

# GR\_GERICHTE KSK 2023 63 vom 6. Oktober 2023

GR Gerichte, 2023-10-06, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr\\_gerichte\\_KSK 2023 63](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_KSK_2023_63)

FR: GR\_GERICHTE KSK 2023 63 du 6 octobre 2023

IT: GR\_GERICHTE KSK 2023 63 del 6 ottobre 2023

## Regeste

Grundstückversteigerung | Aufsicht Beschwerde (SchKG 17 Abs. 1)

## Erwägungen

### E. 1

Die Steigerungsbedingungen können wegen Gesetzesverletzung oder Unangemessenheit mit betreibungsrechtlicher Beschwerde angefochten werden (Art. 17 Abs. 1 SchKG). Zuständige Beschwerdeinstanz ist das Kantonsgericht von Graubünden (Art. 13 EGzSchKG; BR 220.000). Die zehntägige Beschwerdefrist gemäss Art. 17 Abs. 2 SchKG beginnt mit dem Tag der öffentlichen Auflage der Steigerungsbedingungen zu laufen, unabhängig davon, ob der Beschwerdeführer von der Publikation der Steigerungsanzeige Kenntnis erhalten und dadurch von der Auflage der Bedingungen erfahren hat (BGE 105 III 6 E. 2; Urs Bürgi, in: Hunkeler [Hrsg.], Kurzkomentar SchKG, 2. Aufl., Basel 2014, N 9 zu Art. 259 SchKG). Offengelassen hat das Bundesgericht, was gilt, wenn die öffentliche Bekanntmachung der Versteigerung und die Spezialanzeige nach Art. 139 SchKG divergieren (BGer 5A\_853/2014 v. 23.3.2015 E. 6.2.1). Eine solche Spezialanzeige i.S.v. Art. 139 SchKG erfolgt auch gestützt auf Art. 257 Abs. 3 SchKG. In der Lehre ist umstritten, ob diese Spezialanzeige nicht nur den Grundpfandgläubigern und

### E. 4

/ 14 Faustpfandgläubigern von verpfändeten Pfandtiteln, sondern auch dem Gemeinschuldner zuzustellen ist (Urs Bürgi, in: Staehelin/Bauer/Lorandi [Hrsg.], Basler Kommentar Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs II, 3. Aufl., Basel 2021, N 7 zu Art. 257 SchKG [nachfolgend: Bürgi, BSK SchKG II]; a.M. Ariane Amacker/Christoph Küng, in: Daniel Hunkeler [Hrsg.], Kurzkomentar SchKG, 2. Aufl., Basel 2014, N 5 zu Art. 257 SchKG). Die Spezialanzeige gemäss Art. 257 Abs. 3 SchKG enthält den Schätzwert der zu versteigernden Grundstücke. Richtet sich eine Beschwerde gegen die Schätzwerte an sich, beginnt die Beschwerdefrist mit der Zustellung der Spezialanzeige zu laufen (BGE 137 III 235 E. 3.3; 122 III 338 E. 2 und 3; vgl. BGer 5A\_672/2018 v. 29.10.2018 E. 3.3.2; Andreas Feuz, in: Staehelin/Bauer/Lorandi [Hrsg.], Basler Kommentar Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs I, 3. Aufl., Basel 2021, N 137 zu Art. 140 SchKG). Weil Handlungen der Konkursorgane keine Betreibungshandlungen darstellen, ist Art. 56 Ziff. 2 SchKG bei der Beschwerdefrist nicht zu berücksichtigen (BGE 96 III 74 E. 1; Jean-Daniel Schmid/Thomas Bauer, in: Staehelin/Bauer/Lorandi [Hrsg.], Basler Kommentar Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs I, 3. Aufl., Basel 2021, N 41 zu Art. 56 SchKG). Im vorliegenden Fall moniert der Beschwerdeführer, dass der Versteigerungstermin falsch gewählt worden sei, überhaupt keine konkursamtlichen Schätzungen gemäss Art. 140 Abs. 3 SchKG existieren würden, unzutreffende Grundstücksbeschreibungen vorhanden seien und eine unzureichende

Dokumentation vorliege (act. A.1, Ziff. III.3 ff.; vgl. auch act. A.2 und act. A.4). Der Beschwerdeführer be- anstandet daher nicht die in der Publikation der Grundstückssteigerung enthalte- nen Schätzungswerte an sich, sondern rügt, dass keine (richtige) Schätzung i.S.v. Art. 140 Abs. 3 SchKG vorgenommen worden ist, und beanstandet gleichzeitig andere Teile der Steigerungsbedingungen. Massgebend für den Beschwerdefrist- beginn ist daher die öffentliche Auflage der Steigerungsbedingungen vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ 2023. Die zehntägige Beschwerdefrist begann demzufolge am S.\_\_\_\_\_ zu laufen. Der letzte Tag der Frist fiel auf den T.\_\_\_\_\_, einen Sonntag. Gemäss Art. 31 SchKG i.V.m. Art. 142 Abs. 3 ZPO endete demzufolge die Frist am Mon- tag, R.\_\_\_\_\_. Die Beschwerdeschrift wurde am R.\_\_\_\_\_, also rechtzeitig, der Post übergeben. Auf die Beschwerde ist daher einzutreten. 2. Der Gemeinschuldner kann gegen die Bedingungen, unter welchen die Steigerung in formeller Hinsicht vor sich gehen soll, wegen Gesetzeswidrigkeit und Unangemessenheit Beschwerde führen. Insbesondere ist mittels Beschwerde an- fechtbar, dass das Konkursamt trotz mangelnder Fachkenntnisse selbst eine Schätzung vorgenommen hat, statt eine sachverständige Person beizuziehen

## E. 5

/ 14 (Bürgi, BSK SchKG II, N 8 und N 11 zu Art. 257 SchKG). Die Legitimation des Be- schwerdeführers ist daher zu bejahen. 3. Im vorliegenden Fall geht es um die Versteigerung der folgenden sechs Grundstücke in der Gemeinde I.\_\_\_\_\_, Fraktion K.\_\_\_\_\_: – Grundstück Nr. C.\_\_\_\_\_ ("Wohnhaus", "Objekt Nr. 1") – Grundstück Nr. D.\_\_\_\_\_ ("Wiese in der Bauzone", "Objekt Nr. 2") – Grundstück Nr. E.\_\_\_\_\_ ("Wiese in der Bauzone", "Objekt Nr. 3") – Grundstück Nr. F.\_\_\_\_\_ ("Wiese", "Objekt Nr. 4") – Grundstück Nr. G.\_\_\_\_\_ (ehemals Nr. N.\_\_\_\_\_; "Jagdhütte", "Objekt Nr. 5") – Grundstück Nr. H.\_\_\_\_\_ ("Wiese", "Objekt Nr. 6") 3.1. In der Sache macht der Beschwerdeführer geltend, die Steigerungsbedin- gungen wiesen gravierende Mängel auf. Der Steigerungstermin vom P.\_\_\_\_\_ sei ungünstig, es lägen keine Schätzungen i.S.v. Art. 140 Abs. 3 SchKG vor, insbe- sondere berücksichtige die Schätzung der "Jagdhütte" die inzwischen aufgetrete- nen Wasserschäden nicht, die Beschreibung der Grundstücke sei irreführend, weil die zu versteigernden Grundstücke infolge der Ortsplanrevision der Gemeinde I.\_\_\_\_\_ teilweise ausgezont würden, und die Dokumentation der Steigerungsob- jekte sei unzureichend (act. A.1, Ziff. III.3 ff.; vgl. auch act. A.2 und act. A.4). 3.2. Das Konkursamt widerspricht dieser Darstellung. Die Publikation des Stei- gerungstermins sei mehr als einen Monat vor der Steigerung, also gesetzeskon- form, erfolgt. Die Steigerungsbedingungen seien vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ 2023 auf- gelegen. Auf Wunsch seien weitere Unterlagen wie Lastenverzeichnisse, Schät- zungen, Pläne etc. in elektronischer Form zugesandt worden. Ab dem V.\_\_\_\_\_ seien sämtliche dienlichen Dokumente auf dem Portal [www.justiz-gr.ch](http://www.justiz-gr.ch) aufge- schaltet worden. Die konkursamtlichen Schätzungen der Grundstücke Nrn. C.\_\_\_\_\_ und G.\_\_\_\_\_ (ehemals N.\_\_\_\_\_) seien aus den Verkehrswertschät- zungen des Amtes für Immobilienbewertung Graubünden, Bewertungsbüro J.\_\_\_\_\_, vom 10. Mai 2017 übernommen worden. Die konkursamtlichen Schät- zungen der Grundstücke Nrn. D.\_\_\_\_\_, E.\_\_\_\_\_ und F.\_\_\_\_\_ seien nach An- hörung des Grundbuchamtes Engiadina Bassa/Val Müstair festgelegt worden. Die konkursamtliche Schätzung des Grundstücks Nr. H.\_\_\_\_\_ beruhe auf der Feststel- lungsverfügung Nr. L.\_\_\_\_\_ des Grundbuchinspektorats und Handelsregisters Graubünden vom 28. März 2018. Sämtliche Schätzungen seien weder bei der Auf- lage des Inventars noch bei der amtlichen Publikation der Versteigerung ange- fochten worden. Der vom Beschwerdeführer angerufene Schätzungsbericht der M.\_\_\_\_\_ vom 24. Mai 2012 sei veraltet und daher nicht relevant. Das Konkursamt habe keine

Kenntnis von der Ortsplanrevision der Gemeinde I.\_\_\_\_\_ gehabt, an-

## **E. 6**

/ 14 dernfalls es dies bei der Publikation der Versteigerung und in den Steigerungsbedingungen berücksichtigt hätte. Im Innern der Jagdhütte seien zudem entgegen der Darstellung des Beschwerdeführers keine nennenswerten Wasserschäden festgestellt worden (act. A.3). 3.3. Bei einer Versteigerung im Konkurs werden Ort, Tag und Stunde der Steigerung öffentlich bekannt gemacht (Art. 257 Abs. 1 SchKG). Sind Grundstücke zu verwerten, so erfolgt die Bekanntmachung mindestens einen Monat vor dem Steigerungstage und es wird in der Bekanntmachung der Tag angegeben, von welchem an die Steigerungsbedingungen beim Konkursamt zur Einsicht aufgelegt sein werden (Art. 257 Abs. 2 SchKG). Den Grundpfandgläubigern werden Exemplare der Bekanntmachung, mit Angabe der Schätzungssumme, besonders zuge stellt (Art. 257 Abs. 3 SchKG). Die Festlegung des Zeitpunkts der Steigerung und der öffentlichen Bekanntmachung liegt im Ermessen der Konkursverwaltung, wobei die in Art. 257 Abs. 2 SchKG erwähnte Monatsfrist grundsätzlich nicht abgekürzt werden kann (Urs Bürgi, BSK SchKG II, N 2 f. zu Art. 257 SchKG). Was nun den vom Beschwerdeführer beanstandeten Versteigerungstermin vom P.\_\_\_\_\_ anbelangt, so steht die Wahl eines passenden Termins im Ermessen des Konkursamtes. Der P.\_\_\_\_\_ fällt in die Zeit nach den Schulferien, so dass allfällige Interessenten allein deswegen mit grosser Wahrscheinlichkeit nicht an der Teilnahme verhindert gewesen wären. Zudem ist die Bekanntmachung vorliegend mindestens einen Monat vor dem Steigerungstage, nämlich am O.\_\_\_\_\_ erfolgt, also vor den Schulferien. Interessenten hatten daher genügend Zeit, während der Sommerferien die Steigerungsobjekte zu studieren, um am P.\_\_\_\_\_ ein Angebot abgeben zu können. Mit der Abziturierung der öffentlichen Versteigerung vom P.\_\_\_\_\_ durch Entscheid der Beschwerdeinstanz vom 28. Juli 2023 (act. F.1) ist der Antrag Ziff. 2.1 des Beschwerdeführers (act. A.1, Ziff. I) zudem hinfällig geworden. 3.4. Gemäss Art. 259 SchKG i.V.m. Art. 134 Abs. 1 SchKG sind die Steigerungsbedingungen in ortsüblicher Weise aufzustellen und so einzurichten, dass ein möglichst günstiges Ergebnis erwartet werden kann. Die Steigerungsbedingungen bilden die Grundlage jeder zwangsweisen Verwertung eines Grundstückes. Sie geben Auskunft über Ort und Datum der Versteigerung, die beteiligten Personen, die auf dem Grundstück liegenden Lasten sowie über die Modalitäten der Versteigerung selber bzw. des Zuschlags (Philipp Possa/Melanie Gasser/Marlen Stöckli, in: Staehelin/Bauer/Lorandi [Hrsg.], Basler Kommentar Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs I, 3. Aufl., Basel 2021, N 1 zu Art. 134 SchKG). Das Amt verfügt bei deren Ausgestaltung zwar über einen gewissen Er-

## **E. 7**

/ 14 messensspielraum. Es hat dabei jedoch stets das Ziel zu verfolgen, die wirtschaftlich günstigste Lösung anzustreben, um bei der Verwertung im Interesse der Gläubiger und Schuldner einen höchstmöglichen Preis zu erzielen (BGE 126 III 33 = Pra 2000 Nr. 70 E. 3; Possa/Gasser/Stöckli, a.a.O., N 3 zu Art. 134 SchKG). Im Einzelnen ergeben sich die inhaltlichen gesetzlichen Anforderungen an die Steigerungsbedingungen gemäss Art. 259 SchKG aus einer sinngemässen Anwendung der Artikel 128, 132a, 134-137 und 143 SchKG sowie aus Art. 122 ff. der Verordnung des Bundesgerichts über die Zwangsverwertung von Grundstücken (VZG; SR 281.42), insbesondere auch aus Art. 130 VZG. Die in Art. 259 SchKG enthaltene Verweisung auf andere Bestimmungen des SchKG ist nicht abschliessend (Botschaft des Bundesrates über die Änderung des

Bundesgesetzes über Schuld- betreibung und Konkurs [SchKG] vom 8. Mai 1991, BBl 1991 III 1, 155; Bürgi, BSK SchKG II, N 3 zu Art. 259 SchKG). So gilt beispielsweise Art. 140 Abs. 3 SchKG auch für die Grundstücksversteigerung im Konkurs (BGE 51 III 6 E. 1; Bastian Heinel, Zwangsverwertung von Drittpfändern im Unternehmenskonkurs, Zürich 2022, Rz. 919). Deshalb muss bei einer Grundstücksverwertung im Konkurs vor Aufstellung der Steigerungsbedingungen eine erneute Schätzung der Grundstücke vorgenommen werden (Art. 140 Abs. 3 SchKG; BGE 95 III 21 E. 4b; 51 III 6 E. 1). Die bei Anlass der Inventaraufnahme vorgenommene Schätzung eines Grunds- tücks hat lediglich provisorischen Charakter, während die definitive Schätzung erst bei der Aufstellung der Steigerungsbedingungen, anlässlich welcher eine erneute Schätzung vorzunehmen ist, stattfindet. Denn erst nach einer allfälligen Bereini- gung der Lasten ist eine zuverlässige Schätzung unter Berücksichtigung aller Wertfaktoren möglich (BGE 51 III 6 E. 1). Die Schätzung gibt als Informationsmittel einen Anhaltspunkt über das vertretbare Angebot, soll den mutmasslichen Ver- kehrswert bestimmen und hat alle Kriterien zu berücksichtigen, die den Zu- schlagspreis beeinflussen können. Dabei sind öffentlich-rechtliche Normen, wel- che die Gebrauchsmöglichkeiten der zu verwertenden Liegenschaft definieren, zu berücksichtigen (BGE 143 III 532 = Pra 2018 Nr. 147 E. 2.3; Bürgi, BSK SchKG II, N 7a zu Art. 257 SchKG). Bestehen bezüglich der Überbaubarkeit eines Grunds- tückes Zweifel (z.B. infolge einer pendenten Zonenplanänderung), muss in den Steigerungsbedingungen ausdrücklich erklärt werden, für die in der Beschreibung der Liegenschaft erwähnte Möglichkeit der Überbauung werde keine Gewähr übernommen (BGE 95 III 21 E. 3). Die Konkursverwaltung kann die Schätzung selbst vornehmen, sofern es über die notwendigen Fachkenntnisse, insbesondere der Marktsituation, verfügt, andernfalls hat es eine sachverständige Person beizu- ziehen (BGer 5A\_672/2018 v. 29.10.2018 E. 3.3.2; Bürgi, BSK SchKG II, N 7a zu Art. 257 SchKG). Dabei hat es die anfallenden Kosten zu berücksichtigen, welche in einem vernünftigen Verhältnis zum Wert der zu versteigernden Grundstücke

## **E. 8**

/ 14 stehen müssen (vgl. BGE 145 III 487 E. 3.1.3; 110 III 65 E. 2). Ist ein landwirt- schaftliches Grundstück zu verwerten, muss in den Steigerungsbedingungen auf das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht hingewiesen werden, wonach der Erwerber grundsätzlich eine Erwerbsbewilligung nach BGBB benötigt (BGE 129 III 583 = Pra 2004 Nr. 85 E. 3.2.1; 128 III 341 E. 4caa; Rolf Gütlin/Gerhard Kuhn, in: Schlegel/Zopfi [Hrsg.], Die betreibungsrechtliche Zwangsverwertung von Grundstücken in Theorie und Praxis, Zürich/Basel/Genf 2019, Rz. 624 ff.). Gemäss Art. 63 Abs. 2 BGBB findet jedoch die Bestimmung zum übersetzten Preis bei einer Versteigerung keine Anwendung (BGE 132 III 213 = Pra 2007 Nr. 9 E. 3.1.2; für Einzelheiten s. Gütlin/Kuhn, a.a.O, Rz. 625; Beat Stalder, in: Schwei- zerischer Bauernverband Treuhand und Schätzungen [Hrsg.], Das bäuerliche Bo- denrecht, 2. Aufl., Brugg 2011, N 12a zu Art. 63 BGBB). 3.4.1. Vorliegend macht der Beschwerdeführer geltend, es lägen mangels Sach- kenntnissen des Konkursamtes gar keine Schätzungen i.S.v. Art. 140 Abs. 3 SchKG vor. Vielmehr hätte dazu eine sachverständige Person beigezogen werden müssen. Zudem seien die Beschreibungen der Grundstücke Nrn. D.\_\_\_\_\_ und E.\_\_\_\_\_ als Bauland unzutreffend, weil beide Grundstücke ausgezont werden soll- ten (act. A.1 Ziff. III.4.1 und III.4.2). Aus der Stellungnahme des Konkursamtes geht hervor, dass es bezüglich der Grundstücke Nr. C.\_\_\_\_\_ ("Wohnhaus") und Nr. G.\_\_\_\_\_ (ehemals N.\_\_\_\_\_; "Jagdhütte") bei seinen Schätzungen die Verkehrswerte der amtlichen Schätzun- gen des Amtes für Immobilienbewertung Graubünden, Bewertungsbüro J.\_\_\_\_\_,

vom 10. Mai 2017 übernommen hat (act. A.3. Ziff. II.3). Das Konkursamt hat also schon jetzt diese Schätzungen gestützt auf das Know-how von Personen mit einschlägigen Fachkenntnissen vorgenommen. Diese Verkehrswerte in den amtlichen Schätzungen bieten einem Dritten einen Anhaltspunkt zum Marktwert. Dieser kann aber von den amtlich festgestellten Verkehrswerten abweichen. Entscheidend ist im vorliegenden Fall jedoch, dass notorischerweise in den letzten Jahren, insbesondere während der Corona-Pandemie, Liegenschaften teilweise eine grosse Wertsteigerung erfahren haben. Dies betrifft vor allem Objekte wie die "Jagdhütte" und andere Liegenschaften in Ferienregionen. Deshalb können amtliche Schätzungen aus dem Jahre 2017 mehr als sechs Jahre später für allfällige Kaufinteressenten kein valables Informationsmittel sein. Dazu kommt, dass bezüglich der "Jagdhütte" strittig ist, inwieweit diese in der Zwischenzeit durch Wasserscheiden an Wert verloren hat (act. A.2; act. A.3 Ziff. II.4; act. 4 Ziff. 4.b). In Bezug auf das Grundstück Nr. C.\_\_\_\_\_ droht weiter eine teilweise Auszonung. Die Eruiierung des Schätzungswertes müsste daher mit Varianten erfolgen (s. dazu E. 3.4.2).

## **E. 9**

/ 14 Eine aktuelle Beurteilung durch eine sachverständige Person drängt sich daher umso mehr auf. Diese ist auch in der Lage, eine Dokumentation ähnlich dem im Jahre 2012 angefertigten Schätzungsbericht der M.\_\_\_\_\_ (act. B.4) zu erstellen, welche zu einem möglichst guten Verwertungsergebnis führt (s. dazu E. 3.4.5). 3.4.2. Bei den zu versteigernden Grundstücken Nrn. D.\_\_\_\_\_, C.\_\_\_\_\_ und E.\_\_\_\_\_ handelt es sich um Grundstücke, die durch die Zonenplanänderung betroffen sein werden, die im Moment in der Gemeinde I.\_\_\_\_\_ durchgeführt wird. Gemäss neuem Zonenplan der Gemeinde I.\_\_\_\_\_ würden die Grundstücke Nrn. D.\_\_\_\_\_ und E.\_\_\_\_\_ ganz und das Grundstück Nr. C.\_\_\_\_\_ teilweise aus der Bauzone ausscheiden (act. A.3 Ziff. II.4). Wie das Konkursamt in seiner Stellungnahme vom 26. Juli 2023 bestätigt, hat es zwar für die Festlegung der Schätzungswerte der Grundstücke Nrn. D.\_\_\_\_\_ und E.\_\_\_\_\_ das Grundbuchamt zu Rate gezogen, aber die kommende Zonenplanänderung nicht berücksichtigt. Nach Angabe des Konkursamtes liegt die Ortsplanungsrevision der Gemeinde I.\_\_\_\_\_ zur Genehmigung bei der Regierung des Kantons Graubünden (act. A.3 Ziff. II.4). Eine allfällige Änderung von öffentlich-rechtlichen Vorschriften, welche eine Auswirkung auf die zu versteigernden Grundstücke haben, sind gemäss Bundesgerichtsrechtsprechung (BGE 143 III 532 = Pra 2018 Nr. 147 E. 2.3; Bürgi, BSK SchKG II, N 7a zu Art. 257 SchKG) bei der Festlegung der Schätzungen i.S.v. Art. 140 Abs. 3 SchKG zu berücksichtigen. Weil dies vorliegend nicht erfolgt ist, müssen die Werte der Grundstücke Nrn. D.\_\_\_\_\_, C.\_\_\_\_\_ und E.\_\_\_\_\_ neu geschätzt werden. Dabei sind mit Vorteil, sofern bis dahin die Zonenplanänderung nicht rechtskräftig ist, zwei Schätzungsvarianten aufzuzeigen (Variante Bauland und Variante Auszonung). Diese Berücksichtigung einer allfälligen ganzen bzw. teilweisen Auszonung aus der Bauzone setzt entsprechende Fachkenntnis voraus, weshalb hier eine Schätzung durch eine sachverständige Person zu erfolgen hat. In diesem Zusammenhang muss auch der Wert des Grundstückes Nr. F.\_\_\_\_\_ neu angeschaut werden. Denn infolge der geplanten Auszonungen von bisherigem Bauland in Nichtbauland wird in der Gemeinde I.\_\_\_\_\_ in Zukunft mehr Landwirtschaftsland auf dem Markt sein, was den Wert des Grundstückes Nr. F.\_\_\_\_\_ ebenfalls beeinflussen kann. Der Sachverständige hat sich daher auch zum Schätzungswert dieses Grundstückes zu äussern. 3.4.3. Darüber hinaus muss, weil im Grundstücksbescrieb der Parzellen Nrn. D.\_\_\_\_\_ und E.\_\_\_\_\_ die Bezeichnung "in der Bauzone" aufgeführt ist (act. B.3), in den Steigerungsbedingungen dieser Grundstücke ein Hinweis auf die allenfalls noch laufende Zonenplanänderung

aufgenommen werden, die zur Folge haben kann, dass die beiden Grundstücke zukünftig nicht mehr in der Bauzone sein wer-

#### **E. 10**

/ 14 den. Betreffend das Grundstück Nr. C.\_\_\_\_\_ ist der Hinweis aufzunehmen, dass infolge der pendenten Zonenplanrevision hinsichtlich der vollständigen Überbau- barkeit dieses Grundstücks eine Änderung erfolgen kann (s. BGE 95 III 21 E. 3 und oben E. 3.4). Die öffentliche Bekanntmachung wäre ebenfalls entsprechend anzupassen (vgl. KBA act. 334). 3.4.4. Das Grundstück Nr. H.\_\_\_\_\_ (in der Steigerungspublikation irrtümlich als Grundstück Nr. U.\_\_\_\_\_ bezeichnet) schliesslich unterliegt dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht. In Ziff. 1 der Steigerungsbedingungen hat das Konkursamt bezüglich dieses Grundstücks zu Recht darauf aufmerksam gemacht, dass der Erwerber eine Bewilligung des Grundbuchinspektorats Graubünden benötigt (s. oben E. 3.4). Als Schätzungswert hat das Konkursamt in den Steige- rungsbedingungen den nicht übersetzten Preis gemäss BGGB-Feststellungs- verfügung des Grundbuchinspektorats und Handelsregisters Graubünden vom 28. März 2017 in Höhe von CHF 2'458.00 aufgeführt. Diese Angabe mag allfälli- gen Kaufinteressenten einen gewissen Anhaltspunkt bieten, ist allerdings auch nicht mehr aktuell. Gleichzeitig kann diese Angabe täuschend wirken. Denn die Bestimmung von Art. 63 Abs. 2 BGGB zum übersetzten Preis findet bei einer Ver- steigerung keine Anwendung, obwohl der Erwerber eine Erwerbsbewilligung nach BGGB benötigt (s. oben E. 3.4). Die Schätzung des Grundstückswertes durch eine sachverständige Person ist daher für diese Parzelle nötig, zumal sich die geplan- ten Auszonungen von Bauland in der Gemeinde I.\_\_\_\_\_ auch beim Grundstück Nr. H.\_\_\_\_\_ auf den Wert dieses Landwirtschaftslandes auswirken könnten. 3.4.5. Weiter beanstandet der Beschwerdeführer, dass hinsichtlich der Steige- rungsobjekte eine völlig unzureichende Dokumentation vorliegt. Allfällige Interes- senten würden ohne detaillierte Beschreibungen der Gebäude, Grundrisse, Schnittpläne sowie Zonenplan (heute und zukünftig) abgeschreckt (act. A.1, Ziff. III.6). Das Konkursamt hält in seiner Stellungnahme vom 26. Juli 2023 fest, die Steige- rungsbedingungen seien während der öffentlichen Auflage vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ 2023 beim Konkursamt aufgelegt, auf Wunsch seien diese sowie Lastenver- zeichnisse, Schätzungen, Pläne etc. in elektronischer Form zugesendet worden; ab dem V.\_\_\_\_\_ seien sämtliche dienlichen Unterlagen auf dem Portal [www.justiz- gr.ch](http://www.justiz-gr.ch) aufgeschaltet worden (act. A.3, Ziff. II.2). Wie bereits oben unter E. 3.4 ausgeführt sind die Steigerungsbedingungen so zu gestalten, dass ein möglichst günstiges Ergebnis erwartet werden kann. In casu muss das Konkursamt die Schätzungswerte aller zu versteigernden Liegenschaf-

#### **E. 11**

/ 14 ten durch eine sachverständige Person neu schätzen lassen. Angesichts der be- sonderen Umstände (Berücksichtigung eines allfälligen Wasserschadens in der "Jagdhütte", allfällige ganze oder teilweise Auszonungen aus der Bauzone, land- wirtschaftliche Grundstücke unter dem Geltungsbereich des BGGB und ausser- halb dessen Geltungsbereichs) muss das Konkursamt vorliegend dafür sorgen, dass diese sachverständige Person über die Grundstücke ein Dossier erstellt, das potentielle Interessenten genügend umfassend informiert (Situationspläne, geplan- te Zonenplanänderungen, Gebäudebeschrieb, Grundrisse, Schnittpläne, Fotos), wobei der Auftrag an die sachverständige Person bzw. deren Aufwand in einem Verhältnis zum zu erwartenden Versteigerungserlös stehen muss. Diese Informa- tionen müssen Interessenten

während der Auflagefrist zur Verfügung stehen. 3.4.6. In Ziff. I.2.3 a.E. seiner Beschwerdeanträge verlangt der Beschwerdeführer, dass die Dokumentation der zu versteigernden Objekte allgemeinzugänglich zu publizieren sei, wobei er dazu keine weiteren Ausführungen macht, ausser dass er moniert, dass die Steigerungsbedingungen nur beim Konkursamt aufgelegt sei- en (act. A.1 Ziff. III.3). Art. 257 Abs. 1 SchKG verlangt die öffentliche Bekanntmachung der Steigerung. Art. 257 Abs. 2 SchKG sieht vor, dass die Steigerungsbedingungen beim Konkursamt zur Einsicht aufgelegt sind. Diese Auflage beim Konkursamt ist ausreichend, eine Publikation ist nicht erforderlich, auch nicht die Zustellung der Steigerungsbedingungen an irgendwelche Empfänger (Marc Bernheim/Philipp Käzig, in: Daniel Hunkeler [Hrsg.], Kurzkomentar SchKG, 2. Aufl., Basel 2014, N 3 zu Art. 134 SchKG; Possa/Gasser/Stöckli, a.a.O., N 5 zu Art. 134 SchKG). Die öffentlichen Bekanntmachungen (wie z.B. diejenige nach Art. 257 SchKG) erfolgen gemäss Art. 35 Abs. 1 SchKG im Schweizerischen Handelsamtsblatt und im betreffenden kantonalen Amtsblatt. Wenn die Verhältnisse es erfordern, kann die Bekanntmachung auch durch andere Blätter oder auf dem Wege des öffentlichen Ausrufs geschehen (Art. 35 Abs. 2 SchKG). Dies betrifft insbesondere die Grundstücksversteigerungen, die eine möglichst grosse Anzahl Interessierter, insbesondere potentielle finanzkräftige und investitionswillige Kreise, erreichen soll (BGE 110 III 30 E. 2). Dabei ist der Kostenaufwand gegen den zu erwartenden Mehrerlös durch grösseren Publikumsaufmarsch abzuwägen. Die Wahl dieser zusätzlichen Publikationsformen i.S.v. Art. 35 Abs. 2 SchKG stellt eine Ermessensfrage dar (Francis Nordmann/Stéphanie Oneyser, in: Staehelin/Bauer/Lorandi [Hrsg.], Basler Kommentar Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs I, 3. Aufl., Basel 2021, N 6 zu Art. 35 SchKG).

## **E. 12**

/ 14 Vorliegend hat das Konkursamt die Steigerungsbedingungen auf dem Konkursamt aufgelegt, den Interessentinnen und Interessenten die Steigerungsbedingungen sowie weitere Unterlagen elektronisch zugestellt und ab V.\_\_\_\_\_ sämtliche dienlichen Unterlagen auf dem Portal [www.justiz-gr.ch](http://www.justiz-gr.ch) aufgeschaltet (act. A.3, Ziff. II.4). Das Konkursamt hat damit alles Notwendige vorgekehrt, um möglichst viele potentielle Käuferinnen und Käufer zu erreichen. Dem Beschwerdeführer kann aber insoweit gefolgt werden, als die Berücksichtigung der Ortsplanrevision mittels zusätzlicher Unterlagen nicht schon zu Beginn der Auflagefrist, sondern erst nachträglich auf dem Portal [www.justiz-gr.ch](http://www.justiz-gr.ch) aufgeschaltet und in der Steigerungspublikation, den Schätzungen sowie in den Steigerungsbedingungen noch nicht berücksichtigt worden ist, was bei der neu anzusetzenden Versteigerung zu beachten sein wird. 4. Als Fazit kann festgehalten werden, dass der Beschwerdeführer mit seinen materiellen Anträgen gemäss Beschwerdeschrift (act. A.1 Ziffn. I.1-2), soweit sie nicht durch die Verfügung vom 28. Juli 2023 hinfällig geworden sind (act. A.1, Ziff. I.2.1), durchgedrungen ist und das Konkursamt nach Festlegung der Schätzungswerte der zu versteigernden Liegenschaften durch eine sachkundige Person einen neuen Versteigerungstermin festlegen und die Steigerungsbedingungen anpassen muss. Damit erweist sich der am 20. Juli 2023 gestellte Eventualantrag auf Neuschätzung als gegenstandslos (act. A.2, Ziff. 4). Im Übrigen besteht im vorliegenden summarischen Konkursverfahren kein Anspruch auf die Vornahme einer zweiten Grundstücksschätzung gestützt auf Art. 9 Abs. 2 VZG (BGE 114 III 29). Bei der Publikation des neuen Versteigerungstermins ist auf eine sorgfältige Formulierung der Bemerkungen zu achten. In bar können von den am Versteigerungstag zu leistenden Zahlungen höchstens CHF 100'000.00 (und nicht wie in der Publikation aufgeführt CHF 150'000.00

für Objekt Nr. 1) geleistet werden (Art. 259 i.V.m. Art. 136 Abs. 2 SchKG). 5. Für das Beschwerdeverfahren werden gemäss Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 SchKG keine Kosten erhoben. Die Zusprechung einer Parteientschädigung ist im betreibungsrechtlichen Beschwerdeverfahren gemäss Art. 62 Abs. 2 GebV SchKG zudem nicht vorgesehen. Allerdings ist die Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege in Form eines Rechtsbeistandes möglich, wenn dies zur Wahrung der Rechte notwendig ist, wobei die Rechtsbeistandin oder der Rechtsbeistand bereits zur Vorbereitung des Prozesses bestellt werden kann (Art. 118 Abs. 1 lit. c ZPO). Gemäss Art. 5 Abs. 1 der Verordnung über die Bemessung des Honorars der Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte (Honorarverordnung, HV; BR 310.250)

### **E. 13**

/ 14 wird der Rechtsanwältin oder dem Rechtsanwalt für den berechtigten Aufwand der unentgeltlichen Vertretung und der amtlichen Verteidigung ein Honorar von CHF 200.00 pro Stunde zuzüglich notwendige Barauslagen und Mehrwertsteuer ausgerichtet. Zuschläge werden keine gewährt. Reicht die amtliche Verteidigerin oder der amtliche Verteidiger keine Honorarnote ein, die eine umfassende Überprüfung der Aufwendungen erlaubt, wird die Entschädigung nach Ermessen festgesetzt (Art. 5 Abs. 2 HV). Vorliegend hat der Beschwerdeführer am R.\_\_\_\_\_ ein Gesuch um Gewährung eines unentgeltlichen Rechtsbeistandes gestellt (act. A.1 Ziff. 5), das mit Verfügung von heute, 6. Oktober 2023, gutgeheissen wurde (KSK 23 64). Zudem hat er am 1. September 2023 eine Honorarnote über einen zeitlichen Aufwand von 13.87 Std. sowie einer Auslagenpauschale (Porti, Kopien usw.) in Höhe von 3% eingereicht (act. G.3). Der geltend gemachte Aufwand sowie die Auslagenpauschale erscheinen als angemessen. Der von ihm verwendete Ansatz in Höhe von CHF 240.00 kann nicht als Basis für die unentgeltliche Verbeiständung dienen. Gemäss Art. 5 HV ist nur ein Ansatz in Höhe von CHF 200.00 gerechtfertigt. Dies ergibt ein Honorar in Höhe von CHF 2'774.00 sowie eine Auslagenpauschale in Höhe von CHF 83.20, total also CHF 2'857.20. Dazu kommt die Mehrwertsteuer in Höhe von 7.7%, d.h. CHF 220.00. Das macht unter dem Titel unentgeltliche Verbeiständung einen Gesamtbetrag von CHF 3'077.20.

### **E. 14**

/ 14

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