

Dr. iur. Daniel Hunkeler

Nachträgliche Abänderung der Steigerungsbedingungen Kommentar zum Bundesgerichtsentscheid vom 10. Juli 2002 (7B.34/2002)

Stellt sich im Rahmen einer Versteigerung eines Grundstücks heraus, dass in den aufgelegten Steigerungsbedingungen zu Unrecht nicht auf die Anwendbarkeit des BGG bzw. auf die sich daraus ergebende Bewilligungspflicht hingewiesen wurde, sind die Steigerungsbedingungen unter Beachtung des in Art. 52 VZG festgelegten Verfahrens abzuändern bzw. zu ergänzen, neu aufzulegen und bekannt zu machen.

[Rz 1] Entscheid der Schuldbetreibungs- und Konkurskammer des Bundesgerichts vom 10. Juli 2002 (7B.34/2002; *auszugsweise BGE-Publikation erfolgt*)

[Rz 2] Im Rahmen einer Betreuung auf Pfandverwertung führte das Betreibungsamt Z. am 14. Dezember 2001 die Steigerung einer Liegenschaft durch, welche zirka je zur Hälfte in der Landwirtschaftszone und in der Wohnzone lag. Das Betreibungsamt ging ursprünglich davon aus, die zu verwertende Liegenschaft falle nicht unter das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGG), weshalb in den aufgelegten Steigerungsbedingungen ein Hinweis auf dieses Gesetz unterblieb. Nachdem sich das Amt wenige Tage vor dem Steigerungstermin vom Gegenteil überzeugt hatte, teilte es dies (telefonisch) verschiedenen Beteiligten mit, unter anderem Schuldner A. Überdies gab es am Steigerungstag dem Gantpublikum bekannt, dass für den Erwerb des Grundstücks im Sinne von Art. 67 BGG eine Bewilligung der zuständigen Behörde notwendig sei.

[Rz 3] Nach Durchführung der Versteigerung erhoben A. und weitere Beschwerdeführer am 3. Januar 2002 Beschwerde beim Obergericht von Appenzell A.Rh. als Aufsichtsbehörde für Schuldbetreibung und Konkurs mit dem Antrag, der Steigerungszuschlag sei aufzuheben und das Betreibungsamt sei anzuweisen, den nichtlandwirtschaftlichen Teil des zu verwertenden Grundstücks gemäss der kommunalen Zonenplangrenze durch Neuauflage der Steigerungsbedingungen festzulegen und die Verwertung der beiden Teilstücke zu wiederholen. Am 30. Januar 2002 wies die kantonale Aufsichtsbehörde die Beschwerde ab. Hierauf gelangten A. und weitere Beschwerdeführer rechtzeitig mittels Beschwerde an die Schuldbetreibungs- und Konkurskammer des Bundesgerichts. Das Bundesgericht hiess mit Urteil vom 10. Juli 2002 die Beschwerde teilweise gut, soweit es auf sie eintrat, hob den Entscheid der Aufsichtsbehörde auf und wies die Sache im Sinne seiner Erwägungen zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurück.

[Rz 4] Zur Begründung hielt das Bundesgericht im Wesentlichen folgendes fest: Die Steigerungsbedingungen bilden (zusammen mit dem Lastenverzeichnis) die Grundlage der bevorstehenden Steigerung; sie bestimmen die Art und Weise der Steigerung, namentlich auch die Modalitäten des Zuschlags (Ammonn/Gasser, Grundriss des Schuldbetreibungs- und Konkursrechts, 6. Auflage, § 28 Rz 47). Art. 134 Abs. 1 SchKG bestimmt, dass die Steigerungsbedingungen in ortsüblicher Weise aufzustellen und so einzurichten sind, dass sich ein möglichst günstiges Ergebnis erwarten lässt. Mit den Steigerungsbedingungen sollen vor allem auch diejenigen Personen angesprochen werden, die an der spezifischen Nutzung interessiert sind, die das zu verwertende Grundstück allenfalls zulässt. Nachträgliche Abänderungen der Steigerungsbedingungen sind nach Art. 52 VZG nur zulässig, wenn diese neu aufgelegt, publiziert und den Beteiligten nach Massgabe von Art. 139 SchKG zur Kenntnis gebracht werden. Dies gilt jedenfalls bei Änderungen in Punkten, die den erwähnten Zweck betreffen und deshalb zum notwendigen Inhalt der Steigerungsbedingungen gehören. Im Hinblick auf das anzustrebende bestmögliche Verwertungsergebnis ist es bei einem landwirtschaftlichen Grundstück unerlässlich, mit einem Hinweis auf das BGG (auch) in den Steigerungsbedingungen die besonderen Eigenschaften des Grundstücks hervorzuheben. Da dies im vorliegenden Fall nicht geschehen ist, wurde gegen Bundesrecht verstossen und rechtfertigt sich die Aufhebung des mit der Beschwerde angefochtenen Steigerungszuschlags.

[Rz 5] Allerdings hielt das Bundesgericht fest, dass der Zuschlag nicht etwa nichtig sei. Es liege kein Verstoß gegen eine Bestimmung vor, die im öffentlichen Interesse oder im Interesse der am Verfahren nicht Beteiligten erlassen worden sei (vgl. Art. 22 Abs. 1 SchKG). Die Durchsetzung des BGGB sei ohnehin dadurch gewährleistet, dass der Steigerungszuschlag aufgehoben werde, falls der Ersteigerer nicht in der Lage sei, fristgerecht eine Bewilligung beizubringen (Art. 67 Abs. 2 BGGB). In Frage stehe hier einzig die Pflicht des Betreibungsamtes, das bestmögliche Steigerungsergebnis anzustreben, weshalb es ausschliesslich um die Interessen des Schuldners und von am Verwertungsobjekt berechtigten Personen gehe (vgl. Jaeger/Walder/Kull/Kottmann, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, 4. Auflage, N 14 zu Art. 125). Da das Betreibungsamt den Beschwerdeführern vier Tage vor dem Steigerungstermin telefonisch mitgeteilt habe, dass das zu verwertende Grundstück entgegen seiner früheren Annahme vom BGGB erfasst werde, sich Ausführungen zum Inhalt des Telefongesprächs dem angefochtenen Entscheid jedoch nicht entnehmen liessen, stelle sich unter den hier gegebenen tatsächlichen Verhältnissen die Frage, ob die verfahrenswidrige Ergänzung der Steigerungsbedingungen durch die gegen den Zuschlag erhobene Beschwerde rechtzeitig gerügt worden sei. Je nach dem Inhalt des fraglichen Telefongesprächs hätten die Beschwerdeführer unter anderem die Verschiebung der Versteigerung mit Beschwerde an die kantonale Aufsichtsbehörde verlangen müssen und nicht untätig die Erteilung des Zuschlags abwarten dürfen.

Kommentar:

[Rz 6] Dem Entscheid des Bundesgerichts ist zuzustimmen. Gemäss Art. 134 SchKG sind die Steigerungsbedingungen vom Betreibungsbeamten so einzurichten, dass sich ein möglichst günstiges Ergebnis erwarten lässt und mindestens 10 Tage vor der Steigerung im Lokal des Betreibungsamtes zu jedermanns Einsicht aufzulegen. In der öffentlichen Bekanntmachung der Steigerung wird gemäss Art. 138 Abs. 2 Ziff. 2 SchKG bekannt gegeben, von welchem Tage an die Steigerungsbedingungen aufliegen. Art. 52 VZG präzisiert, dass nachträgliche Abänderungen der Steigerungsbedingungen u.a. nur zulässig sind, wenn sie neu aufgelegt und publiziert werden.

[Rz 7] Da an der Versteigerung möglicherweise andere Angebote unterbreitet worden wären und/oder andere Interessenten teilgenommen hätten, wenn zum Vornherein auf die Anwendbarkeit des BGGB hingewiesen worden wäre, wurde mit dem Verfahrensfehler des Betreibungsamtes die Pflicht verletzt, die Steigerungsbedingungen so einzurichten, dass sich ein möglichst günstiges Ergebnis erwarten lässt. Das Betreibungsamt hätte die Steigerung demnach absetzen und nach Art. 52 VZG verfahren müssen (vgl. dazu SchKG-Rutz, N 14 zu Art. 125).

[Rz 8] Zu beachten ist auch, dass die Beschwerdeführer allenfalls bereits vor der Versteigerung hätten aktiv werden müssen, um ihr Beschwerderecht gegen den Steigerungszuschlag nicht zu verwirken, dass ihr Teilerfolg vor Bundesgericht damit möglicherweise nur ein Pyrrhussieg war. Wenn den Beschwerdeführern vom Betreibungsamt klar mitgeteilt worden wäre, dass die Versteigerung nicht verschoben wird, hätten sie dies – unter Hinweis auf die vorzunehmende Ergänzung der Steigerungsbedingungen – mit Beschwerde an die kantonale Aufsichtsbehörde rügen müssen. Für den Fall, dass das weitere Vorgehen des Betreibungsamtes unklar geblieben sein sollte, hätten die Beschwerdeführer gemäss expliziter Feststellung des Bundesgerichts an der Steigerung zumindest erscheinen und vor deren Durchführung den Mangel im Vorbereitungsverfahren (verfahrenswidrige Ergänzung der Steigerungsbedingungen) rügen müssen. Sollten sie dies unterlassen haben, hätten sie ihr Beschwerderecht bezüglich dieses Punktes verwirkt, ähnlich einem Ersteigerer, der sich den Steigerungsbedingungen stillschweigend unterzieht (vgl. dazu BGE 123 III 406 E. 3 S. 409; 121 III 24 E. 2b S. 26 f.; SchKG-Häusermann/Stöckli/Feutz, N 14 zu Art. 134; je m.w.H.).

Rechtsgebiet	SchKG
Erschienen in	Jusletter 4. November 2002
Zitiervorschlag	Daniel Hunkeler, Nachträgliche Abänderung der Steigerungsbedingungen, in: Jusletter 4. November 2002 [Rz]
Internetadresse	http://www.weblaw.ch/jusletter/Artikel.jsp?ArticleNr=1997