

# **SO\_GERICHTE SCBES.2022.38 vom 24. Mai 2022**

SO Obergericht, 2022-05-24, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so\\_gerichte\\_SCBES.2022.38](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_SCBES.2022.38)

FR: SO\_GERICHTE SCBES.2022.38 du 24 mai 2022

IT: SO\_GERICHTE SCBES.2022.38 del 24 maggio 2022

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Mit Eingaben vom 6. und 13. Mai 2022 erhebt die A.\_\_\_\_ AG Beschwerde gegen das Lastenverzeichnis und die Steigerungsbedingungen des Betreibungsamtes Region Solothurn, Filiale Grenchen-Bettlach, betreffend die Steigerung GB [...], angesetzt auf den [ ] 2022 und stellt folgende Rechtsbegehren:

Zudem werde die Aufsichtsbehörde aufgefordert,

### **E. 2**

Sodann macht die Beschwerdeführerin geltend, die Steigerungsbedingungen und das Lastenverzeichnis seien nichtig, weil diese keine Angaben zu dem die Verwertung verlangenden Gläubiger sowie keine Betreibungsnummern enthielten. Jede Betreuungsurkunde habe nach Gesetz eine Betreibungs-Nummer zu tragen, damit alles einwandfrei zugeordnet werden könne. Zudem werde die Liegenschaft lediglich als GB [...], bezeichnet. Dies sei ungenügend und verletze die Bestimmung von Art. 125 SchKG, wonach die Bekanntmachung so zu erfolgen habe, dass sich ein bestmögliches Ergebnis erzielen lasse. Zu einem gesetzeskonformen Beschrieb gehörten unter anderem die Verweise, dass es sich um Bauland und um ein vollständig erschlossenes Grundstück handle und dass es möglich sei, zumindest zwei Mehrfamilienhäuser zu erstellen, mit je vier Vollgeschossen und je einem Attikageschoss, z.B. für ca. 40 Wohnungen. Zudem wäre darauf hinzuweisen, dass es auf der Parzelle zwei Bushaltestellen habe, bzw. dass das Grundstück bestens an den öffentlichen Verkehr angeschlossen und an der [...]strasse liege und damit bestens gelegen sei. In diesem Zusammenhang werde die Durchführung eines Augenscheines verlangt, damit sich die Aufsichtsbehörde von den vorherigen Ausführungen überzeugen könne. Ein direkt an der [...]strasse gelegenes Grundstück unter dem Titel [...] (einem allgemein bekannten Problemquartier) verkaufen zu wollen, sei eine Missachtung des einfachsten Grundsatzes zum Verkauf eines Gegenstandes. Des Weiteren wäre zu vermerken, dass bei der Stadt [...] ein Baugesuch zur Genehmigung anstehe.

Dem ist entgegenzuhalten, dass es keine gesetzliche Bestimmung gibt, welche vorschreiben würde, dass das Lastenverzeichnis sowie die Steigerungsbedingungen Angaben zu dem die Verwertung verlangenden Gläubiger sowie die Betreibungsnummern zu enthalten hätte. Zudem entspricht der Beschrieb des Grundstücks im Lastenverzeichnis dem Grundbucheintrag. Weiterführende Angaben zu dem zu versteigernden Grundstück publiziert das Betreibungsamt praxisgemäss im Inserat zur betreffenden Steigerung. Somit hat das Betreibungsamt mit seinem Vorgehen den Vorschriften von Art. 125 SchKG Rechnung getragen. Im Übrigen kann zum Inhalt der Steigerungsbedingungen und des Lastenverzeichnisses auf die Art. 29 Abs. 2 und 34 VZG (Verordnung des Bundesgerichts über die Zwangsverwertung von Grundstücken; SR 281.42) verwiesen werden.

### **E. 3**

Das Weiteren macht die Beschwerdeführerin geltend, das Betreibungsamt habe im Lastenverzeichnis nicht grundpfandgesicherte Forderungen aufgenommen. Solches mache das Lastenverzeichnis nichtig. Es sei auch nicht erforderlich, derartige Positionen mit Klage zu bestreiten. Das Lastenverzeichnis müsse in solchen Fällen von Amtes wegen bzw. auf Anordnung der Aufsichtsbehörde aufgehoben, geändert und nochmals aufgelegt werden. Eine wichtige Position unter diesem Vorhalt seien die Zinsen, gemäss Grundpfandtitel sind im 1. und 2. Rang 6,5% zugelassen, im

### **E. 4**

Sodann führt die Beschwerdeführerin aus, die Steigerungsbedingungen seien nichtig. Die Schätzung des Betreibungsamtes von CHF 1'251.000.00 sei angefochten und müsse vor der Verwertung ersetzt werden. Zudem wolle die Stadt B. \_\_\_ das Grundstück ersteigern und teile seit Wochen allen Kaufinteressenten mit, dass darauf auf lange Zeit hinaus nicht gebaut werden könne. Das Betreibungsamt sei deren williges Werkzeug. Es werde deshalb beantragt, dass ein anderes Betreibungsamt zu beauftragen sei. Jedenfalls solle dazu von der Stadt B. \_\_\_ ein Amtsbericht eingeholt werden, und zwar bezüglich deren Absicht, das Grundstück zu kaufen. Diesbezüglich ist festzuhalten, dass über diese Rügen und Anträge bereits mit Urteil SCBES.2022.27 vom 5. Mai 2022 entschieden wurde, weshalb darauf nicht einzutreten ist.

Weiter macht die Beschwerdeführerin geltend, das Betreibungsamt verlange vom Ersteigerer vor dem Zuschlag einen genügenden Finanzierungsausweis. Dies sei willkürlich, da es dadurch dem Betreibungsamt ermöglicht werde, praktisch jeden Nachweis als nicht genügend zu bezeichnen und damit den Zuschlag zurückzuweisen. Dem ist entgegenzuhalten, dass die diesbezügliche Formulierung durchaus der gängigen Praxis entspricht. Zudem wäre eine ungerechtfertigte Zurückweisung eines Steigerungsangebots durch das Betreibungsamt anfechtbar.

Sodann führt die Beschwerdeführerin aus, gemäss Ziff. 2 würden nicht fällige Forderungen überbunden. Jedoch seien die Bezeichnungen fällig oder nicht fällig bei einem Teil der Forderungen falsch. Dies ist jedoch eine reine Parteibehauptung von der Beschwerdeführerin und durch nichts belegt.

Des Weiteren macht die Beschwerdeführerin geltend, Ziff. 4.5 der Steigerungsbedingungen werde angefochten. Diese sei nur eingefügt worden, um zulasten von Gläubiger und Grundeigentümer den Preis tief zu halten, wohl auch im Interesse des Kaufinteressenten Stadt B. \_\_\_. Solange Kaufinteressenten sich überböten, gebe es kein Recht, welches dem Steigerungsleiter ermögliche, das Bieterverhalten zu unterbrechen. Dieser Einwand der Beschwerdeführerin ist nicht nachvollziehbar. So handelt es sich beim Vorbehalt gemäss Ziff. 4.5 um einen standardmässig eingefügten Absatz, welcher dem Steigerungsleiter die Möglichkeit gibt, rechtsmissbräuchliche Steigerungsangebote zu verhindern. Es gibt keinen Grund, diesen Absatz für ungültig zu erklären, zumal die Beschwerdeführerin einmal mehr unbewiesene Behauptungen macht.

Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin ist sodann Ziff. 4.4. der Steigerungsbedingungen, wonach jedes Angebot das vorangehende um CHF 10'000.00 überbieten muss, nicht zu beanstanden. Der von der Beschwerdeführerin vorgeschlagenen Überbietungsbetrag von CHF 1'000.00 erscheint bei dem schätzungsweise zu erwartenden Kaufpreis von CHF 1'251'000.00 viel zu gering und könnte die Steigerung

unverhältnismässig in die Länge ziehen. Zudem ist auch die gemäss Ziff. 6.2 festgesetzte Zahlungsfrist von 10 Tagen nicht zu beanstanden und entspricht der gängigen Praxis. Im Übrigen entspricht auch Ziff. 8, wonach jede Gewährleistung wegbedungen wird, der gängigen Praxis.

#### **E. 5**

Gemäss Art. 29 Abs. 1 VZG ist der Zeitpunkt der Steigerung so festzusetzen, dass die Frist zur Beschwerde gegen die Steigerungsbedingungen vor dem Steigerungstag abgelaufen ist. Die vorliegend angefochtenen Steigerungsbedingungen waren vom 27. April bis 6. Mai 2022 aufgelegt. Die 10-tägige Beschwerdefrist wird damit im Zeitpunkt der Steigerung vom 1. Juni 2022 längst abgelaufen sein. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin wurde somit Art. 29 Abs. 1 VZG nicht verletzt.

#### **E. 6**

Insofern die Beschwerdeführerin geltend macht, es sei die Nichtigkeit der Bekanntmachung wegen Verletzung von Art. 29 Abs. 4 SchKG festzustellen, ist darauf hinzuweisen, dass diese Bestimmung durch Ziff. I der Verordnung des Bundesgerichts über die Zwangsverwertung von Grundstücken vom 5. Juni 1996 (AS 1996 2900) aufgehoben wurde.

#### **E. 7**

Insofern die Beschwerdeführerin schliesslich beantragt, das Betreibungsamt sei unter Hinweis auf Art. 41 VZG anzuweisen, die Sache bis nach der Austragung der Lastenbereinigung einzustellen, ist darauf hinzuweisen, dass Art. 41 VZG durch Ziff. I der Verordnung des Bundesgerichts über die Zwangsverwertung von Grundstücken des BGR vom 5. Juni 1996 ebenfalls aufgehoben wurde. Im Übrigen besteht im Lichte der obigen Ausführungen und entgegen der Anträge der Beschwerdeführerin kein Anlass, das Lastenverzeichnis und die Steigerungsbedingungen zu bereinigen und die Versteigerung zu verschieben. Schliesslich ist auf den Antrag der Beschwerdeführerin, es sei nach der Lastenbereinigung eine neue Schätzung nach Art. 9 VZG in Verbindung mit Art. 44 VZG zu veranlassen, nicht einzutreten, nachdem auf das Begehren der Beschwerdeführerin, GB-Nr. [...], sei neu zu schätzen, bereits mit Urteil SCBES.2022.27 vom 5. Mai 2022 nicht eingetreten wurde.

8.1 Die Beschwerde ist demnach abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

8.2 Die Ausrichtung einer Parteienschädigung kommt nicht in Betracht (Art. 62 Abs. 2 GebV SchKG).

8.3 Das Beschwerdeverfahren ist nach Art. 20a SchKG und Art. 61 Abs. 2 lit. a GebV SchKG grundsätzlich unentgeltlich. Die Beschwerdeführerin hat vorliegend jedoch teilweise mit den gleichen Argumenten Beschwerde erhoben, welche die Aufsichtsbehörde mit den Urteilen SCBES.2021.42 vom 28. Januar 2022 und SCBES.2022.27 vom 5. Mai 2022 bereits beurteilt hat. Das kann nicht anders denn als mutwillig bezeichnet werden. Zudem wurde die Beschwerdeführerin bereits im vorgenannten Urteil SCBES.2022.27 vom 5. Mai 2022 darauf hingewiesen, dass eine nochmalige mutwillige Beschwerdeführung die Auferlegung der Verfahrenskosten nach sich ziehen werde. Dieses Urteil wurde jedoch erst am 11. Mai 2022 an die Beschwerdeführerin versandt, weshalb sie dieses im Zeitpunkt der Beschwerdeerhebung im vorliegenden Verfahren am 6. Mai 2022 noch nicht zur Kenntnis genommen haben konnte. Es wird somit von einer Kostenauflegung abgesehen, jedoch

wird die Beschwerdeführerin darauf hingewiesen, dass eine nochmalige mutwillige Beschwerdeführung die Auferlegung der Verfahrenskosten nach sich ziehen wird.

#### **E. 9**

Mit sofortigem Entscheid in der Sache ist das Gesuch der Beschwerdeführerin um aufschiebende Wirkung gegenstandslos geworden.

Demnach wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
2. Es werden keine Kosten erhoben.

Rechtsmittel: Gegen diesen Entscheid kann innert 10 Tagen seit Eröffnung des begründeten Urteils beim Bundesgericht Beschwerde in Zivilsachen eingereicht werden (Adresse: 1000 Lausanne 14). Die Frist wird durch rechtzeitige Aufgabe bei der Schweizerischen Post gewahrt. Die Frist ist nicht erstreckbar. Die Beschwerdeschrift hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift des Beschwerdeführers oder seines Vertreters zu enthalten. Für die weiteren Voraussetzungen sind die Bestimmungen des Bundesgerichtsgesetzes massgeblich.

Im Namen der Aufsichtsbehörde für Schuldbetreibung und Konkurs

Der Vizepräsident

Der Gerichtsschreiber

Kiefer

Isch

Das Bundesgericht hat die dagegen erhobene Beschwerde mit Urteil vom 19. Juli 2022 abgeschrieben (BGer 5A\_459/2022).

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