

BS_APPELLATIONSGERICHT BEZ.2021.4 vom 6. September 2021

BS Appellationsgericht, 2021-09-06, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs_appellationsgericht_BEZ.2021.4

FR: BS_APPELLATIONSGERICHT BEZ.2021.4 du 6 septembre 2021

IT: BS_APPELLATIONSGERICHT BEZ.2021.4 del 6 settembre 2021

Erwägungen

E. 1

1.1 Die untere Aufsichtsbehörde führte in angefochtenen Entscheid aus, dass sich die von ihr zu behandelnde Beschwerde in ihren Hauptbegehren gegen die von der H_____ erstellte Verkehrswertschätzung vom 20. November 2019 mit der entsprechenden Stellungnahme einerseits und gegen die Verfügung des Betreibungs- und Konkursamts vom 18. Februar 2020 andererseits richte. Während die Versteigerung von Miteigentum nach Art. 651 Abs. 2 des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs (ZGB, SR 210) im Privatrecht kodifiziert sei, finde die Aufsichtsbehörde über das Betreibungs- und Konkursamt ihre Grundlage im Schuldbetreibungs- und Konkursrecht. Das vorliegende Verfahren befinde sich also insofern in einem Spannungsfeld, als die beurteilende Instanz ihre Rechtsgrundlage (und damit ihre verfahrensrechtlichen Vorgaben) im Zwangsvollstreckungsrecht begründet sehe, während der zu beurteilende Sachverhalt nicht zwangsvollstreckungsrechtlicher Natur sei. Im Kanton Basel-Stadt komme auf alle gesetzlich vorgeschriebenen oder vom Richter angeordneten Versteigerungen, für welche nicht die Vorschriften des Betreibungs- oder des Konkursrechts gelten würden, das Gesetz betreffend das Gantwesen vom 8. Oktober 1936 (SG 230.900) zur Anwendung. Auf die im vorliegenden Fall gerichtlich angeordnete öffentliche Versteigerung von Miteigentum würden damit die Vorgaben des genannten Gesetzes zur Anwendung gelangen. Demgemäss werde die Versteigerung von Grundstücken durch die Zivilgerichtsschreiberei in der Gemeinde der gelegenen Sache, vorliegend also durch die Liegenschaftsverwaltung des Betreibungs- und Konkursamts (§ 2 Abs. 3 des Gesetzes betreffend das Gantwesen) durchgeführt. Sodann führe die kantonale Aufsichtsbehörde über das Betreibungs- und Konkursamt die Aufsicht über die Durchführung von Ganten und könne die diesbezüglich erforderlichen Reglemente erlassen (§ 3 Abs. 1 und 2 des Gesetzes betreffend das Gantwesen). Bezüglich der Art und Weise und Durchführung der Aufsicht durch die Aufsichtsbehörde seien jedoch bis dato keine Reglemente erlassen worden. Mit Blick auf die Ausübung der Aufsicht sei es deshalb angezeigt, die in Art. 17 ff. des Bundesgesetzes über Schuldbetreibung und Konkurs (SchKG, SR 281.1) statuierte Beschwerdemöglichkeit und deren Rahmenbedingungen vorliegend analog anzuwenden. Nach Art. 17 SchKG könne bei der Aufsichtsbehörde gegen jede Verfügung eines Betreibungs- oder eines Konkursamts wegen Gesetzesverletzung oder Unangemessenheit Beschwerde geführt werden, mit Ausnahme der Fälle, in denen das SchKG den Weg der gerichtlichen Klage vorschreibe. Anfechtungsobjekt einer Aufsichtsbeschwerde sei eine Verfügung oder ein Unterlassen eines betreibungsrechtlichen Organs. Vorliegend werde einerseits gegen eine Zustellungsverfügung Beschwerde erhoben. Diese Verfügung stelle grundsätzlich ein zulässiges Anfechtungsobjekt dar, weshalb diesbezüglich auf die Beschwerde eingetreten

werden könne. Soweit sich die Beschwerde aber gegen die Verkehrswertschätzung richte, könne die Beschwerdeführerin nicht gehört werden: Die auf Instruktion des Zivilgerichts durch die Liegenschaftsverwaltung in Auftrag gegebene Schätzung stelle ein rechtsgeschäftliches Handeln des Betreibungs- und Konkursamts dar, welches nicht der Beschwerde an die Aufsichtsbehörde unterliege. Auf die Beschwerde werde demgemäss eingetreten, soweit diese die Verfügung des Betreibungs- und Konkursamts vom 18. Februar 2020 betreffe und sich nicht gegen I_____ richte (angefochtener Entscheid E. 1.1■1.3).

Die Beschwerdeführerin macht in ihrer Beschwerde an die obere Aufsichtsbehörde zwar geltend, dass die Liegenschaftsverwaltung die fragliche Verkehrswertschätzung explizit als Teil ihrer Verfügung vom 18. Februar 2020 eröffnet und damit der Beschwerde zugänglich gemacht habe. Damit sei auch die Verkehrswertschätzung ein zulässiges Anfechtungsobjekt (Beschwerde Ziff. 28). Ob dies zutrifft oder nicht, kann im Folgenden jedoch offenbleiben, da die Beschwerdeführerin am Rechtsbegehren 1 ihrer Beschwerde an die untere Aufsichtsbehörde, mit welchem unter anderem die Aufhebung der Verkehrswertschätzung vom 20. November 2019 mit der entsprechenden Stellungnahme vom 18. Februar 2020 beantragt worden ist, in ihrer Beschwerde an die obere Aufsichtsbehörde nicht mehr festhält. In der Beschwerde an die obere Aufsichtsbehörde wird ausschliesslich beantragt, es sei der Entscheid der unteren Aufsichtsbehörde aufzuheben und es sei das Betreibungs- und Konkursamt anzuweisen, eine Neuschätzung anzuordnen. Dies deckt sich im Wesentlichen mit Rechtsbegehren 2 der an die untere Aufsichtsbehörde gerichteten Beschwerde.

Die Zuständigkeit der unteren Aufsichtsbehörde zur Behandlung der an sie adressierten Beschwerde in Anwendung von § 3 Abs. 1 des Gesetzes betreffend das Gantwesen sowie in analoger Anwendung von Art. 17 ff. SchKG wird von der Beschwerdeführerin und den übrigen Verfahrensbeteiligten zu Recht nicht in Zweifel gezogen. Entscheide der unteren Aufsichtsbehörde können gemäss Art. 18 Abs. 1 SchKG innert 10 Tagen nach der Eröffnung an die obere Aufsichtsbehörde weitergezogen werden. Diese Frist hat die Beschwerdeführerin eingehalten. Als obere Aufsichtsbehörde amtiert ein Dreiergericht des Appellationsgerichts (§ 5 Abs. 3 des basel-städtischen Gesetzes betreffend Einführung des Bundesgesetzes über Schuldbetreibung und Konkurs [EG SchKG, SG 230.100]; § 92 Abs. 1 Ziff. 13 des Gesetzes betreffend die Organisation der Gerichte und der Staatsanwaltschaft [GOG, SG 154.100]). Die Zuständigkeit der oberen Aufsichtsbehörde ist somit in Anwendung von § 3 Abs. 1 des Gesetzes betreffend das Gantwesen sowie in analoger Anwendung von Art. 18 Abs. 1 SchKG zu bejahen.

1.2 Das Verfahren richtet sich nach Art. 20a SchKG. Im Übrigen gelten die Vorschriften der schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO, SR 272) sinngemäss (§ 5 Abs. 4 EG SchKG). Mit der Beschwerde können die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts gerügt werden (Art. 320 ZPO). Hinsichtlich des von der Vorinstanz festgestellten Sachverhalts gilt somit eine auf offensichtliche Unrichtigkeit, d.h. Willkür, beschränkte Kognition (statt vieler Freiburghaus/Afheldt, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3. Auflage, Zürich 2016, Art. 320 N 5). In der Beschwerdebegründung ist darzulegen, auf welchen Beschwerdegrund sich die Beschwerdeführerin beruft und an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leiden soll. Die Beschwerdeführerin muss erklären, weshalb der vorinstanzliche Entscheid in den

angefochtenen Punkten aus ihrer Sicht unrichtig ist, und es wird vorausgesetzt, dass sie sich mit der Begründung des angefochtenen Entscheids auseinandersetzt (Spühler, Basler Kommentar, 3. Auflage 2017, Art. 321 ZPO N 4; vgl. dazu AGE BEZ.2016.14 vom 8. August 2016 E. 3.1; vgl. auch BGE 138 III 374 E. 4.3.1 S. 375 f.; BGer 5A_292/2012 vom 10. Juli 2012 E. 1.3). Mit der Beschwerde an die obere Aufsichtsbehörde können keine neuen Anträge gestellt, keine neuen Tatsachenbehauptungen vorgetragen und keine neuen Beweismittel vorgelegt werden (Art. 326 Abs. 1 ZPO).

1.3 In ihrer Beschwerde präsentiert die Beschwerdeführerin zunächst den Sachverhalt aus ihrer Sicht, ohne die Sachverhaltsdarstellung im angefochtenen Entscheid in konkreten Punkten zu kritisieren (Beschwerde Ziff. 11-17). Damit fehlt es an einer Auseinandersetzung mit der Begründung des angefochtenen Entscheids (vgl. dazu oben E. 1.2). Mangels konkreter Rügen zu konkreten Punkten erübrigt es sich somit, auf die entsprechenden Ausführungen in der Beschwerde einzugehen. In Bezug auf die Rüge betreffend Verkehrswertschätzung als unzulässiges Anfechtungsobjekt kann auf die obigen Ausführungen in E. 1.1 verwiesen werden.

Ebenfalls nicht einzugehen ist auf die Vorbringen der Beschwerdeführerin, wonach die Liegenschaftsverwaltung den Kostenvorschuss zu hoch angesetzt habe (Beschwerde Ziff. 67). Die Beschwerdeführerin macht nicht geltend und es ist auch nicht ersichtlich, dass die Festlegung der Höhe des Kostenvorschusses Gegenstand des Verfahrens vor der unteren Aufsichtsbehörde war. Darauf kann im vorliegenden Beschwerdeverfahren folglich nicht eingetreten werden.

E. 2

2.1 Die untere Aufsichtsbehörde hat im angefochtenen Entscheid geprüft, ob das Konkurs- und Betreibungsamt bei Vorliegen der Schätzung der H_____ berechtigt oder veranlasst gewesen wäre, statt der Zustellung an die Beschwerdeführerin und die anderen Beteiligten direkt eine neue Schätzung (anderweitig) in Auftrag zu geben, wie dies von der Beschwerdeführerin geltend gemacht wird. Geprüft wurde dabei, ob auf die gerichtlich angeordnete Versteigerung das Zwangsvollstreckungsrecht und damit insbesondere die Vorschriften der Verordnung des Bundesgerichts über die Zwangsverwertung von Grundstücken (VZG, SG 281.42) oder das Privatrecht und damit die Art. 229 ff. des Schweizerischen Obligationenrechts (OR, SR 220) zur Anwendung gelangen würden. Das Bundesgericht habe zwar in einem Entscheid von 1946 festgehalten, die Auflösung eines Miteigentumsanteils durch Versteigerung im Sinn von Art. 651 Abs. 2 ZGB stehe der Zwangsversteigerung näher als der freiwilligen Versteigerung (BGE 72 II 160 E. 3 S. 163 f.). Die neuere kantonale Rechtsprechung sowie die herrschende Lehre würden indes dafürhalten, eine Versteigerung nach Art. 651 Abs. 2 ZGB als freiwillige Versteigerung anzusehen, welche nicht zwangsvollstreckungsrechtlichen Regelungen, sondern den Vorgaben von Art. 229 Abs. 2 OR unterstehe, soweit keine anderslautenden kantonalen Vorschriften existieren würden. Dieser zweitgenannten Ansicht sei grundsätzlich zu folgen. Dies gelte insbesondere im vorliegenden Fall, da die öffentliche Versteigerung nachweislich dem Willen der Beschwerdeführerin entsprochen habe. Demnach seien die zwangsvollstreckungsrechtlichen Regelungen, mithin das VZG, im vorliegenden Fall nicht anwendbar. Somit falle die Möglichkeit einer Zweitschätzung ausser Betracht und es treffe weder die Liegenschaftsverwaltung noch die Aufsichtsbehörde eine Pflicht, derartiges anzuordnen (angefochtener Entscheid E. 2.3 und E. 2.4). Im vorliegenden Fall hätten sich die Beschwerdeführerin und die übrigen Miteigentümer gemeinsam auf einen Schätzer

geeignet und damit die Gantbedingungen im Sinn von § 4 Abs. 1 des Gesetzes betreffend das Gantwesen festgelegt. Die Schätzung durch diesen konkreten Schätzer sei zudem Teil eines rechtskräftigen Gerichtsentscheids, an welchen sowohl die Parteien als auch die Liegenschaftsverwaltung gebunden sei. Im Übrigen erfahre die Beschwerdeführerin durch die in Frage stehende Schätzung keinen wesentlichen Nachteil. Die Schätzung eines zu wertenden Grundstücks gebe allenfalls einen Anhaltspunkt über das vertretbare Angebot. Auf die an der Versteigerung tatsächlich abgegebenen Gebote habe sie keine limitierende Wirkung, sondern sei allenfalls einen Anhaltspunkt für das vertretbare Angebot (angefochtener Entscheid E. 2.5).

2.2 Die Beschwerdeführerin macht demgegenüber geltend, dass die Umstände des vorliegenden Falls und die Natur der hier zur Diskussion stehenden Versteigerung dafür sprächen, dass auf die Versteigerung die zwangsvollstreckungsrechtlichen Regeln und damit das VZG ■ wenn auch nicht unmittelbar, so doch analog ■ zur Anwendung gelangen sollten (Beschwerde Ziff. 44). Gemäss Art. 9 Abs. 2 VZG sei jeder Beteiligte berechtigt, innerhalb der Frist zur Beschwerde bei der Aufsichtsbehörde eine neue Schätzung durch Sachverständige zu verlangen. Mit ihrer Mängelanzeige vom 4. Februar 2020 an die Liegenschaftsverwaltung habe die Beschwerdeführerin sinngemäss von ihrem Recht aus Art. 9 Abs. 2 VZG analog Gebrauch gemacht. Nachdem die H_____ die Behebung der Mängel mit der Stellungnahme vom 18. Februar 2020 zurückgewiesen habe, wäre die Liegenschaftsverwaltung in analoger Anwendung von Art. 9 Abs. 2 VZG verpflichtet gewesen, auch ohne nähere Begründung eine neuerliche ■ und zwar ohne Mängel behaftete ■ Schätzung zu veranlassen. Indem sie dieser Pflicht nicht nachgekommen sei, habe sie Art. 9 Abs. 2 VZG analog und damit das Recht verletzt (Beschwerde Ziff. 45■47). Zudem habe die Liegenschaftsverwaltung bei ihrer Entscheidung, es bei der mangelhaften und zu tief angesetzten Schätzung vom 20. November 2019 als Grundlage für die Versteigerung zu belassen, statt eine korrekte Neueinschätzung zu verlangen, eine unsachgemässe und zweckfremde Erwägung getroffen. Folglich liege in dieser Entscheidung ein Ermessensmissbrauch. Die Beschwerdeführerin habe sowohl gegenüber der Liegenschaftsverwaltung als auch im vorinstanzlichen Beschwerdeverfahren auf diverse Mängel der hier fraglichen Verkehrsschätzung hingewiesen. Es seien die Nachvollziehbarkeit, vorhandene Widersprüche und die fehlende Sorgfalt bemängelt worden. Zudem weise die Schätzung inhaltliche Mängel auf. So sei die Lageklasse zum Teil unangemessen bewertet worden und es sei von einem zu tiefen Mietertrag ausgegangen worden. Weiter seien vom Ertragswert zu viele Abzüge vorgenommen worden. Insgesamt sei der geschätzte Verkehrswert viel zu tief. Entgegen den Ausführungen der unteren Aufsichtsbehörde hätte die Schätzung durchaus einen Einfluss auf den zu erwartenden Erlös, zumal sich potentielle Käufer am gutachterlich festgestellten Verkehrswert orientieren würden (Beschwerde Ziff. 54■64).

E. 2.3

2.3.1 Es ist nachfolgend zu prüfen, ob die untere Aufsichtsbehörde zu Recht von der Nichtanwendbarkeit des Zwangsvollstreckungsrechts ausgegangen ist und damit insbesondere die Vorschriften der VZG zu Recht nicht angewendet hat. Die Beschwerdeführerin macht geltend, dass die hier vorzunehmende Versteigerung sich von einer freiwilligen öffentlichen Versteigerung nach Art. 229 Abs. 2 OR in verschiedenen Punkten unterscheide. Zwischen dem Veräusserer und dem Leitenden einer freiwilligen öffentlichen Versteigerung bestehe ein besonderes Auftragsverhältnis. In der

Zwangsversteigerung werde der Hoheitsakt der Zwangsvollstreckung dadurch abgeschlossen, dass der Vollstreckungsbeamte den Gegenstand zuschlägt. Das Betreibungs- und Konkursamt sei durch einen Entscheid des Zivilgerichts angewiesen worden, die Schätzung vornehmen zu lassen und anschliessend die öffentliche Versteigerung in Anwendung der üblichen Gantbedingungen durchzuführen. Damit liege kein zivilrechtliches Auftragsverhältnis vor, wie es bei freiwilligen öffentlichen Versteigerungen nach Art. 229 Abs. 2 und 3 OR erforderlich sei, sondern sei die Durchführung dieser öffentlichen Versteigerung eben gerichtlich angeordnet worden. Die Höhe der Steigerungsgebühren richte sich zudem nach der Gebührenordnung zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs (GebV SchKG, SR 281.35). Damit seien die Rahmenbedingungen entgegen den Ausführungen im angefochtenen Entscheid nicht durch die «Parteien» bestimmt worden und der Zuschlag erfolge durch den Beamten des Betreibungs- und Konkursamts und nicht durch die Veräusserer selbst. Die Beschwerdeführerin könne die Versteigerung nicht einfach abbrechen, wie dies bei einer freiwilligen öffentlichen Versteigerung möglich sei. Auch das kantonale Gesetz betreffend das Gantwesen unterscheide zwischen den gesetzlich vorgeschriebenen oder vom Richter angeordneten Versteigerungen und den freiwilligen öffentlichen Ganten. Aus dem Wortlaut gehe eindeutig hervor, dass gerichtlich angeordnete Versteigerungen eben nicht als freiwillige öffentliche Ganten zu verstehen seien (Beschwerde Ziff. 34■41).

2.3.2 Bei der vorliegenden Versteigerung handelt es sich unbestrittenermassen um eine Versteigerung gemäss Art. 651 Abs. 2 ZGB. Die Vornahme der öffentlichen Versteigerung der Liegenschaft durch die Liegenschaftsverwaltung basiert auf einer gerichtlichen Anordnung als Ergebnis der Klage der Beschwerdeführerin und weiterer Beteiligter auf Aufhebung des Miteigentums an der Liegenschaft. In Bezug auf die Durchführung der Schätzung und der Festlegung des Mindestpreises auf $\frac{3}{4}$ des ermittelten Schätzwertes basiert der Entscheid des Zivilgerichts aber auf einer Einigung unter den Miteigentümern, bei welchem diese behaftet werden (Ziff. 2 des Entscheids des Zivilgerichts vom 8. August 2019). Die Beschwerdeführerin bestreitet zu Recht nicht, dass sich die heute herrschende Lehre und kantonale Rechtsprechung gegen die Qualifikation dieser Versteigerung als Zwangsversteigerung im Sinn von Art. 229 Abs. 1 OR respektive der VZG ausspricht (Cavin, in: Schweizerisches Privatrecht, Bd. VII/1, Basel 1977, S. 162 f.; Ruoss/Gola, in: Basler Kommentar, 7. Auflage, 2019, Vor Art. 229■236 OR N 10; Schmid, in: Koller [Hrsg.], Der Grundstückskauf, 3. Auflage, Bern 2017, § 10 N 9; Ernstin: Honsel [Hrsg.], Kurzkomentar OR, Zürich 2014, Art. 229■236 OR N 1; KGer GR KSK 16 62 vom 30. Mai 2017, in: PKG 2018 Nr. 16 S. 103 ff., 109; OGer ZH LC110026 vom 17. Oktober 2011 E. 3.3; KGer SG BE.2017.35 vom 25. April 2018 E. III.2.b.cc). Dieser Auffassung ist zu folgen. Gerade in Bezug auf Art. 9 VZG ergibt eine systematische Auslegung, dass diese Norm nicht zur Versteigerung gemäss Art. 651 Abs. 2 ZGB passt. Art. 9 VZG findet sich im Kapitel «Verwertung im Pfändungsverfahren» unter dem Titel «Pfändungsvollzug». Gemäss Art. 8 VZG vollzieht das Betreibungsamt die Pfändung, indem es so viele Grundstücke schätzt und in die Pfändungsurkunde einträgt, als erforderlich ist, um die Forderung nebst Zinsen und Kosten zu decken (Art. 97 SchKG). Die Bestimmungen über die Schätzungen in Art. 9 VZG und die Möglichkeit der Beteiligten, eine neue Schätzung durch Sachverständige zu verlangen, sind vor dem Hintergrund dieser Bedeutung der Schätzung zu sehen. Relevant ist in solchen Fällen insbesondere die Frage, ob tatsächlich genug oder allenfalls zu viele Grundstücke geschätzt und in die Pfändungsurkunde eingetragen worden sind, um die Forderung nebst Zins und Kosten zu decken

(vgl. Mooser, *La réalisation forcée en cas de propriété collective*, in: *Not@lex* 2021, S. 4). Im Hinblick auf diese Bedeutung der Schätzung im Pfändungsverfahren ist es denn auch zwingend, dass gemäss Art. 9 VZG bei der Verwertung im Pfändungsverfahren Streitigkeiten über die Höhe der Schätzung endgültig durch die kantonale Aufsichtsbehörde beurteilt werden. Bei einer Versteigerung gemäss Art. 651 Abs. 2 ZGB stellt sich diese Frage aber nicht, da es hier nicht um die Zwangsvollstreckung einer Forderung geht. Zudem gibt es bei dieser Konstellation auch keine Gläubiger, welche bei Beantragung einer Neueinschätzung gemäss Art. 9 VZG Ersatz der Kosten vom Schuldner nur dann beanspruchen können, wenn die Schätzung des Betreibungsamts wesentlich abgeändert worden ist. Aus dem Gehalt von Art. 9 VZG und dessen systematische Einordnung ergibt sich, dass diese Bestimmung nicht auf die Versteigerung auf Anordnung gemäss Art. 651 Abs. 2 ZGB und insbesondere nicht auf die hier vorliegende Konstellation passt. Entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführerin spricht auch die Formulierung von § 1 des Gesetzes betreffend das Gantwesen nicht für eine Subsumtion von Versteigerungen gemäss Art. 651 Abs. 2 ZGB unter die Zwangsversteigerungen gemäss Art. 229 Abs. 1 OR respektive die Bestimmungen des VZG. Zwar wird in § 1 des Gesetzes betreffend das Gantwesen unterschieden zwischen den freiwilligen öffentlichen Versteigerungen (Ganten) einerseits und den gesetzlich vorgeschriebenen oder vom Richter angeordneten Versteigerungen (Ganten), für welche nicht die Vorschriften des Betreibungs- oder des Konkursrechts gelten, andererseits. Damit wird aber zum Ausdruck gebracht, dass auch die gesetzlich vorgeschriebenen oder vom Richter angeordneten Versteigerungen nicht den Vorschriften des Zwangsvollstreckungsrechts bzw. des SchKG unterstehen. Dabei ist weiter zu berücksichtigen, dass es sich bei der VZG um eine Vollziehungsverordnung zum SchKG handelt. Dass die vorliegende Versteigerung auf Anordnung nach Art. 651 Abs. 2 ZGB und nicht im Rahmen der Zwangsvollstreckung nach SchKG erfolgt, wird auch von der Beschwerdeführerin nicht bestritten. Es ist somit insgesamt nicht zu beanstanden, dass die untere Aufsichtsbehörde die Anwendung der Vorschriften über die Zwangsverwertung und insbesondere von Art. 9 VZG auf die streitbezogene Versteigerung abgelehnt hat.

Entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführerin bestand im vorliegenden Fall auch kein Raum für die Anordnung einer Neueinschätzung durch die Liegenschaftsverwaltung. Aus den obigen Ausführungen ergibt sich, dass auf die vom Zivilgericht angeordnete öffentliche Versteigerung der Liegenschaft die entsprechenden Regelungen von Art. 229 ff. OR über die öffentlichen Versteigerungen und insbesondere das Gesetz betreffend das Gantwesen, welches der Kanton Basel-Stadt gestützt auf Art. 236 OR erlassen hat, inklusive der entsprechenden Gebührenregelung (vgl. § 12 des Gesetzes betreffend das Gantwesen) zur Anwendung gelangen. Weder die Bestimmungen des OR noch diejenigen des Gesetzes betreffend das Gantwesen sehen für die Durchführung der Versteigerung eine vorgängige Schätzung und/oder die Festlegung eines Mindestpreises vor (vgl. zur analogen Situation in Zürich OGer ZH LC110026 vom 17. Oktober 2011 E. 3.4). Allerdings können die Versteigerer die Bedingungen, unter denen versteigert werden soll, in den Schranken der Gesetze und Reglemente bestimmen (§ 4 Abs. 1 des Gesetzes betreffend das Gantwesen). Art. 651 Abs. 2 ZGB wiederum stellt die Festlegung der Versteigerungsmodalitäten in das Ermessen des Richters. Die untere Aufsichtsbehörde hat zu Recht darauf hingewiesen, dass das Zivilgericht im rechtskräftigen Entscheid vom 8. August 2019 solche Bedingungen im Einverständnis mit den Verfahrensparteien verbindlich festgelegt hat. In diesem Entscheid wurden die Parteien bei ihrem Einverständnis behaftet, dass die Liegenschaft im Hinblick auf die Versteigerung durch die

H_____ geschätzt wird, dass der Mindestpreis für den Zuschlag bei öffentlicher Versteigerung bei 3/4 des ermittelten Schätzwerts liegen soll und dass vom Erlös die fälligen und rückzahlbaren Pfandforderungen, die Steigerungsgebühren (inkl. Schatzungskosten) sowie die durch die Versteigerung fällig werdenden Steuern und Grundbuchgebühren vorab zu begleichen sind. Das Betreibungs- und Konkursamt sowie die untere Aufsichtsbehörde haben zu Recht darauf hingewiesen, dass diese Anordnungen des Zivilgerichts respektive die Einigung der Versteigerer hinsichtlich der Durchführung der Versteigerung verbindlich sind. Für die Anordnung einer weiteren Schätzung durch einen anderen Schätzer bestand unter diesen Umständen kein Raum. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Beschwerde gegen die Verfügung des Betreibungs- und Konkursamts vom 18. Februar 2020 mit dem darin enthaltenen Antrag auf Anordnung einer neuen Schätzung lediglich durch eine Miteigentümerin der betroffenen Liegenschaft erhoben worden ist und nicht von allen Miteigentümerinnen und Miteigentümer gemeinsam. Von einer Einigung der Versteigerer über die Durchführung einer weiteren Schätzung und der Tragung der entsprechenden Kosten kann somit keine Rede sein. Die Beschwerdeführerin hat in ihrer Replik vom 8. Juni 2020 im vorinstanzlichen Verfahren in Bezug auf die Kostentragung einer solchen allfälligen zweiten Schätzung selbst betont, dass die ehemaligen Miteigentümer nur die Kosten einer Verkehrswertschätzung zu tragen hätten. Dem ist unter Berücksichtigung der verbindlichen Anweisungen durch das Zivilgericht zu folgen. Geradezu unverständlich ist der Antrag der Beschwerdeführerin in der genannten Eingabe, wonach die Liegenschaftsverwaltung die Kosten einer weiteren Schätzung selbst zu tragen habe. Die Versteigerer haben sich auf die H_____ als Schätzer geeignet und diese Auswahl hat Eingang in den verbindlichen Entscheid des Zivilgerichts gefunden. Ohne eine anderslautende Einigung der Versteigerer über die Durchführung einer weiteren Schätzung und der entsprechenden Kostentragung bestand für die Liegenschaftsverwaltung unter diesen Umständen keinerlei Grundlage für die Anordnung einer solchen weiteren Schätzung. Daran ändert entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführerin nichts, dass die von der H_____ ausgearbeitete Schätzung nach Ansicht der Beschwerdeführerin bzw. eines Teils der Miteigentümer mangelhaft ist und einen zu tiefen Schätzpreis ausweist. Nachdem sich die Miteigentümer der Liegenschaft erst aufgrund eines gerichtlichen Verfahrens auf die Modalitäten einer öffentlichen Versteigerung (Einholung einer Schätzung durch einen bestimmten Schätzer zur Bestimmung eines Mindestpreises für den Zuschlag bei öffentlicher Versteigerung) haben einigen können und diese Einigung Teil des rechtskräftigen Entscheids des Zivilgerichts wurde, lag es nicht im Ermessen der Liegenschaftsverwaltung und liegt es auch nicht im Ermessen der Aufsichtsbehörden, auf Antrag eines Teils der Mit-eigentümer eine weitere Schätzung einzuholen und damit vom gerichtlich angeordneten Vorgehen abzuweichen. Entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführerin basiert die Abweisung der Beschwerde und des darin enthaltenen Antrags auf Einholung einer weiteren Schätzung nicht auf einem Ermessensmissbrauch. Die Beschwerde erweist sich somit als unbegründet.

E. 3

Aus den vorgenannten Gründen ist die Beschwerde abzuweisen. Die Zuständigkeit der unteren und oberen Aufsichtsbehörde basiert im vorliegenden Fall nicht auf einer direkten Anwendung von Art. 17 SchKG, da die angefochtene Verfügung der Liegenschaftsverwaltung nicht in Anwendung der Bestimmungen des SchKG, sondern derjenigen des Gesetzes betreffend das Gantwesen erging. Bereits die untere Aufsichtsbehörde hat darauf hingewiesen, dass daher die Bestimmung von Art. 20 Abs. 5

SchKG über die Kostenlosigkeit des Beschwerdeverfahrens gemäss Art. 17 ff. SchKG auf das vorliegende Beschwerdeverfahren nicht zur Anwendung gelange. Zur Anwendung gelange vielmehr die Auffangbestimmung von § 18 Abs. 2 des Gerichtsgebührenreglements (GGR, SG 154.810) (angefochtener Entscheid E. 3). Diesen Ausführungen, welche von der Beschwerdeführerin in ihrer Beschwerde nicht in Zweifel gezogen werden, ist auch für das Verfahren vor der oberen Aufsichtsbehörde zu folgen. Die von der Vorinstanz aufgrund des Streitwerts und des Umfangs des Falls festgelegte Gebühr von CHF 1'000.■ ist auch für das Beschwerdeverfahren vor der oberen Aufsichtsbehörde angemessen und gemäss Art. 106 Abs. 1 ZPO von der Beschwerdeführerin zu tragen. Eine Parteientschädigung an die übrigen Verfahrensbeteiligten ist nicht geschuldet, zumal sich diese entweder den Ausführungen der Beschwerdeführerin angeschlossen oder auf die Einreichung einer Vernehmlassung verzichtet haben.

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