

GR_GERICHTE KSK 2014 66 vom 17. Dezember 2014

GR Gerichte, 2014-12-17, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_KSK 2014 66](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_KSK_2014_66)

FR: GR_GERICHTE KSK 2014 66 du 17 décembre 2014

IT: GR_GERICHTE KSK 2014 66 del 17 dicembre 2014

Regeste

Steigerungsbedingungen und Lastenverzeichnis | Aufsicht Beschwerde (SchKG 17 Abs. 1)

Volltext

Kantonsgericht von Graubünden Dretgira chantunala dal Grischun Tribunale cantonale dei Grigioni Ref.: Chur, 17. Dezember 2014 Schriftlich mitgeteilt am: KSK 14 66 5. Januar 2015 Entscheid Schuldbetreibungs- und Konkurskammer als Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs Vorsitz Michael Dürst In der Schuldbetreibungs- und Konkursbeschwerde der X. _____, Grundpfandgläubigerin und Beschwerdeführerin, gegen die Verfügung des Betreibungsamtes Albula vom 29. August 2014, in Sachen des Y._____, Schuldner und Beschwerdegegner, betreffend Steigerungsbedingungen und Lastenverzeichnis,

Seite 2 — 10 wird nach Einsichtnahme in die Beschwerde vom 11. September 2014, in die Vernehmung des Betreibungsamtes Albula vom 02. Oktober 2014 samt mitgereichten Verfahrensakten sowie nach Feststellung und in Erwägung, – dass Y._____ und dessen Ehefrau, Z._____, je hälftige Miteigentümer der in der Gemeinde O.1_____ gelegenen Stockwerkeinheiten Nr. _____ (4½-Zimmerwohnung) und Nr. _____ (Garage) sind, – dass die beiden Miteigentumsanteile von Y._____ in beim Betreibungsamt A._____ hängigen Betreibungen zugunsten verschiedener Gläubiger gepfändet wurden, – dass auf Verlangen einer Pfändungsgläubigerin das Betreibungsamt Albula rechtshilfweise mit der Verwertung der gepfändeten Miteigentumsanteile beauftragt wurde, – dass das Betreibungsamt Albula daraufhin mittels Publikation (kantonales Amtsblatt Nr. 27 vom 03. Juli 2014; SHAB: 03.07.2014) und Spezialanzeigen gemäss Art. 139 SchKG bzw. Art. 30 und 73b VZG die Eingabefrist für Ansprüche an den zur Verwertung gelangenden Miteigentumsanteilen sowie am Gesamtgrundstück auf den 06. August 2014 ansetzte und zugleich im Sinne von Art. 73a Abs. 3 VZG darauf hinwies, dass der Steigerungstag infolge der noch ausstehenden Einigungsverhandlung bezüglich der Pfandbelastung des Gesamtgrundstückes (Art. 73e VZG) später bekannt gegeben würde, – dass die X._____ mit Eingabe vom 29. Juli 2014 gestützt auf die mit den Eheleuten Y.Z._____ geschlossene Vereinbarung betreffend Sicherungsübereignung vom 18. Juli 2003 und den Namen-Schuldbrief Nr. _____ des Grundbuchkreises B._____, datierend vom 28./29. Juli 2003, über CHF 370'000.00, mit dem zur Sicherheit für Kapital, Zinsen und Kosten ein Grundpfand als Gesamtpfandrecht im 1. Rang an den Grundstücken Nr. _____ und _____ bestellt worden war, die ungekündigte Kapitalforderung gemäss besagtem Schuldbrief zuzüglich verfallene und laufende Zinsen zu 9% bis zum Steigerungstag und weiterer Zins gemäss Steigerungsbedingungen anmeldete, – dass die X._____ in ihrer Eingabe weiter ausführte, es werde die Schuldbriefhöhe von CHF 370'000.00 geltend gemacht, effektiv beständen aber in einem höheren Umfang nicht fällige Kapitalforderungen,

Seite 3 — 10 – dass sie hinsichtlich der Zinsen schliesslich festhielt, dass mangels Steigerungsdatum der verfallene und laufende Zins nicht effektiv berechnet werden könne, weshalb vorläufig der Zinssatz gemäss separater Vereinbarung betreffend Sicherungsübereignung aufgeführt werde und die effektive Abrechnung der verfallenen und laufenden Zinsen vorbehalten bleibe, – dass das Betreibungsamt Albula am 29. August 2014 sämtlichen Beteiligten das Protokoll der Grundstücksteigerung (Formular VZG 13 B) mit den Steigerungsbedingungen und den Lastenverzeichnissen (Formular VZG 13a B) zu den beiden Steigerungsobjekten mitteilte, – dass die X. _____ am 11. September 2014 gegen die Steigerungsbedingungen und die Lastenverzeichnisse beim Kantonsgericht von Graubünden Beschwerde gemäss Art. 17 SchKG einreichte und deren Ergänzung hinsichtlich der laufenden Zinsen und des Gegenstandes des zur Sicherung der angemeldeten Forderung eingetragenen Gesamtpfandrechts verlangte, – dass in formeller Hinsicht zudem die Gewährung der aufschiebenden Wirkung beantragt wurde, – dass das Betreibungsamt Albula sich dazu am 02. Oktober 2014 vernehmen liess und die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde beantragte, – dass der Schuldner keine Vernehmlassung eingereicht hat, – dass die Steigerungsbedingungen Anfechtungsobjekt im Sinne von Art. 17 SchKG sein können, wonach binnen zehn Tagen seit ihrer Kenntnisnahme gegen jede Verfügung eines Betreibungsamtes bei der Aufsichtsbehörde Beschwerde wegen Gesetzesverletzung oder Unangemessenheit geführt werden kann, – dass dasselbe für das Lastenverzeichnis gilt, soweit formelle Fehler des Amtes bzw. die Verletzung von Verfahrensvorschriften bei der Erstellung des Lastenverzeichnisses gerügt werden, während über die materielle Begründetheit eines Anspruchs alleine der Richter entscheiden kann und dementsprechend ein (gerichtliches) Lastenbereinigungsverfahren gemäss Art. 140 Abs. 2 in Verbindung mit Art. 106-109 SchKG einzuleiten hat, wer Bestand, Umfang, Rang oder Fälligkeit eines im Verzeichnis aufgeführten Anspruches bestreiten will (BGE 140 III 234 E. 3.1),

Seite 4 — 10 – dass eine Beschwerde gegen das Lastenverzeichnis namentlich offensteht, wenn ein aus dem Grundbuch ersichtlicher oder rechtzeitig angemeldeter Anspruch nicht oder nicht richtig in das Lastenverzeichnis aufgenommen wird (vgl. Vock/Müller, SchKG-Klagen nach der Schweizerischen ZPO, Zürich 2012, S. 202; Feuz, Basler Kommentar zum SchKG, Band I, Basel 2010, N. 126 zu Art. 140), – dass vorliegend mit der Beschwerde eine unklare bzw. unvollständige Aufnahme der angemeldeten Zinsen sowie eine fehlerhafte Umschreibung der als Sicherheit für ihre Forderung angemeldeten Pfandobjekte beanstandet wird, wofür nach dem Gesagten die Beschwerde zur Verfügung steht, – dass die Beschwerdeführerin die Mitteilung der Steigerungsbedingungen und der Lastenverzeichnisse am 01. September 2014 in Empfang genommen hat (act. B.5), so dass die am 11. September 2014 der Post übergebene Beschwerde rechtzeitig erhoben wurde und folglich darauf einzutreten ist, – dass im Lastenverzeichnis für den hälftigen Miteigentumsanteil an der Stockwerkeinheit Nr. _____ (Pos. 01) als Sicherheit für die angemeldete Schuldbriefforderung das betreffende Grundpfandrecht mit dem Wortlaut gemäss dem von Amtes wegen eingeholten Grundbuchauszug (act. E.05), nämlich „1. Pfandstelle, Namen-Papier-Schuldbrief, CHF 370'000.00, Maximalzinsfuss 10%, Gesamtpfandrecht mit O.1 _____/_____“ aufgeführt ist, womit hinreichend deutlich ist, dass es sich um ein Gesamtpfandrecht handelt und die Pfandhaft beide Stockwerkeinheiten umfasst, – dass sich unter diesen Umständen die mit der Beschwerde beantragte Ergänzung (Ziffer 3 der Anträge: „Gesamtpfandrecht mit O.1 _____/_____ und _____“) erübrigt, – dass dagegen mit Bezug auf das Lastenverzeichnis für den hälftigen Miteigen-

tumsanteil an der Stockwerkeinheit Nr. _____ (Pos. 02) das Betreibungsamt in seiner Vernehmlassung eingeräumt hat, dass ihm bei der Umschreibung der Sicherheit für die angemeldete Schuldbriefforderung ein Fehler unterlaufen ist, indem dort statt des im Grundbuchauszug (act. E.06) aufscheinenden Wort- lauts „Gesamtpfandrecht mit O.1_____/_____“ erneut von einem „Gesamt- pfandrecht mit O.1_____/_____“ die Rede ist, – dass der betreffende Eintrag somit in diesbezüglicher Guttheissung der Be- schwerde zu korrigieren ist, wobei in das Lastenverzeichnis wiederum der

Seite 5 — 10 Wortlaut gemäss Grundbuchauszug und nicht die mit der Beschwerde beantragte Formulierung (Ziffer 5 der Anträge: „Gesamtpfandrecht mit O.1_____/_____ und _____“) aufzunehmen ist, – dass die Beschwerdeführerin mit der Einlage einer Kopie ihrer Forderungsein- gabe vom 29. Juli 2014 (act. B.2) belegt hat, dass sie zusammen mit der Kapi- talforderung aus dem Schuldbrief auch die verfallenen und laufenden Zinsen zu einem Zinssatz von 9% angemeldet hat, – dass sie damit der Obliegenheit nachgekommen ist, ihre zusätzlich zur Kapita- lforderung beanspruchten Nebenforderungen wie etwa die Zinsen und Kosten gemäss Art. 818 Abs. 1 Ziff. 2 und 3 ZGB anzumelden, da letztere ohne recht- zeitige Anmeldung auch bei Pfandrechten, die sich aus dem Grundbuch erge- ben, im laufenden Betreibungsverfahren nicht mehr berücksichtigt werden können (vgl. Stöckli/Duc, Basler Kommentar zum SchKG, Band I, Basel 2010, N. 17 und 21 zu Art. 138 mit Verweis auf Urteil des Bundesgerichtes 5A_219/2007 vom 16. Juli 2007, E. 3), – dass wegen der noch ausstehenden Festsetzung des Steigerungstages während laufender Anmeldefrist keine konkrete Bezifferung der Zinsforderung möglich war und sich die Beschwerdeführerin dementsprechend zu Recht mit der Eingabe des beanspruchten Zinssatzes begnügt hat, – dass seitens des Betreibungsamtes nicht bestritten wird, dass die rechtzeitig angemeldete Zinsforderung in die Lastenverzeichnisse aufzunehmen ist, und dementsprechend in beiden Lastenverzeichnissen unter der Ziffer 01 nebst der Schuldbriefforderung auch die Position Zinsen mit dem in Klammern ge- setzten Vermerk „Anpassung nach Festlegung Steigerungsdatum“ aufgeführt ist, – dass somit die spätere Bezifferung der Zinsforderung in den Lastenverzeich- nissen ausdrücklich vorbehalten wurde, – dass die Beschwerdeführerin diesen Vorbehalt für unzureichend erachtet und unter Ziffer 2 und 4 ihrer Anträge verlangt, den Klammervermerk jeweils mit den Worten „laufende Zinsen zu 9% bis ...(Steigerungsdatum); Anpassung er- folgt nach Festlegung Steigerungsdatum“ zu ergänzen, – dass sie sodann unter Ziffer 1 der Anträge auch eine Änderung von Ziffer 8 lit. c der Steigerungsbedingungen - worin in Befolgung von Art. 73g Abs. 2 VZG

Seite 6 — 10 der vollständige Eintritt des Ersteigerers in die Rechtsstellung des Schuldners hinsichtlich der nach dem rechtskräftigen Lastenverzeichnis auf dem Gesamt- grundstück bestehenden Pfandrechte und der dadurch gesicherten Forderun- gen ohne Abrechnung am Zuschlagspreis statuiert wird - beantragt, indem der dortige Verweis auf die in den Lastenverzeichnissen aufgeführte Kapitalforde- rung im Totalbetrag von CHF 370'000.00 mit den Worten „zuzüglich laufende Zinsen zu 9% bis Steigerung“ ergänzt werden soll, – dass sie sich zur Begründung ihres Antrages auf Art. 818 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB beruft, wonach das Grundpfandrecht der Gläubigerin für drei zur Zeit des Pfandverwertungsbegehrens verfallene Jahreszinse und den seit dem letzten Zinstag laufenden Zins Sicherheit biete, und sie zugleich einräumt, dass der Schuldner die verfallenen Zinsen zwischenzeitlich beglichen habe, weshalb mit der Beschwerde darauf verzichtet werde, dass auch der verfallene Zins aufgeführt werde, – dass sich das Betreibungsamt in seiner Vernehmlassung auf den

Standpunkt stellt, es sei aufgrund der nachträglichen Anpassung der Lastenverzeichnisse nach Festlegung des Steigerungsdatums gewährleistet, dass die Zinsen bis zum Steigerungsdatum richtig aufgeführt würden, – dass unter Hinweis auf Punkt 9 der Steigerungsbedingungen, wonach die bis zum Steigerungstage laufenden Zinsen der überbundenen Kapitalforderungen ohne Abrechnung am Zuschlagspreis dem Ersteigerer überbunden würden, zudem geltend gemacht wird, dass die Zinshöhe in Prozent keine Rolle spiele, – dass das Betreibungsamt daher die von der Beschwerdeführerin beantragten Präzisierungen nicht für notwendig erachtet, – dass in Anbetracht der vorbehaltenen Anpassung der Lastenverzeichnisse hinsichtlich der Zinsen auf den ersten Blick in der Tat nicht ersichtlich ist, welches Interesse die Beschwerdeführerin an der Nennung des Zinssatzes im jetzigen Zeitpunkt hat, zumal mit der vom Betreibungsamt gewählten Formulierung hinreichend zum Ausdruck kommt, dass auch die Zinsen pfandgesichert sind, und der konkrete Betrag der Zinsforderung - soweit er bereits im Rahmen der Einigungsverhandlung relevant werden sollte - im Einvernehmen mit der Beschwerdeführerin zu bestimmen wäre, – dass auf der anderen Seite festzuhalten ist, dass dem Betreibungsamt bei der Erstellung des Lastenverzeichnisses keinerlei Kognition zukommt, die Berech-

Seite 7 — 10 tigung angemeldeter Ansprüche zu überprüfen, und es folglich rechtzeitig angemeldete Ansprüche - vorbehaltlich von Forderungen, die ihrer Natur nach keine Belastung des zu verwertenden Grundstückes darstellen - weder ablehnen noch abändern noch bestreiten noch auch nur die Einreichung von Beweismitteln verlangen darf (vgl. Art. 36 VZG sowie Feuz, a.a.O., N. 104 ff. zu Art. 140 mit weiteren Hinweisen), – dass mit anderen Worten das Betreibungsamt eine Anmeldung grundsätzlich gemäss Antrag (und nicht davon abweichend) in das Lastenverzeichnis einzutragen hat (vgl. Urteil des Bundesgerichts 5A_135/2011 vom 23. Mai 2011 E. 3.4), – dass dementsprechend auch die Anmeldung einer durch das Pfandrecht gemäss Art. 818 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB gedeckten Zinsforderung ohne materielle Prüfung ins Lastenverzeichnis aufzunehmen ist und es daraufhin Sache der Beteiligten ist, die materielle Begründetheit der Zinsforderung - namentlich etwa unter dem Aspekt, dass seit der per 01. Januar 2012 in Kraft getretenen Revision beim Schuldbrief nur noch die tatsächlich geschuldeten Zinsen pfandgesichert sind - zu bestreiten, was ihnen überhaupt erst durch die Aufnahme ins Lastenverzeichnisses ermöglicht wird, – dass in Fällen wie dem vorliegenden, in denen eine konkrete Bezifferung der Zinsforderung mangels Kenntnis des Steigerungsdatums noch nicht möglich ist, die Aufnahme des mit der Anmeldung beanspruchten Zinssatzes insofern geboten erscheint, als damit eine wesentliche Grundlage für die spätere Bezifferung der Zinsforderung festgelegt wird, welche mit unbenütztem Ablauf der zehntägigen Bestreitungsfrist rechtskräftig wird und für die betreffende Betreuung als von allen Betroffenen anerkannt gilt (Art. 37 Abs. 2 VZG), – dass ohne die Aufnahme des Zinssatzes ein allfälliger Streit um dessen Höhe dagegen erst nach der Aktualisierung der Lastenverzeichnisse nach Festlegung des Steigerungsdatums stattfinden könnte und für die Einigungsverhandlung keine rechtskräftige Basis zur Bestimmung der pfandgesicherten Zinsforderung vorhanden wäre, – dass das Betreibungsamt indessen selber davon ausgeht, dass für die Durchführung der Einigungsverhandlung die rechtskräftigen Lastenverzeichnisse benötigt werden,

Seite 8 — 10 – dass sodann nicht auszuschliessen ist, dass der konkrete Betrag der pfandgesicherten Zinsforderung bereits im Rahmen der Einigungsverhandlung ermittelt werden

muss, zumal an derselben nicht nur über eine Aufteilung der Pfandlast auf die einzelnen Miteigentumsanteile (und damit einhergehend über eine Aufteilung der Schuldpflicht auf die einzelnen Miteigentümer), sondern auch über eine Aufhebung des Miteigentums, sei es mittels Verwertung der ganzen Stockwerkeinheiten oder durch einen Auskauf im Sinne von Art. 651 Abs. 1 ZGB, verhandelt werden kann (Art. 73e VZG), – dass folglich bereits in diesem Verfahrensstadium Klarheit bestehen sollte, in welchem Umfang die den Pfändungsgläubigern im Rang vorgehende Schuldbriefforderung der Beschwerdeführerin pfandgesichert ist, – dass insofern auch ein hinreichendes Interesse der Beschwerdeführerin an der Aufnahme des Zinssatzes in die Lastenverzeichnisse besteht, – dass daran auch der Umstand nichts ändert, dass das Betreibungsamt in Ziffer 9 der Steigerungsbedingungen von der in Art. 48 Abs. 1 VZG vorgesehenen Möglichkeit Gebrauch gemacht hat, in den Steigerungsbedingungen zu bestimmen, dass die bis zum Steigerungstag laufenden Zinsen der überbundenen Kapitalforderungen dem Ersteigerer ohne Abrechnung am Zuschlagspreis überbinden werden, – dass aufgrund dieser Bestimmung der Ersteigerer die laufenden Zinsen nämlich zusätzlich zum Zuschlagspreis zu bezahlen hat und die Höhe des Zinssatzes, mit welchem die zu übernehmende Kapitalforderung bis zum Steigerungstag und auch zukünftig zu verzinsen ist, damit durchaus geeignet sein kann, den Steigerungspreis zu beeinflussen, – dass unter diesen Umständen nicht bloss eine Aufnahme des von der Beschwerdeführerin beanspruchten Zinssatzes in den beiden Lastenverzeichnissen, sondern – im Sinne einer Klarstellung und zur Vermeidung von Widersprüchen – auch eine Ergänzung des Verweises in Ziffer 8 lit. c der Steigerungsbedingungen angezeigt erscheint, – dass die Beschwerde hinsichtlich der Anträge 1, 2 und 4 folglich ebenfalls gutzuheissen ist und das Betreibungsamt Albula demnach anzuweisen ist, die Steigerungsbedingungen und die beiden Lastenverzeichnisse entsprechend zu ergänzen,

Seite 9 — 10 – dass das Betreibungsamt die Änderung bzw. Ergänzung der Lastenverzeichnisse den Beteiligten sodann umgehend unter Ansetzung einer zehntägigen Bestreitungsfrist mitzuteilen hat (Art. 40 VZG), wohingegen die ergänzten Steigerungsbedingungen (samt den gemäss Art. 45 Abs. 2 VZG als Anhang beigefügten Lastenverzeichnissen) erst nach Durchführung der Einigungsverhandlung und Festlegung des Steigerungstages erneut aufzulegen sein werden, – dass mit dem Entscheid in der Sache der Antrag auf Erteilung der aufschiebenden Wirkung gegenstandslos wird und im Übrigen das Betreibungsamt die Gewährung der aufschiebenden Wirkung unter Hinweis darauf, dass für die Einigungsverhandlung die rechtskräftigen Lastenverzeichnisse benötigt würden, befürwortet hat, weshalb von einer vorgängigen Behandlung dieses Antrages abgesehen werden konnte, – dass gemäss Art. 20a Ziff. 5 SchKG das Beschwerdeverfahren kostenlos ist, so dass die Kosten des Beschwerdeverfahrens beim Kanton Graubünden verbleiben, – dass diese Verfügung in Anwendung von Art. 18 Abs. 3 GOG in einzelrichterlicher Kompetenz ergeht,

Seite 10 — 10 erkennt: 1. Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen und das Betreibungsamt Albula angewiesen, die Steigerungsbedingungen und die Lastenverzeichnisse der Grundstücke Nr. _____ und Nr. _____ im Sinne der Erwägungen zu ändern bzw. zu ergänzen. 2. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens von CHF 800.00 verbleiben beim Kanton Graubünden. 3. Gegen diese Entscheidung kann gemäss Art. 74 Abs. 2 lit. c des Bundesgerichtsgesetzes (BGG) Beschwerde in Zivilsachen an das Schweizerische Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, geführt werden. Die Beschwerde ist dem Bundesgericht schriftlich, innert 10 Tagen seit Eröffnung der vollständigen Ausfertigung

der Entscheidung in der gemäss Art. 42 f. BGG vorgeschriebenen Weise einzureichen. Für die Zulässigkeit, die Beschwerdelegitimation, die weiteren Voraussetzungen und das Verfahren der Beschwerde gelten die Art. 29 ff., 72 ff. und Art. 90 ff. BGG. 4. Mitteilung an:

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