

SO_GERICHTE SCBES.2024.25 vom 25. Juni 2024

SO Obergericht, 2024-06-25, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_SCBES.2024.25_d20240625

FR: SO_GERICHTE SCBES.2024.25 du 25 juin 2024

IT: SO_GERICHTE SCBES.2024.25 del 25 giugno 2024

Regeste

Versteigerung

Erwägungen

E. 1

Mit Eingabe vom 11. März 2024 lässt A.____ (nachfolgend Beschwerdeführer) bei der Aufsichtsbehörde für Schuldbetreibung und Konkurs gegen den Zuschlag betreffend das Grundstück [...] an die C.____ AG anlässlich der Steigerung vom 1. März 2024 Beschwerde erheben. Er stellt folgende Rechtsbegehren:

E. 1.1

Die Beschwerde ist frist- und formgerecht erhoben worden. Sie ist grundsätzlich ein zulässiges Rechtsmittel gegen den Zuschlag betreffend das Grundstück [...] an die C.____ AG anlässlich der Steigerung vom 1. März 2024 und die Aufsichtsbehörde ist zur Beurteilung zuständig.

E. 1.2

Das streitgegenständliche Grundstück [...] gehört zur unverteilter Erbschaft des Vaters des Beschwerdeführers und Beschwerdegegners 2, D.____ sel. Die Erben des D.____, der Beschwerdeführer, A.____, und der Beschwerdegegner 2, B.____, bilden im Sinne von Art. 70 Abs. 1 ZPO eine notwendige Streitgenossenschaft. Zivilprozessual können die einzelnen Mitglieder der Erbengemeinschaft ihre Rechte somit grundsätzlich nur als notwendige Streitgenossenschaft geltend machen. Dies gilt grundsätzlich auch im öffentlichen Recht, soweit es darum geht, die der Gesamthand zustehenden Rechte auszuüben. Da aber die Parteistellung im öffentlichen Recht nicht auf die Ausübung subjektiver Rechte beschränkt ist, sondern auch dem Schutz tatsächlicher Interessen dient, können nach Rechtsprechung und Lehre die Mitglieder einer materiellen Streitgenossenschaft unter Umständen auch einzeln zur Beschwerde legitimiert sein, so wenn es um die Abwehr belastender oder pflichtbegründender Anordnungen geht und die Durchsetzung des Rechtsstandpunkts die Interessen der Gemeinschaft oder der übrigen Streitgenossen nicht zu beeinträchtigen vermag (vgl. Urteil des Bundesgerichts 2C_1028/2014 vom 20. Juli 2015 E. 3.1 mit diversen Hinweisen). Auch in einem sozialversicherungsrechtlichen Fall hat das Bundesgericht festgehalten, dass einzelne Mitglieder der Erbengemeinschaft ebenfalls zur Verwaltungsgerichtsbeschwerde betreffend vermögensrechtliche Interessen des Nachlasses berechtigt sind, sofern sie durch die angefochtene Verfügung berührt sind und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung haben (vgl. BGE 136 V 7 E. 2.1.2 S. 10 f.).

Gestützt auf die vorgehenden Ausführungen ist in analoger Weise im vorliegenden Fall von einer Beschwerdelegitimation des Beschwerdeführers auszugehen. So sind mit dem vorliegend in Frage stehenden Steigerungszuschlag die vermögensrechtlichen Interessen des Nachlasses betroffen und der Beschwerdeführer ist damit durch diesen berührt und hat ein mögliches schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung. A.____ ist somit als einzelnes Mitglied der Erbengemeinschaft zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf seine Beschwerde ist im Grundsatz einzutreten.

2. Sodann ist auf die Rügen des Beschwerdeführers einzugehen. Er bringt unter anderem vor, ihm sei die Mitteilung des Verwertungsbegehrens vom 11. August 2023 nie zugestellt worden. Das Betreibungsamt habe aber den Schuldner sowie allfällige Dritteigentümer innerhalb von drei Tagen seit Eingang des Verwertungsbegehrens schriftlich durch eingeschriebenen Brief oder auf andere Weise gegen Empfangsbestätigung (Art. 34 SchKG) zu benachrichtigen (Art. 155 Abs. 2 SchKG; Art. 99 Abs. 1 VZG; BGE 96 111 124 E. 1). Unterlasse das Betreibungsamt die Mitteilung des Verwertungsbegehrens, sei die nachfolgende Verwertung anfechtbar (vgl. BGE 137 III 235 E. 3.1; 35 I 854 E. 2).

Bezüglich dieser Rüge ist festzuhalten, dass es aufgrund der Akten und der Ausführungen der Parteien in den Rechtsschriften nicht erstellt ist, ob dem Beschwerdeführer das Verwertungsbegehren vom 11. August 2023 hat zugestellt werden können. Es ist aber auch festzuhalten, dass der Beschwerdeführer erstmals im vorliegenden Beschwerdeverfahren vorbringen lässt, er habe die Mitteilung des Verwertungsbegehrens nie erhalten, weshalb dies nur bedingt glaubhaft erscheint. Diese Frage kann aber schlussendlich offengelassen werden, da die unterlassene Mitteilung des Verwertungsbegehrens nur dann die Anfechtbarkeit der Verwertung zur Folge hätte, wenn die Steigerung dem Schuldner auch nicht mit Spezialanzeige gemäss Art. 156 Abs. 1 i.V.m. Art. 139 SchKG bekannt gemacht worden wäre (Urteil des Bundesgerichts 5A_25/2011 vom 18. April 2011 E. 2.1; BGE 35 I 854 E. 2 S. 859 a.E.; GILLIÉRON, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, Bd.II, 2000, N. 50 zu Art. 155 SchKG). Wie aus den Akten ersichtlich, wurde die Spezialanzeige vom 30. November 2023 unter anderem auch an den Beschwerdeführer versandt (BA-Nr. [Akten des Betreibungsamtes] 1). Diese konnte dem Beschwerdeführer, wie aus dem Track & Trace der Post ersichtlich, jedoch nicht zugestellt werden, da er unter der angegebenen Adresse nicht ermittelt werden konnte. Wie hierzu den weiterführenden Ausführungen des Betreibungsamtes entnommen werden kann, wurde der Beschwerdeführer rückwirkend per 31. März 2021 von der Einwohnergemeinde E.____ nach unbekannt abgemeldet, da er sich gemäss dem Bevölkerungsamt der Stadt F.____ an der [...]strasse [...], F.____, nie angemeldet hat, obwohl sein Aufenthalt dort vermutet wurde. Gemäss der Stadtverwaltung G.____ hat der Beschwerdeführer auch nicht an der von ihm angegebenen Adresse [...]strasse [...], G.____, seinen gesetzlichen Wohnsitz begründet. Offenbar ist der Beschwerdeführer bis heute an keiner Adresse gemeldet und sein Wohnort ist nicht bekannt. Dennoch ist es aufgrund der Ausführungen der Parteien aus den Rechtsschriften erstellt, dass der Beschwerdeführer spätestens am 19. Februar 2024 über die anstehende Versteigerung Bescheid wusste, nachdem er gemäss eigenen Angaben von der bereits andauernden Räumung der betreffenden Liegenschaft erfahren und hierauf das Betreibungsamt kontaktiert hat (vgl. S. 9 f. der Beschwerde vom 11. März 2024). Mit der betreffenden Kenntnisnahme kann eine allfällige nicht erfolgte Zustellung der Mitteilung des Verwertungsbegehrens bzw. der Spezialanzeige als geheilt betrachtet werden. Im Übrigen wird vom Beschwerdeführer im vorliegenden Verfahren nicht bestritten, dass er

Kenntnis von der Spezialanzeige vom 30. November 2023 erhalten hat. Selbst wenn man also davon ausginge, dass der Beschwerdeführer die Mitteilung des Verwertungsbegehrens nicht erhalten hätte, wäre die Verwertung aus diesem Grund nicht anfechtbar.

3. Sodann bringt der Beschwerdeführer vor, es sei die Rechtmässigkeit der provisorischen Gebühren- und Auslagenrechnung des Betreibungsamts (Beilage 9) und in diesem Zusammenhang die darin enthaltenen Räumungskosten zu überprüfen. Einerseits überstiegen die - durch die vom Betreibungsamt angeordnete Räumung der Liegenschaft verursachten - Kosten von mehr als CHF 24'000.00 offenkundig die dem Betreibungsamt zustehenden «ordentlichen Verwaltungsmassnahmen». Andererseits fehle es für die rechtmässige Anordnung der Räumung und Entsorgung an einer entsprechenden Rechtsgrundlage, womit die diesbezüglichen Kosten auch in der Gebühren- und Auslagenrechnung nicht berücksichtigt werden dürften. Dies führe im Ergebnis dazu, dass die rechtlich zu berücksichtigenden Verwertungskosten nicht CHF 30'122.00, sondern lediglich CHF 5'437.70 betragen hätten.

Den Rügen des Beschwerdeführers ist vorweg entgegenzuhalten, dass es sich bei der vom Betreibungsamt erstellten Aufstellung der Kosten lediglich um eine provisorische Berechnung handelt. Wie das Betreibungsamt hierzu korrekt angeführt hat, sind die endgültigen Kosten noch nicht bekannt. Die Rechnung über die Kosten und Gebühren des Betreibungsamtes wird zusammen mit dem Verteilplan zur Einsicht der Beteiligten und des Ersteigerers aufgelegt, mit der Anzeige, dass sie durch Beschwerde angefochten werden können (Art. 80 VZG). Demnach sind die vom Beschwerdeführer gerügten Punkte ■ die Höhe der Räumungskosten, sowie die Frage, ob die vom Betreibungsamt veranlasste Räumung der Liegenschaft rechtmässig war ■ im vorliegenden Verfahren betreffend Steigerungszuschlag noch nicht zu beurteilen, sondern erst in einem allfälligen Beschwerdeverfahren gegen die definitive Kosten- und Gebührenrechnung. Somit ist in diesem Punkten auf die Beschwerde nicht einzutreten.

E. 2

Mit Eingabe vom 25. März 2024 verzichtet der zur Vernehmlassung eingeladene B. ____ (nachfolgend Beschwerdegegner 2) auf eine Stellungnahme.

E. 3

Mit Beschwerdeantwort vom 25. März 2024 stellt das Betreibungsamt Region Solothurn folgende Anträge:

E. 4

Mit Verfügung vom 26. März 2024 weist die Instruktionsrichterin der Aufsichtsbehörde das Begehren des Beschwerdeführers, der Beschwerde vom 11. März 2024 sei aufschiebende Wirkung zu gewähren, ab. Die dagegen am 3. April 2024 vom Beschwerdeführer erhobene Beschwerde weist das Bundesgericht mit Urteil vom 8. April 2024 ab.

E. 4.1

Des Weiteren führt der Beschwerdeführer aus, er habe das Betreibungsamt mit E-Mail vom 1. März 2024 darum gebeten, ihm einen Verwertungsaufschub gemäss Art. 123 SchKG zu gewähren (Beschwerdebeilage 31). Dabei habe er in Aussicht gestellt, sich zu monatlichen Ratenzahlungen zu verpflichten und eine erste Abschlagszahlung in bar zu bezahlen. Der Verwertungsaufschub sei ihm jedoch ohne nähere Prüfung durch das Betreibungsamt verweigert worden. Begründet worden sei dies damit, dass zu diesem Zeitpunkt kein

Aufschub mehr gewährt werde. Indem Herr H.____ vom Betreibungsamt aber gar nicht erst auf eine inhaltliche Prüfung des Gesuchs um Verwertungsaufschub eingegangen sei und als einzige Möglichkeit die umgehende Bezahlung der von ihm genannten CHF 95'000.00 gefordert habe, habe der Beschwerdeführer gegenüber Herrn H.____ seine Zahlungsfähigkeit und -willigkeit gar nicht glaubhaft machen können.

E. 4.2

Macht der Schuldner glaubhaft, dass er die Schuld ratenweise tilgen kann, und verpflichtet er sich zu regelmässigen und angemessenen Abschlagszahlungen an das Betreibungsamt, so kann der Betreibungsbeamte nach Erhalt der ersten Rate die Verwertung um höchstens zwölf Monate hinausschieben (Art. 123 Abs. 1 SchKG). Das Teilzahlungsgesuch ist nicht an eine besondere Form gebunden und wird in der Praxis regelmässig dem Betreibungsbeamten mündlich vorgetragen. Im Sinne des Gesetzes ist das Gesuch spätestens bevor die Verwertung vorgenommen ist (Urteil des Bundesgerichts 5A_25/2011 vom 18. April 2011 E. 4.1) anzubringen, sonst verwirkt die Aufschubsmöglichkeit für die betreffende Betreuung endgültig und lebt selbst im Fall der Nachpfändung nach Art. 145 nicht wieder auf (BGE 49 III 92). Zwar steht fest, dass es auch nach Auskündung der Steigerung oder anderen Verwertungsvorbereitungen noch gestellt werden kann, jedoch kann ihm dann nur entsprochen werden, wenn alle durch deren Anordnung und Widerruf verursachten Kosten nebst der ersten Teilzahlung sofort bar bezahlt werden (BGE 41 III 7; entsprechende Hinweise auf den Formularen Nr. 28 und 30; Art. 32 VZG und BGE 121 III 200 = Pra 1995, 952f.). Dasselbe gilt auch bei der Verwertung von Grundstücken: Der Aufschub darf nach erfolgter Anordnung der Verwertung nur bewilligt werden, wenn der Schuldner ausser dem festgesetzten Bruchteil der Betreuungssumme die Kosten der Anordnung und des Widerrufs der Verwertung sofort bezahlt (Art. 32 Abs. 1 VZG; BGer 5A_30/2012 E. 4.3). Andererseits schliesst das öffentliche Interesse an der geordneten Abwicklung der Steigerung aus, dass das Aufschubsgesuch in der Steigerung selbst noch gültig gestellt wird; zu diesem Zeitpunkt kann die Verwertung nur noch durch gänzliche, nicht durch blosser Teilzahlung abgewendet werden. Im Sinne einer Faustregel wird man fordern müssen, dass sich der Gesuchsteller wenigstens einen halben Arbeitstag vorher beim Betreibungsbeamten meldet, so dass bis zum Beginn der Steigerung die Entscheidung über das Gesuch getroffen und alle erforderlichen Formalitäten ordnungsgemäss erledigt werden können. Wer erst am Steigerungstag um Aufschub nachsucht, läuft in jedem Fall Gefahr, abgewiesen zu werden, da das Amt evtl. nicht mehr in der Lage ist, den Fall gehörig zu prüfen und rechtzeitig zu verfügen (BGE 82 III 35; Basler SchKG-Kommentar [nachfolgend BSK SchKG], 3. Auflage, Basel 2021, Rz. 12 zu Art. 123).

E. 4.3

Am 1. März 2024 um 00:32 Uhr sandte der Beschwerdeführer dem Betreibungsamt eine E-Mail mit folgendem Wortlaut: «Gemäss Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs Art. 123 SchKG bitte ich Sie um Aufschub der Verwertung und verpflichte mich zu monatlichen Ratenzahlungen. Die ersten zwei Ratenzahlungen erhalten Sie am 1. März 2024 in bar, um 8 Uhr morgens». Darauf antwortete ihm die Mitarbeiterin des Betreibungsamtes, I.____, mit E-Mail vom 1. März 2024 um 07:21 Uhr: «Ein Aufschub nach Art. 123 SchKG wird zum jetzigen Zeitpunkt nicht mehr gewährt.» Das diesbezügliche Vorgehen des Betreibungsamtes ist im Lichte der Erwägungen aus E. II 4.1.2 hiervor nicht zu beanstanden. Das Betreibungsamt konnte den per E-Mail gestellte Antrag des Beschwerdeführers um Verwertungsaufschub frühestens am Morgen des 1. März 2024 zur

Kenntnis nehmen. Die Versteigerung begann am 1. März 2024 um 9.00 Uhr (s. Beschwerdebeilage 8). Der diesbezügliche Antrag um Gewährung des Verwertungsaufschubs gemäss Art. 123 SchKG ist demnach verspätet. Somit konnte die Versteigerung im Zeitpunkt der Antragsstellung bzw. der Kenntnisnahme ■ anderthalb Stunden vor Beginn der Versteigerung ■ fraglos nur noch durch Gesamtbezahlung der Schuld abgewendet werden. Demnach ist es ■ entgegen den Rügen des Beschwerdeführers ■ nicht zu beanstanden, dass das Betreibungsamt den Antrag des Beschwerdeführers um Gewährung eines Verwertungsaufschubs nicht mehr materiell prüfte.

E. 5

Mit Replik vom 9. April 2024 lässt sich der Beschwerdeführer abschliessend vernehmen.

II.

E. 5.1

Der Schuldner wird auf die Möglichkeit des Verwertungsaufschubs gemäss Art. 123 SchKG in der Mitteilung des Verwertungsbegehrens (Formular Nr. 28) ausdrücklich aufmerksam gemacht (BSK SchKG, a.a.O., Rz. 8 zu Art. 123). In diesem Zusammenhang macht der Beschwerdeführer, wie erwähnt, geltend, ihm sei die Mitteilung des Verwertungsbegehrens nicht zugestellt worden. Zudem hätte das Betreibungsamt die Pflicht gehabt, ihn auf die Möglichkeit des Verwertungsaufschubs nach Art. 156 Abs. 1 i.V.m. Art. 123 SchKG und Art. 32 VZG aufmerksam zu machen.

E. 5.2

Vorweg ist auf die Rüge des Beschwerdeführers einzugehen, ihm sei die Mitteilung des Verwertungsbegehrens nicht zugestellt worden, weshalb er keine Kenntnis von der Möglichkeit des Verwertungsaufschubs gehabt habe. Wie aus den Akten ersichtlich und vom Betreibungsamt dargelegt wird, wurde der Zahlungsbefehl der von der J.____ AG eingeleiteten Betreibung auf Grundpfand der Erbengemeinschaft D.____, bestehend aus dem Beschwerdeführer und B.____, am 7. September 2022 zugestellt. In Anbetracht dessen, dass der Wohnsitz bzw. der genaue Aufenthaltsort des Beschwerdeführers unbekannt war (s. dazu auch die Ausführungen in E. II. 2 hiervor), wurde der Zahlungsbefehl an den Beschwerdeführer am 3. Februar 2023 im Amtsblatt des Kantons Solothurn und des Kantons [] sowie im Schweizerischen Handelsamtsblatt publiziert. Gemäss Art. 65 Abs. 3 SchKG gilt, dass die Zustellung an einen der Erben genügt, wenn der für die Erbschaft bestellte Vertreter nicht bekannt ist. Ist ■ wie im vorliegenden Fall ■ weder durch die Erben noch durch die zuständige Behörde ein anderer Vertreter für die Erbschaft ernannt worden, so hat das Betreibungsamt den Erben, dem der Zahlungsbefehl zugestellt wurde, auch für die weitere Abwicklung der Betreibung als Vertreter der Erbschaft zu betrachten (SchKG-Schulthess-Kommentar, 4. Auflage, 2017, Art. 65 N 22; BGE 91 III 13, 14 f.). Das bedeutet somit für den vorliegenden Fall, dass das Betreibungsamt die dem Zahlungsbefehl folgenden weiteren Betreibungsunterlagen jeweils rechtswirksam an den Beschwerdegegner 2, B.____, zustellen konnte. Der Erbengemeinschaft D.____ wurde denn auch das Verwertungsbegehren im Sinne von Art. 120 SchKG ■ wie aus dem Betreibungsprotokoll ersichtlich ■ am 11. August 2023 mitgeteilt. Somit kann sich der Beschwerdeführer nun nicht darauf berufen, er sei nicht über die Möglichkeit des Verwertungsaufschubs informiert gewesen, da er die Mitteilung des Verwertungsbegehrens nicht erhalten habe. In diesem Zusammenhang ist ergänzend darauf hinzuweisen, dass es der Beschwerdeführer selbst zu verantworten hat, dass ihm die Betreibungsunterlagen nicht

zugestellt werden konnten. So wurde er, wie vorgehend erwähnt, gemäss den unbestrittenen Angaben des Betreibungsamtes rückwirkend per 31. März 2021 von der Einwohnergemeinde E.____ nach unbekannt abgemeldet, da er sich gemäss dem Bevölkerungsamt der Stadt F.____ an der [...]strasse [...], F.____, nie angemeldet hat, obwohl sein Aufenthalt dort vermutet wurde. Gemäss der Stadtverwaltung G.____ hat der Beschwerdeführer auch nicht an der von ihm angegebenen Adresse [...]strasse [...], G.____, seinen gesetzlichen Wohnsitz begründet. Daher ist der Beschwerdeführer bis heute an keiner Adresse gemeldet und sein Wohnort nicht bekannt. Zudem musste der Beschwerdeführer damit rechnen, dass ihm im Zusammenhang mit der Erbschaft des D.____ noch weitere amtliche Unterlagen zugestellt werden würden, zumal er bei der Zivilkammer des Obergerichts Beschwerde gegen die Abschlussverfügung des Erbschaftsamts Region Solothurn vom 13. Januar 2023 erhoben hatte (vgl. OGBES.2023.1). Er war sich somit des laufenden Erbschaftsverfahrens bewusst. Im Lichte dieser Erwägungen erscheint es als geradezu rechtsmissbräuchlich, wenn der Beschwerdeführer aus dem Umstand, dass ihm das Verwertungsbegehren nicht hat zugestellt werden können, Rechte für sich ableiten will. Im Übrigen hatte das Betreibungsamt im vorliegenden Fall ■ entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers ■ auch keine Pflicht, ihn auf die Möglichkeit des Verwertungsaufschubs nach Art. 156 Abs. 1 i.V.m. Art. 123 SchKG und Art. 32 VZG aufmerksam zu machen, nachdem der Erbengemeinschaft bzw. deren Vertreter ■ B.____ ■ (s. vorstehende Ausführungen und Art. 65 Abs. 3 SchKG) das Verwertungsbegehren im Sinne von Art. 120 SchKG rechtsgültig mitgeteilt wurde.

6.1 Des Weiteren macht der Beschwerdeführer geltend, die Angaben im Zahlungsbefehl in der Betreibung Nr. [...], welche zur Verwertung geführt hätten, seien mangelhaft. Dies führe grundsätzlich zur Nichtigkeit des Zahlungsbefehls (BGE 102 III 63; 98 III 26).

6.2 Gemäss Art. 49 SchKG kann eine Erbschaft, solange die Teilung nicht erfolgt, eine vertragliche Gemeinderschaft nicht gebildet oder eine amtliche Liquidation nicht angeordnet ist, in der auf den Verstorbenen anwendbaren Betreibungsart an dem Ort betrieben werden, wo der Erblasser zur Zeit seines Todes betrieben werden konnte. Soll die Erbschaft betrieben werden, so hat der Gläubiger die Erbschaft als Schuldnerin zu bezeichnen und zusätzlich dazu den Vertreter der Erbschaft, oder, falls ein solcher nicht bekannt ist, den Erben, dem die Betreibungsurkunden zuzustellen sind (Art. 67 Abs. 1 Ziff. 2, 2. Halbsatz i.V.m. Art. 65 Abs. 3).

6.3 Die Gläubigerin, die J.____ AG, führte in ihrem Betreibungsbegehren vom 16. August 2022 (Beschwerdebeilage 44) als Schuldnerin «Unverteilte Erbschaft des D.____ sel.» bzw. handschriftlich abgeändert «Erbengemeinschaft des D.____ sel.» auf und unter dem Abschnitt «Erben» wurden der Beschwerdegegner 2, B.____, sowie der Beschwerdeführer, A.____, genannt. Entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers geht somit aus den Angaben im Betreibungsbegehren klar hervor, dass die Betreibungsgläubigerin die Erbschaft als solche und nicht die einzelnen Erben als Solidarschuldner betreiben wollte. Zwar fehlt im Betreibungsbegehren, wie vom Beschwerdeführer zu Recht angemerkt, die Bezeichnung, an welchen Erben die Betreibungsurkunden ■ mangels bestehender Erbschaftsvertretung ■ zuzustellen sind. Dies stellt aber, entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers, keinen derart schwerwiegenden Mangel dar, als daraus die Nichtigkeit des Zahlungsbefehls resultieren würde. Das Gleiche gilt auch hinsichtlich des vom Beschwerdeführer gerügten Umstandes, dass der an ihn mittels öffentlicher Publikation am 3. Februar 2023 ausgestellte Zahlungsbefehl als «Zahlungsbefehl an Dritteigentümer» bezeichnet wurde

(Beschwerdebeilage 46). Hier wäre höchstens von einer Anfechtbarkeit des Zahlungsbefehls auszugehen, wobei darauf, aufgrund der unbenutzt abgelaufenen 10-tägigen Beschwerdefrist, nicht weiter einzugehen ist. Wie aus den vorgehenden Ausführungen in E. II. 5. hiervor ersichtlich, hat sich die Frage betreffend die Erbschaftsvertretung nach Zustellung des Zahlungsbefehls ohnehin von selbst erledigt, da der Beschwerdegegner 2, B.____, aufgrund dessen, dass der Zahlungsbefehl an den Beschwerdeführer, A.____, mangels korrekter Zustelladresse nicht zugestellt werden konnte, in Anwendung von Art. 65 Abs. 3 SchKG für die weitere Abwicklung der Betreuung als Vertreter der Erbschaft zu betrachten ist.

7.1 Wie in E. II. 4.2 f. hiervor festgehalten, hätte der Beschwerdeführer die Verwertung des Grundstücks [...] aufgrund des verspätet gestellten Aufschubgesuchs nur noch durch Bezahlung der gesamten Schuld abwenden können. Der Beschwerdeführer macht in diesem Zusammenhang geltend, dass die rechtlich zu berücksichtigenden Verwertungskosten nicht CHF 30'122.00, sondern lediglich CHF 5'437.70 betragen hätten, hätte es auch nicht zur Grundstücksversteigerung kommen dürfen. So hätten sich die Gesamtkosten, die der Beschwerdeführer zur vollständigen Tilgung der Grundpfandschulden samt Betreibungs- und Verwertungskosten hätte aufbringen müssen, auf CHF 38'222.70 belaufen. Der Beschwerdeführer hätte somit am Versteigerungstag sein mitgeführtes Bargeld in Höhe von CHF 41'730.00 aus der Tasche genommen, CHF 38'222.70 an Herrn H.____ übergeben und die Versteigerung hätte abgesagt werden können.

7.2 Bezüglich der vorgehenden Ausführungen des Beschwerdeführers ist vorweg noch einmal darauf hinzuweisen, dass die von ihm gerügten Punkte ■ die Höhe der Räumungskosten, sowie die Frage, ob die vom Betreibungsamt veranlasste Räumung der Liegenschaft rechtmässig war ■ im vorliegenden Verfahren betreffend Steigerungszuschlag noch nicht zu beurteilen sind, sondern erst in einem allfälligen Beschwerdeverfahren gegen die definitive Kosten- und Gebührenrechnung (s. E. II. 3 hiervor). Des Weiteren ist diesbezüglich festzuhalten, dass es sich bei den vom Betreibungsamt genannten Gesamtkosten, die der Beschwerdeführer zur vollständigen Tilgung der Grundpfandschulden samt Betreibungs- und Verwertungskosten ■ und damit zur Abwendung der Versteigerung ■ hätte aufbringen müssen, stets um einen provisorischen Betrag handelt, da die definitiven Kosten und Gebühren im Zeitpunkt der Versteigerung, wie vorgehend ausgeführt, eben noch nicht feststehen. Zudem kann in diesem Zusammenhang auf die treffenden Ausführungen des Betreibungsamtes verwiesen werden: Demnach sei zwar anzunehmen, dass der am Steigerungstag gegenüber dem Beschwerdeführer genannte Betrag von CHF 95'000.00 (s. E. II. 4.1 hiervor) zu hoch angesetzt worden sei. Doch habe der Beschwerdeführer unbestrittenemassen bereits vor der Verwertung Kenntnis davon gehabt, dass er die Steigerung nur abwenden könne, wenn er die Forderung von CHF 75'000.00 (inkl. der provisorischen Kosten des Betreibungsamtes) tilge (vgl. Beschwerdebeilage 29). Der Beschwerdeführer hätte die Forderung jederzeit vor der Zwangsverwertung begleichen können. Der vom Beschwerdeführer gemäss seinen Angaben mitgeführte Betrag von CHF 41'730.00 hätte somit für die Abwendung der Steigerung nicht gereicht.

Sodann macht der Beschwerdeführer geltend, es sei nicht nachvollziehbar, weshalb das Betreibungsamt in seiner Berechnung des mutmasslich zu bezahlenden Gesamtbetrages von CHF 75'857.00 (s. BA-Nr. 11) in den vertraglichen Pfandrechten von CHF 44'454 ■ 75 auch die Grundpfandverschreibung von CHF 12'950.00 (s. Lastenverzeichnis;

Beschwerdebeilage 6) mit eingerechnet habe. So sei die Grundpfandverschreibung nicht in Betreuung gesetzt worden und diesbezügliche sei auch keine Forderungsanmeldung erfolgt. Dieser Einwand des Beschwerdeführers ist grundsätzlich berechtigt, ändert aber nichts daran, dass der vom Beschwerdeführer nach seinen Angaben mitgeführte Betrag von CHF 41'730.00 auch nach Abzug von CHF 12'950.00 nicht ausgereicht hätte, den vom Betreibungsamt geschätzten Gesamtbetrag zu begleichen.

Im Übrigen kann gestützt auf die vorliegenden Akten die Notwendigkeit der vom Betreibungsamt vorgenommenen Räumungs- und Reinigungsarbeiten nicht ernsthaft in Frage gestellt werden. So zeigen die eingereichten Fotos die Innenräume der Liegenschaft in einem vermüllten und desolaten Zustand (BA-Nr. 12). Selbst wenn man, wie der Beschwerdeführer geltend macht, davon ausginge, dass die Räumungskosten zu hoch ausgefallen sein sollten, ist nicht anzunehmen, dass der Erbengemeinschaft diesbezüglich keine Kosten auferlegt würden. Selbst wenn man der Ansicht des Beschwerdeführers teilweise folgen würde, wonach er zur vollständigen Tilgung der Grundpfandschulden samt Betreibungs- und Verwertungskosten ■ unter Ausschluss der Räumungs- und Reinigungskosten ■ lediglich CHF 38'222.70 hätte aufbringen müssen (s. S. 36 der Beschwerde und S. 11 der Replik), erscheint es unwahrscheinlich, dass der vom Beschwerdeführer gemäss seinen Angaben mitgeführte Barbetrag von CHF 41'700.00 ausgereicht hätte, um die von ihm anerkannten Gesamtkosten zuzüglich der mutmasslichen Reinigungskosten zu begleichen.

Zusammenfassend ist somit das Vorgehen des Betreibungsamtes, indem es bei der Schätzung der Gesamtkosten auch die Räumungskosten mit eingerechnet hat, nicht zu beanstanden, selbst wenn sich die Einrechnung der gesamten Räumungskosten nachträglich als unzulässig herausstellen sollte. Entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers ist darin nicht eine falsche behördlich Auskunft zu erblicken, da es sich eben um einen Schätzbetrag handelt. Gestützt auf die vorgehenden Ausführungen sind demnach die als Rechtsbegehren Ziffer 2 gestellten Anträge des Beschwerdeführers (s. E. I. 1 hiavor), abzuweisen.

E. 8

Schliesslich rügt der Beschwerdeführer, er habe mit E-Mail vom 23. Februar 2024 Frau I. ___ vom Betreibungsamt darum ersucht, ihm «Bilder der Innenräume bzw. eine Dokumentation der Immobilie» zu senden, um sich einen Überblick über die betroffene Liegenschaft zu verschaffen und so über die allfällige Gewährung einer Hypothek zu entscheiden. Die verlangten Fotos seien ihm vom Betreibungsamt aber nicht zugestellt worden. Damit habe das Betreibungsamt faktisch verhindert, dass der Beschwerdeführer eine neue Hypothek habe abschliessen können. Dem Beschwerdeführer sei es zudem nicht möglich gewesen, selber Fotos von der Liegenschaft zu machen, weil das Betreibungsamt die Tür durch den Schlüsseldienst auf unkonventionelle Art habe verschliessen lassen, ohne dass der Beschwerdeführer einen passenden Schlüssel dazu erhalten hätte (Beschwerdebeilage 23). Dem hält das Betreibungsamt entgegen, dass der Beschwerdeführer zu keinem Zeitpunkt den Schlüssel zum Gebäude verlangt habe. Auf Antrag wäre der Schlüssel zum Gebäude durch das Betreibungsamt ausgehändigt worden, wie es bereits beim Schuldner und Gesamteigentümer, B. ___, der Fall gewesen sei. Dabei sei darauf hinzuweisen, dass sich der Beschwerdeführer gemäss der Beschwerdeschrift (Art. 2 Ziff. 6 und Beilage 18) am 19. Februar 2024 selbst den Zugang zum Inneren des Gebäudes verschafft habe, was auch beweise, dass er bereits im Gebäudeinnern gewesen sei, ohne vorher den Schlüssel bei der Beschwerdegegnerin verlangt zu haben.

Die Darstellungen des Betreibungsamtes werden vom Beschwerdeführer in seiner Replik nicht bestritten, weshalb darauf abgestellt werden kann und nicht weiter darauf eingegangen werden muss.

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

9.2 Im Übrigen erweisen sich die vom Beschwerdeführer beantragten Befragungen des Beschwerdeführers als Partei sowie von Frau K.____, als Zeugin im Lichte der vorgehenden Erwägungen als nicht notwendig, weshalb diese abzuweisen sind.

9.2 Das Beschwerdeverfahren ist nach Art. 20a SchKG und Art. 61 Abs. 2 lit. a GebV SchKG unentgeltlich. Die Ausrichtung einer Parteientschädigung kommt nicht in Betracht (Art. 62 Abs. 2 GebV SchKG).

Demnach wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2. Es besteht kein Anspruch auf eine Parteientschädigung.

3. 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

Die Präsidentin

Der Gerichtsschreiber

Hunkeler

Isch

Das Bundesgericht hat mit Urteil vom 21. November 2024 die dagegen erhobene Beschwerde abgewiesen (BGer 5A_446/2024).

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