeführer Nrn. 2 und 4 = Gantteilnehmer) braucht nicht abschliessend erörtert zu werden.

#### **E. 3**

a) Den tatsächlichen Feststellungen der kantonalen Aufsichtsbehörde ist zu entnehmen, dass in den vom Betreibungsamt aufgelegten Steigerungsbedingungen kein Hinweis auf das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) enthalten war. Hingegen sei das Gantpublikum auf Art. 67 BGBB, d.h. auf die Pflicht, eine Bewilligung zum Erwerb des Grundstücks einzuholen, aufmerksam gemacht worden. b) Während die Vorinstanz dafür hält, der Hinweis auf das erwähnte Gesetz gehöre nicht zum notwendigen Inhalt der aufzulegenden Steigerungsbedingungen und es habe ausgereicht, die Interessenten zu Beginn der Gant auf die (allfällige) Bewilligungspflicht aufmerksam zu machen, wird mit der Beschwerde vorgebracht, der angefochtene Zuschlag beruhe auf Steigerungsbedingungen, die - durch den (mündlichen) Hinweis auf das BGBB anlässlich der Steigerung - nach deren Auflage unter Missachtung von Art. 52 VZG und damit in unzulässiger Weise abgeändert worden seien.

#### **E. 4**

a) Die Steigerungsbedingungen bilden (zusammen mit dem Lastenverzeichnis) die Grundlage der bevorstehenden Steigerung; sie bestimmen die Art und Weise der Steigerung, namentlich auch die Modalitäten des Zuschlags (Amonn/Gasser, Grundriss des Schuldbetreibungs- und Konkursrechts, 6. Auflage, § 28 Rz 47; vgl. auch Fritzsche/Walder, Schuldbetreibung und Konkurs nach schweizerischem Recht, I. Band, 3. Auflage, § 31 Rz 6). Nachträgliche Abänderungen der Steigerungsbedingungen sind nach Art. 52 VZG nur

zulässig, wenn diese neu aufgelegt, publiziert und den Beteiligten nach Massgabe von Art. 139 SchKG zur Kenntnis gebracht werden. Das gilt jedenfalls für Änderungen in Punkten, die den erwähnten Zweck betreffen und deshalb zum notwendigen Inhalt der Steigerungsbedingungen gehören. b) Auf Grund einer Information der für das bürgerliche Bodenrecht zuständigen kantonalen Behörde ging das Betreibungsamt ursprünglich davon aus, das zu verwertende Grundstück falle nicht unter das BGGB, so dass in den aufgelegten Steigerungsbedingungen ein Hinweis auf dieses Gesetz unterblieb. Nachdem das Amt sich wenige Tage vor dem Steigerungstermin vom Gegenteil überzeugt hatte, benachrichtigte es (telefonisch) die Beschwerdeführer. Am Steigerungstag gab es dem Gantpublikum bekannt, dass für den Erwerb des Grundstücks im Sinne von Art. 67 BGGB eine Bewilligung der zuständigen Behörde notwendig sei. c) Fest steht somit, dass die Steigerungsbedingungen ohne neue Auflage um den Hinweis auf das BGGB erweitert worden sind. Es ist zu prüfen, ob das Betreibungsamt damit gegen Bundesrecht verstossen hat: aa) Art. 134 Abs. 1 SchKG bestimmt, dass die Steigerungsbedingungen in ortsüblicher Weise aufzustellen und so einzurichten seien, dass sich ein möglichst günstiges Ergebnis erwarten lasse. Mit den Steigerungsbedingungen gilt es, vor allem auch diejenigen Personen anzusprechen, die an der spezifischen Nutzung, die das zu verwertende Grundstück allenfalls zulässt, interessiert sind. Im Hinblick auf das anzustrebende bestmögliche Verwertungsergebnis ist es bei einem landwirtschaftlichen Grundstück unerlässlich, mit einem Hinweis auf das BGGB (auch) in den Steigerungsbedingungen die besonderen Eigenschaften des Grundstücks hervorzuheben. In den in Art. 86 BGGB festgelegten Fällen ergibt sich aus der im Grundbuch erfolgten Anmerkung, ob das Grundstück vom genannten Gesetz erfasst wird. bb) Stellt sich heraus, dass in den aufgelegten Steigerungsbedingungen, aus welchem Grund auch immer, zu Unrecht nicht auf die Anwendbarkeit des BGGB bzw. auf die sich daraus ergebende Bewilligungspflicht hingewiesen worden ist, sind die Steigerungsbedingungen nach dem Gesagten unter Beachtung des in Art. 52 VZG festgelegten Verfahrens abzuändern bzw. zu ergänzen, neu aufzulegen und bekannt zu machen. Das Vorgehen des Betreibungsamtes im vorliegenden Fall war mithin unzulässig: Das Amt hätte die Steigerung absetzen und nach der genannten Bestimmung verfahren müssen (dazu Magdalena Rutz, in: Kommentar zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, Basel 1998, N 14 zu Art. 125).

## **E. 5**

a) Der dargelegte Mangel in der Vorbereitung der Steigerung ist so schwerwiegend, dass er an sich die Aufhebung des mit der Beschwerde angefochtenen Steigerungszuschlags zu rechtfertigen vermag. Der Zuschlag ist jedoch nicht etwa nichtig. Es liegt kein Verstoß gegen eine Bestimmung vor, die im öffentlichen Interesse oder im Interesse von am Verfahren nicht Beteiligten erlassen worden ist (vgl. Art. 22 Abs. 1 SchKG). Die Durchsetzung des BGGB ist ohnehin dadurch gewährleistet, dass der Steigerungszuschlag aufgehoben wird, falls der Ersteigerer nicht in der Lage ist, fristgerecht eine Bewilligung beizubringen ( Art. 67 Abs. 2 BGGB ). In Frage steht hier einzig die Pflicht des Betreibungsamtes, das bestmögliche Steigerungsergebnis anzustreben. Es geht mit andern Worten ausschliesslich um die Interessen des Schuldners und von am Verwertungsobjekt berechtigten Personen (vgl. Jaeger/Walder/Kull/Kottmann, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, 4. Auflage, N 14 zu Art. 125). b) Unter den hier gegebenen tatsächlichen Verhältnissen stellt sich auf Grund des Gesagten die Frage, ob die verfahrenswidrige Änderung bzw. Ergänzung der Steigerungsbedingungen mit der gegen den Zuschlag gerichteten Beschwerde rechtzeitig angefochten worden ist. Wie die

Beschwerdeführer vorbringen (S. 6 der Beschwerdeschrift), hat das Betreibungsamt ihnen vier Tage vor dem Steigerungstermin telefonisch mitgeteilt, dass das zu verwertende Grundstück entgegen seiner früheren Annahme vom BGGB erfasst werde. Ausführungen zum Inhalt des Telefongesprächs sind dem angefochtenen Entscheid nicht zu entnehmen. Insbesondere steht nicht fest, ob das Betreibungsamt klar zu erkennen gab, dass es die Steigerung am vorgesehenen Tag durchführen werde. Falls das Amt sich in diesem Sinne geäußert haben sollte, hätten die Beschwerdeführer mit Beschwerde an die kantonale Aufsichtsbehörde - unter Hinweis auf die vorzunehmende Ergänzung der Steigerungsbedingungen - die Verschiebung verlangen müssen. Auch im Falle, dass das weitere Vorgehen des Betreibungsamtes unklar geblieben sein sollte, durften die Beschwerdeführer nach der Information über die Unterstellung des Grundstücks unter das BGGB nicht untätig die Erteilung des Zuschlags abwarten. Falls ihnen nicht mitgeteilt worden sein sollte, die Steigerung werde verschoben, hätten sie zumindest erscheinen und vor Durchführung der Steigerung den Mangel im Vorbereitungsverfahren (verfahrenswidrige Ergänzung der Steigerungsbedingungen) rügen müssen. Sollten sie dies unterlassen haben, hätten sie - ähnlich einem Ersteigerer, der sich den Steigerungsbedingungen stillschweigend unterzieht (dazu vgl. BGE 123 III 406 E. 3 S. 409; 121 III 24 E. 2b S. 26 f., mit Hinweisen) - ihr Beschwerderecht bezüglich dieses Punktes verwirkt.

#### **E. 6**

Soweit auf die Beschwerde einzutreten ist, ist sie nach dem Gesagten insofern (teilweise) gutzuheissen, als der angefochtene Entscheid aufzuheben und die Sache zu neuer Beurteilung an die kantonale Aufsichtsbehörde zurückzuweisen ist. Die Vorinstanz wird abzuklären haben, ob die Beschwerdeführer die gegen Art. 52 VZG verstossende Ergänzung der Steigerungsbedingungen schon vor der Steigerung gerügt haben. Sollte dies der Fall gewesen sein, hätte sie den Zuschlag aufzuheben und das Betreibungsamt anzuweisen, nach der genannten Bestimmung zu verfahren und alsdann die Steigerung neu durchzuführen. Vorausgesetzt, die Beschwerdeführer sollten die Abparzellierung des nichtlandwirtschaftlichen Teils des Grundstücks (bzw. die Einreichung eines entsprechenden Gesuchs bei der zuständigen Behörde) bereits bei der kantonalen Instanz verfahrenskonform verlangt haben, hätte das Obergericht ausserdem diesen Antrag im Lichte der nunmehr veränderten Ausgangslage (neu) zu prüfen.

#### **E. 7**

Gemäss klarem Wortlaut des Gesetzes ist das Verfahren grundsätzlich kostenlos ( Art. 20a Abs. 1 SchKG ). Demnach erkennt die Schuldbetreibungs- und Konkurskammer:

\_\_\_\_\_ 1.- a) Soweit auf die Beschwerde einzutreten ist, wird sie teilweise gutgeheissen. b) Der Entscheid des Obergerichts von Appenzell A.Rh. als Aufsichtsbehörde für Schuldbetreibung und Konkurs vom 30. Januar 2002 (B.2/02) wird aufgehoben und die Sache zu neuer Beurteilung im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurückgewiesen. 2.- Dieses Urteil wird den Beschwerdeführern, der Beschwerdegegnerin Bank E. \_\_\_\_\_, vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Bernhard Oberholzer, Oberer Graben 43, 9000 St. Gallen, dem Betreibungsamt Z. \_\_\_\_\_ und dem Obergericht von Appenzell A.Rh. als Aufsichtsbehörde für Schuldbetreibung und Konkurs schriftlich mitgeteilt.

\_\_\_\_\_ Lausanne, 10. Juli 2002 Im Namen der Schuldbetreibungs- und Konkurskammer des SCHWEIZERISCHEN BUNDESGERICHTS Die Präsidentin: Der

Gerichtsschreiber:

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