[AZA 0/2]
7B.34/2002/bnm

SCHULDBETREIBUNGS- UND KONKURSKAMMER
****

Sitzung vom 10. Juli 2002

Es wirken mit: Bundesrichterin Nordmann, Präsidentin der
Schuldbetreibungs- und Konkurskammer, Bundesrichterin Escher,
Bundesrichterin Hohl und Gerichtsschreiber Gysel.

_____

In Sachen

1. A._____,
2. B._____,
3. C._____,
4. D._____, Beschwerdeführer, alle vier vertreten durch Rechtsanwalt lic.
iur. Christian Geosits, Löwenstrasse 16, Postfach, 8280 Kreuzlingen,

gegen
den Entscheid des Obergerichts von Appenzell A.Rh. als Aufsichtsbehörde für Schuldbetreibung und Konkurs vom 30. Januar 2002 (B.2/02),

betreffend
Steigerungszuschlag, hat sich ergeben:

A.- Mit der beim Betreibungsamt Z._____ gegen A._____ eingeleiteten Betreibung Nr. ... verlangte die Bank E._____ die Verwertung des ihr als Grundpfand haftenden Grundstücks Nr. ... (Wohn- und Bürogebäude mit Stadel) in Z._____. Von dem eine Fläche von 15'005 m2 umfassenden Grundstück liegen 7'597 m2 in der Landwirtschaftszone und der Rest in der Wohnzone W2.

Am 14. Dezember 2001 führte das Betreibungsamt die Steigerung durch. Wegen eines bis 31. Juli 2007 festen Mietvertrags mit C._____ (Beschwerdeführerin Nr. 3) wurde das Grundstück doppelt ausgerufen. Der Aufruf mit Last ergab ein Angebot von D._____ (Beschwerdeführer Nr. 4) in der Höhe von 200'000 Franken. Beim Aufruf ohne Last machte die Bank E._____ (Betreibungsgläubigerin) mit 2,7 Mio. Franken das höchste Angebot, worauf ihr das Grundstück zu diesem Preis zugeschlagen wurde. Am 9. Januar 2002 gab die kantonale Bodenrechtskommission dem von der Bank E._____ am 18. Dezember 2001 (gestützt auf Art. 67 des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht [BGBB; SR 211. 412.11]) gestellten Gesuch um Bewilligung des Grundstückserwerbs statt.

B.- Mit Eingabe vom 2. Januar 2002 (Postaufgabe 3. Januar) erhoben A._____, B._____, C._____ und D._____ beim Obergericht von Appenzell A.Rh. als Aufsichtsbehörde für Schuldbetreibung und Konkurs Beschwerde und beantragten, der Steigerungszuschlag sei aufzuheben und das Betreibungsamt 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.

Die kantonale Aufsichtsbehörde wies die Beschwerde am 30. Januar 2002 ab.

C.- Die Beschwerdeführer nahmen diesen Entscheid am 8. Februar 2002 in Empfang. Mit einer vom 18. Febru-

ar 2002 datierten und noch am gleichen Tag zur Post gebrachten Eingabe führen sie (rechtzeitig) Beschwerde an die Schuldbetreibungs- und Konkurskammer des Bundesgerichts, verbunden mit dem Gesuch, dem Rechtsmittel aufschiebende Wirkung zuzuerkennen.
In der Sache wiederholen sie das Begehren um Aufhebung des Zuschlags. Ausserdem verlangen sie, das Betreibungsamt anzuweisen, die Abparzellierung des nichtlandwirtschaftlichen Teils des zu verwertenden Grundstücks entlang der kommunalen Zonenplangrenze durch Neuauflage der Steigerungsbedingungen vorzunehmen und die Verwertung der beiden Teilstücke zu wiederholen.

Die kantonale Aufsichtsbehörde hat auf Gegenbemerkungen zur Beschwerde verzichtet. Die Beschwerdegegnerin Bank E._____ beantragt, die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf überhaupt einzutreten sei. Das Betreibungsamt hat sich nicht vernehmen lassen.

Mit Präsidialverfügung vom 22. Februar 2002 ist festgehalten worden, dass das Begehren um Gewährung der aufschiebenden Wirkung in Anbetracht von Art. 66 Abs. 1 VZG gegenstandslos sei.

D.- Die Beschwerdeführer haben den Entscheid der kantonalen Aufsichtsbehörde vom 30. Januar 2002 ausserdem auch mit staatsrechtlicher Beschwerde angefochten (5P. 111/2002).
Die Schuldbetreibungs- und Konkurskammer
zieht in Erwägung:

1.- Die mit der staatsrechtlichen Beschwerde vorgebrachten Rügen betreffen ebenfalls den Inhalt der Steigerungsbedingungen.
Es rechtfertigt sich unter diesen Umständen, in Abweichung von dem in Art. 57 Abs. 5 (in Verbindung mit Art. 81) OG festgelegten Grundsatz die vorliegende Beschwerde vorab zu behandeln.

2.- Zur Anfechtung des Steigerungszuschlags befugt ist auf jeden Fall A._____ (Beschwerdeführer Nr. 1) als Betreibungsschuldner.
Zumindest mit Bezug auf ihn ist aus dieser Sicht auf die Beschwerde deshalb einzutreten. Die Legitimation der übrigen Beschwerdeführer (Beschwerdeführerin Nr. 3 = Mieterin von Räumlichkeiten in der Pfandliegenschaft; Beschwerdeführer Nrn. 2 und 4 = Gantteilnehmer) braucht nicht abschliessend erörtert zu werden.

3.- a) Den tatsächlichen Feststellungen der kantonalen Aufsichtsbehörde ist zu entnehmen, dass in den vom Betreibungsamt aufgelegten Steigerungsbedingungen kein Hinweis auf das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) enthalten war. Hingegen sei das Gantpublikum auf Art. 67 BGBB, d.h. auf die Pflicht, eine Bewilligung zum Erwerb des Grundstücks einzuholen, aufmerksam gemacht worden.

b) Während die Vorinstanz dafür hält, der Hinweis auf das erwähnte Gesetz gehöre nicht zum notwendigen Inhalt der aufzulegenden Steigerungsbedingungen und es habe ausgereicht, die Interessenten zu Beginn der Gant auf die (allfällige) Bewilligungspflicht aufmerksam zu machen, wird mit der Beschwerde vorgebracht, der angefochtene Zuschlag beruhe auf Steigerungsbedingungen, die - durch den (mündlichen) Hinweis auf das BGBB anlässlich der Steigerung - nach deren Auflage unter Missachtung von Art. 52 VZG und damit in unzulässiger Weise abgeändert worden seien.

4.- a) 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 (Amonn/Gasser, Grundriss des Schuldbetreibungs- und Konkursrechts, 6. Auflage, § 28 Rz 47; vgl. auch Fritzsche/Walder, Schuldbetreibung und Konkurs nach schweizerischem Recht, I. Band, 3. Auf-lage, § 31 Rz 6). 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. Das gilt jedenfalls für Änderungen in Punkten, die den erwähnten Zweck betreffen und deshalb zum notwendigen Inhalt der Steigerungsbedingungen gehören.

b) Auf Grund einer Information der für das bäuerliche Bodenrecht zuständigen kantonalen Behörde ging das Betreibungsamt ursprünglich davon aus, das zu verwertende Grundstück falle nicht unter das BGBB, so dass in den aufgelegten Steigerungsbedingungen ein Hinweis auf dieses Gesetz unterblieb.
Nachdem das Amt sich wenige Tage vor dem Steigerungstermin vom Gegenteil überzeugt hatte, benachrichtigte es (telefonisch) die Beschwerdeführer. Am Steigerungstag gab es dem Gantpublikum bekannt, dass für den Erwerb des Grundstücks im Sinne von Art. 67 BGBB eine Bewilligung der zuständigen Behörde notwendig sei.

c) Fest steht somit, dass die Steigerungsbedingungen ohne neue Auflage um den Hinweis auf das BGBB erweitert worden sind. Es ist zu prüfen, ob das Betreibungsamt damit gegen Bundesrecht verstossen hat:

aa) Art. 134 Abs. 1 SchKG bestimmt, dass die Steigerungsbedingungen in ortsüblicher Weise aufzustellen und so einzurichten seien, dass sich ein möglichst günstiges Ergebnis erwarten lasse. Mit den Steigerungsbedingungen gilt es, vor allem auch diejenigen Personen anzusprechen, die an der spezifischen Nutzung, die das zu verwertende Grundstück allenfalls zulässt, interessiert sind. Im Hinblick auf das anzustrebende bestmögliche Verwertungsergebnis ist es bei einem landwirtschaftlichen Grundstück unerlässlich, mit einem Hinweis auf das BGBB (auch) in den Steigerungsbedingungen die besonderen Eigenschaften des Grundstücks hervorzuheben. In den in Art. 86 BGBB festgelegten Fällen ergibt sich aus der im Grundbuch erfolgten Anmerkung, ob das Grundstück vom genannten Gesetz erfasst wird.

bb) Stellt sich heraus, dass in den aufgelegten Steigerungsbedingungen, aus welchem Grund auch immer, zu Unrecht nicht auf die Anwendbarkeit des BGBB bzw. auf die sich daraus ergebende Bewilligungspflicht hingewiesen worden ist, sind die Steigerungsbedingungen nach dem Gesagten unter Beachtung des in Art. 52 VZG festgelegten Verfahrens abzuändern bzw. zu ergänzen, neu aufzulegen und bekannt zu machen. Das Vorgehen des Betreibungsamtes im vorliegenden Fall war mithin unzulässig:
Das Amt hätte die Steigerung absetzen und nach der genannten Bestimmung verfahren müssen (dazu Magdalena Rutz, in:
Kommentar zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, Basel 1998, N 14 zu Art. 125).

5.- a) Der dargelegte Mangel in der Vorbereitung der Steigerung ist so schwerwiegend, dass er an sich die Aufhebung des mit der Beschwerde angefochtenen Steigerungszuschlags zu rechtfertigen vermag. Der Zuschlag ist jedoch nicht etwa nichtig. Es liegt kein Verstoss gegen eine Bestimmung vor, die im öffentlichen Interesse oder im Interesse von am Verfahren nicht Beteiligten erlassen worden ist (vgl.
Art. 22 Abs. 1 SchKG). Die Durchsetzung des BGBB ist ohnehin dadurch gewährleistet, dass der Steigerungszuschlag aufgehoben wird, falls der Ersteigerer nicht in der Lage ist, fristgerecht eine Bewilligung beizubringen (Art. 67 Abs. 2 BGBB). In Frage steht hier einzig die Pflicht des Betreibungsamtes, das bestmögliche Steigerungsergebnis anzustreben.
Es geht mit andern Worten ausschliesslich um die Interessen des Schuldners und von am Verwertungsobjekt berechtigten Personen (vgl. Jaeger/Walder/Kull/Kottmann, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, 4. Auflage, N 14 zu Art. 125).

b) Unter den hier gegebenen tatsächlichen Verhältnissen stellt sich auf Grund des Gesagten die Frage, ob die verfahrenswidrige Änderung bzw. Ergänzung der Steigerungsbedingungen mit der gegen den Zuschlag gerichteten Beschwerde rechtzeitig angefochten worden ist. Wie die Beschwerdeführer vorbringen (S. 6 der Beschwerdeschrift), hat das Betreibungsamt ihnen vier Tage vor dem Steigerungstermin telefonisch mitgeteilt, dass das zu verwertende Grundstück entgegen seiner früheren Annahme vom BGBB erfasst werde. Ausführungen zum Inhalt des Telefongesprächs sind dem angefochtenen Entscheid nicht zu entnehmen. Insbesondere steht nicht fest, ob das Betreibungsamt klar zu erkennen gab, dass es die Steigerung am vorgesehenen Tag durchführen werde. Falls das Amt sich in diesem Sinne geäussert haben sollte, hätten die Beschwerdeführer mit Beschwerde an die kantonale Aufsichtsbehörde - unter Hinweis auf die vorzunehmende Ergänzung der Steigerungsbedingungen - die Verschiebung verlangen müssen. Auch im Falle, dass das weitere Vorgehen des Betreibungsamtes unklar geblieben sein sollte, durften die Beschwerdeführer nach der Information über die Unterstellung des Grundstücks unter das BGBB nicht untätig die Erteilung des Zuschlags abwarten.
Falls ihnen nicht mitgeteilt worden sein sollte, die Steigerung werde verschoben, hätten sie zumindest er-

scheinen und vor Durchführung der Steigerung den Mangel im Vorbereitungsverfahren (verfahrenswidrige Ergänzung der Steigerungsbedingungen) rügen müssen. Sollten sie dies unterlassen haben, hätten sie - ähnlich einem Ersteigerer, der sich den Steigerungsbedingungen stillschweigend unterzieht (dazu vgl. BGE 123 III 406 E. 3 S. 409; 121 III 24 E. 2b S. 26 f., mit Hinweisen) - ihr Beschwerderecht bezüglich dieses Punktes verwirkt.

6.- Soweit auf die Beschwerde einzutreten ist, ist sie nach dem Gesagten insofern (teilweise) gutzuheissen, als der angefochtene Entscheid aufzuheben und die Sache zu neuer Beurteilung an die kantonale Aufsichtsbehörde zurückzuweisen ist. Die Vorinstanz wird abzuklären haben, ob die Beschwerdeführer die gegen Art. 52 VZG verstossende Ergänzung der Steigerungsbedingungen schon vor der Steigerung gerügt haben.
Sollte dies der Fall gewesen sein, hätte sie den Zuschlag aufzuheben und das Betreibungsamt anzuweisen, nach der genannten Bestimmung zu verfahren und alsdann die Steigerung neu durchzuführen. Vorausgesetzt, die Beschwerdeführer sollten die Abparzellierung des nichtlandwirtschaftlichen Teils des Grundstücks (bzw. die Einreichung eines entsprechenden Gesuchs bei der zuständigen Behörde) bereits bei der kantonalen Instanz verfahrenskonform verlangt haben, hätte das Obergericht ausserdem diesen Antrag im Lichte der nunmehr veränderten Ausgangslage (neu) zu prüfen.

7.- Gemäss klarem Wortlaut des Gesetzes ist das Verfahren grundsätzlich kostenlos (Art. 20a Abs. 1 SchKG).
Demnach erkennt
die Schuldbetreibungs- und Konkurskammer:

1.- a) Soweit auf die Beschwerde einzutreten ist, wird sie teilweise gutgeheissen.

b) Der Entscheid des Obergerichts von Appenzell A.Rh.
als Aufsichtsbehörde für Schuldbetreibung und Konkurs vom 30. Januar 2002 (B.2/02) wird aufgehoben und die Sache zu neuer Beurteilung im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurückgewiesen.

2.- Dieses Urteil wird den Beschwerdeführern, der Beschwerdegegnerin Bank E._____, vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Bernhard Oberholzer, Oberer Graben 43, 9000 St. Gallen, dem Betreibungsamt Z._____ und dem Obergericht von Appenzell A.Rh. als Aufsichtsbehörde für Schuldbetreibung und Konkurs schriftlich mitgeteilt.

_____
Lausanne, 10. Juli 2002

Im Namen der Schuldbetreibungs- und Konkurskammer
des SCHWEIZERISCHEN BUNDESGERICHTS
Die Präsidentin: Der Gerichtsschreiber: