Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
7B.202/2005 /blb

Urteil vom 16. Januar 2006
Schuldbetreibungs- und Konkurskammer

Besetzung
Bundesrichterin Hohl, Präsidentin,
Bundesrichter Meyer, Marazzi,
Gerichtsschreiber Schett.

Parteien
X._____,
Beschwerdeführer,
vertreten durch Fürsprecher Alfred Haldimann,

gegen

Obergericht des Kantons Bern, Aufsichtsbehörde
in Betreibungs- und Konkurssachen, Hochschulstrasse 17, Postfach 7475, 3001 Bern.

Gegenstand
Steigerungszuschlag,

SchKG-Beschwerde gegen den Entscheid des Obergerichts des Kantons Bern, Aufsichtsbehörde in Betreibungs- und Konkurssachen, vom 16. September 2005.

Sachverhalt:
A.
A.a Am 16. August 1967 schlossen die Ehegatten E._____ und F._____ einen Erbvertrag. Für den Fall, dass E._____ vor seiner Ehefrau versterben sollte, setzte er im Rahmen des Erbvertrages die Ehefrau insbesondere bezüglich der Liegenschaft in L._____ (GBBl. Nr. xxxx) als Vorerbin und den Sohn aus erster Ehe, X._____, als Nacherben ein. Als Zeitpunkt der Auslieferung der Erbschaft an den Nacherben wurde der Tod der Vorerbin bestimmt. Dies wurde gemäss Art. 490 Abs. 2 in Verbindung mit Art. 960 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB im Grundbuch vorgemerkt.
Als E._____ verstarb, ging die erwähnte Liegenschaft in das Eigentum seiner Ehefrau als Vorerbin über. Am 21. Mai 1992 kam es zur Zwangsversteigerung dieser Liegenschaft. Den Zuschlag erhielt die S._____ AG mit Sitz in K._____, welche die Liegenschaft samt der Vormerkung für Fr. 72'000.– erwarb. Der Nacherbe, X._____, war an dieser Steigerung ebenfalls anwesend und gab ein Angebot im Umfang von Fr. 40'125.– ab.
A.b Am 5. Dezember 1995 wurde über die S._____ AG der Konkurs eröffnet. Das für das Konkursverfahren damals zuständige Konkursamt Nidau verfügte am 17. September 1996, dass hinsichtlich der vorgemerkten Nacherbschaft ein Doppelaufruf mit und ohne die Last zu erfolgen habe. Im Weiteren ersuchte es mit Schreiben vom 9. Oktober 1996 das Konkursamt Wasseramt in Solothurn mit der Verwertung der Liegenschaft in L._____ (GBBl. Nr. xxxx). Am 5. Dezember 1996 wurde das Grundstück zwangsverwertet. Im Rahmen des durchgeführten Doppelaufrufs kam es beim 1. Aufruf zu keinem Gebot; beim 2. Aufruf ohne die Vormerkung betreffend Auslieferungspflicht an den Nacherben wurde die Liegenschaft zum Betrag von Fr. 56'000.– an Y._____ zugeschlagen.
B.
B.a Mit Beschwerde vom 15. Juli 2005 an die Aufsichtsbehörde in Betreibungs- und Konkurssachen des Kan-

tons Bern gelangte X._____ an die Aufsichtsbehörde in Betreibungs- und Konkurssachen und stellte die folgenden Rechtsbegehren:
1. Die rechtswidrige Verfügung des Beschwerdegegners (Konkursamt Nidau) vom 17. September 1996 im Rahmen des Konkursverfahrens der S._____ AG K._____, wonach hinsichtlich der auf der Liegenschaft L._____ GBBl. Nr. xxxx vorgemerkten Nacherbschaft des Beschwerdeführers ein Doppelaufruf mit und ohne diese Last zu erfolgen habe, sei aufzuheben, und es sei demzufolge der aufgrund dieses Doppelaufrufs am 5. Dezember 1996 erfolgte Zuschlag der erwähnten Liegenschaft an Herrn Y._____ aufzuheben und die Liegenschaft L._____ GBBl. Nr. xxxx dem Beschwerdeführer als Nacherben wegen Eintritt des Nacherbfalls zu Eigentum zu übertragen, alles unter angemessener Entschädigung des Ersteigerers Y._____ durch den Staat.
2. Eventualiter
Für den Fall, dass eine Rückgängigmachung des Zuschlages an Herrn Y._____ und eine Herausgabe der Liegenschaft in Natura an den Beschwerdeführer aus irgendeinem Grund nicht mehr möglich wäre, sei gerichtlich festzustellen, dass die Verfügung des Beschwerdegegners betreffend Doppelaufruf bei der Versteigerung der Liegenschaft Nr. xxxx in L._____ und der entsprechende Zuschlag an Herrn Y._____ sowie die Löschung der Nacherbschaftsvormerkung im Grundbuch rechtswidrig sind, dies im Hinblick auf die Staatshaftung von Art. 5 SchKG und die ergänzenden kantonalen öffentlich-rechtlichen Haftungsbestimmungen. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge.¨
B.b Die Aufsichtsbehörde für den Kantons Bern trat mit Entscheid vom 16. September 2005 auf die Beschwerde nicht ein.
C.
X._____ hatte bei der Aufsichtsbehörde für Schuldbetreibung und Konkurs des Kantons Solothurn ebenfalls Beschwerde erhoben. Mit Urteil vom 17. August 2005 wurde auf das Rechtsmittel nicht eingetreten (7B.168/2005).
D.
X._____ hat mit Beschwerde vom 30. September 2005 die Sache an die Schuldbetreibungs- und Konkurskammer des Bundesgerichts weitergezogen. Er beantragt, der Nichteintretensentscheid der Aufsichtsbehörde des Kantons Bern vom 16. September 2005 sei aufzuheben und es sei die Aufsichtsbehörde durch die Schuldbetreibungs- und Konkurskammer des Bundesgerichts anzuweisen, auf die Beschwerde des Beschwerdeführers vom 15. Juli 2005 materiell einzutreten und darüber zu entscheiden.
Die Aufsichtsbehörde des Kantons Bern hat anlässlich der Aktenübersendung auf Gegenbemerkungen verzichtet und verweist auf die Begründung des angefochtenen Entscheids (Art. 80 OG). Das Betreibungs- und Konkursamt Berner Jura-Seeland hat keine Gegenbemerkungen angebracht und verweist auf den Entscheid der Aufsichtsbehörde. Y._____ hat sich nicht vernehmen lassen.

Die Kammer zieht in Erwägung:
1.
Das revidierte Schuldbetreibungs- und Konkursgesetz ist am 1. Januar 1997 in Kraft getreten. Die auf Ersuchen des Konkursamts Nidau vom Konkursamt Wasseramt in Solothurn durchgeführte Zwangsverwertung der Liegenschaft L._____ (GBBl. Nr. xxxx) wurde am 5. Dezember 1996 durchgeführt. Gemäss Art. 2 Abs. 2 der Schlussbestimmungen der Gesetzesänderung vom 16. Dezember 1994 (AS 1995 1227) gilt für die Länge von Fristen, die vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes zu laufen begonnen haben, das bisherige Recht. Diese Bestimmung betrifft nur die Fristen, welche das SchKG oder dessen Neben- oder Ausführungserlasse statuieren (vgl. dazu BBl 1991 196/197; Franco Lorandi/Ivo Walder, AJP 1996, S. 1464 f.). Für die Frist zur Anfechtung des Zuschlags gilt somit nicht der revidierte Art. 132a SchKG, sondern noch Art. 136bis aSchKG, was der Vorinstanz und dem Beschwerdeführer entgangen ist.
2.
Das Bundesgericht ist an die tatsächlichen Feststellungen der Aufsichtsbehörde gebunden, d.h. dass die im angefochtenen Entscheid angeführten Tatsachen verbindlich sind und mit der Beschwerde nach Art. 19 SchKG nicht infrage gestellt werden können (Art. 63 Abs. 2 in Verbindung mit Art. 81 OG; BGE 119 III 54 E. 2b S. 55; 124 III 286 E. 3b S. 288). Neue Begehren, Tatsachen, Bestreitungen und Beweismittel kann vor Bundesgericht nicht anbringen, wer dazu im kantonalen Verfahren Gelegenheit hatte (Art. 79 Abs. 1 OG).
Auf die Vorbringen des Beschwerdeführers, die im angefochtenen Entscheid keine Stütze finden, kann somit

nicht eingetreten werden.
3.
3.1 Die Vorinstanz führt aus, gegen Verfügungen eines Betreibungs- und Konkursamtes könne gemäss Art. 17 SchKG innert 10 Tagen bei der Aufsichtsbehörde in Betreibungs- und Konkurssachen Beschwerde wegen Gesetzesverletzung oder Unangemessenheit geführt werden. Gemäss Abs. 2 dieser Bestimmung beginne die Beschwerdefrist an jenem Tag zu laufen, an welchem der Beschwerdeführer von der Verfügung Kenntnis erhalten habe. Die vorliegende Eingabe des Beschwerdeführers richte sich gegen die Verfügung des Konkursamtes Nidau vom 17. September 1996 (Verfügung des Doppelaufrufes), resp. gegen den Zuschlag der Liegenschaft L._____ (GBBl. Nr. xxxx) vom 5. Dezember 1996 an Y._____. Der Beschwerdeführer mache geltend, anlässlich des Erhaltes des Briefes der Amtsschreiberei Solothurn vom 12. Juli 2005 erstmals von der rechtswidrigen Versteigerung Kenntnis erhalten zu haben. Vorher habe er nicht gewusst, dass im Rahmen des Konkurses der S._____ AG ein rechtswidriger Doppelaufruf verfügt worden sei und als dessen Folge die Grundbuchvormerkung betreffend seine Nacherbschaft unzulässigerweise von Amtes wegen gelöscht worden sei. Mit der vorliegenden Eingabe sei die Beschwerdefrist somit eingehalten.
Die Aufsichtsbehörde fährt fort, gemäss Art. 132a SchKG könne gegen einen Zuschlag oder den Abschluss eines Freihandkaufs Beschwerde erhoben werden. Die Frist gemäss Art. 17 Abs. 2 SchKG beginne, wenn der Beschwerdeführer von der angefochtenen Verwertungshandlung Kenntnis erhalten habe und der Anfechtungsgrund für ihn erkennbar geworden sei (Art. 132a Abs. 2 SchKG). Das Beschwerderecht erlösche nach einem Jahr (Art. 132a Abs. 3 SchKG). Bei dieser Verwirkungsfrist handle es sich um eine absolute Verwirkung. Demgemäss habe derjenige, welcher den Anfechtungsgrund erst nach Ablauf eines Jahres entdecke, kein Beschwerderecht mehr (Jaeger/ Walder/Kull/Kottmann, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, 4. Auflage, Zürich 1997/1999, Rz. 11 zu Art. 132a SchKG). Im vorliegenden Fall werde die Beschwerde gegen den Zuschlag rund 8 ½ Jahre nach der Zwangsversteigerung erhoben. Auch wenn der Beschwerdeführer somit erst im Juli 2005 von der Löschung der Vormerkung im Grundbuch erfahren habe, sei sein Beschwerderecht aufgrund der absoluten Verwirkungsfrist erloschen. Da in casu auch keine Nichtigkeitsgründe ersichtlich seien (vgl. dazu Magdalena Rutz, in: Kommentar zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, Basel 1998, SchKG II,
N. 6 zu Art. 132a SchKG), könne auf Ziff. 1 des Rechtsbegehrens nicht eingetreten werden.
3.2 Im Weiteren habe der Beschwerdeführer die Feststellung der Rechtswidrigkeit der Verfügung betreffend Doppelaufruf und den Zuschlag verlangt. Dazu sei festzuhalten, dass eine Beschwerde einen praktischen Verfahrenszweck im Vollstreckungsverfahren aufweisen müsse, ansonsten sie unzulässig sei. Beschwerden, welche nicht die Aufhebung, Berichtigung oder Anordnung einer Verfügung bezweckten, sondern nur auf Feststellung einer Gesetzwidrigkeit abzielten, seien unzulässig und es sei auf sie nicht einzutreten (Dieth, Beschwerde gemäss Art. 17 ff. SchKG, AJP 4/2002 363, S. 367; Jaeger/Walder/Kull/Kottmann, a.a.O., Rz. 19 zu Art. 17 SchKG). Dies gelte insbesondere dann, wenn es bloss darum gehe, die Grundlage für die Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen zu schaffen (Amonn/Walther, Grundriss des Schuldbetreibungs- und Konkursrechts, 7. Aufl., Bern 2003, § 6 N. 2). Auf die Beschwerde könne somit diesbezüglich ebenfalls nicht eingetreten werden. Der Beschwerdeführer habe dazu ein Verfahren gemäss Art. 100 ff. des Personalgesetzes vom 16. September 2004 anzustreben.
4.
4.1
4.1.1 Der Beschwerdeführer macht geltend, die Aufsichtsbehörden hätten von Amtes wegen die Nichtigkeit einer Verfügung festzustellen, und zwar unabhängig von einer Beschwerdeführung.
4.1.2 Gemäss Art. 136bis aSchKG konnte der Eigentumserwerb des Steigerungskäufers nur auf dem Wege der Beschwerdeführung angefochten werden, mit dem Begehren auf Aufhebung des Zuschlages. In Anlehnung an Art. 86 SchKG - Rückforderungsklage betreffend die durch das Betreibungsverfahren herbeigeführte Bezahlung einer Nichtschuld - hat das Bundesgericht in BGE 73 III 23 E. 2 S. 26 eine Aufhebung des Zuschlags ausgeschlossen, wenn seit der Verwertung und der Verteilung mehr als ein Jahr verflossen ist (vgl. dazu auch: Fritzsche/Walder, Schuldbetreibung und Konkurs nach schweizerischem Recht, Bd. I, Zürich 1984, S. 453). In BGE 106 III 21 E. 2a hat das Bundesgericht befunden, nach Art. 136bis aSchKG, der auch für die Versteigerung von Fahrnis gelte, könne der Eigentumserwerb des Ersteigerers nur durch Beschwerde mit dem Begehren um Aufhebung des Zuschlags angefochten werden. Der Ersteigerer müsse deshalb mit der Gefahr rechnen, dass ihm das Eigentum an der ersteigerten Sache in Folge Anfechtung der Steigerung entzogen werde. Um die Härte

dieser Lage zu mildern, habe das Bundesgericht auf dem Wege der Rechtsprechung den Grundsatz aufgestellt, dass der Zuschlag nach Ablauf eines Jahres seit Ersteigerung nicht mehr wegen eines Formfehlers
aufgehoben werden dürfe, für den der Ersteigerer keine Verantwortung trage (BGE 98 III 57 E. 1; 73 III 23 E. 2 S. 26). Vor Ablauf dieser Frist müsse die Aufhebung des Zuschlags aber möglich bleiben. Diese Rechtsprechung ist mit der Revision von 1994 in Art. 132a Abs. 3 SchKG kodifiziert worden (Pierre-Robert Gilliéron, Poursuite pour dettes, faillite et concordat, 4. Auflage 2005, Rz. 1350 S. 259).
4.1.3 In BGE 117 III 39 E. 4b S. 42 hat das Bundesgericht befunden, nichtig sei der in Frage stehende Steigerungszuschlag, falls er gegen eine Vorschrift verstosse, die im öffentlichen Interesse oder im Interesse eines unbestimmten Kreises Dritter aufgestellt und daher schlechthin zwingend sei (BGE 115 III 26 E. 1 mit Hinweisen). Mit Bezug auf den vorliegenden Fall ist zu erwähnen, dass das Bundesgericht die Anwendbarkeit der Jahresgrenze für die Aufhebung der Steigerung dann ausgeschlossen hat, wenn die Gültigkeit des Zuschlags schon vor deren Ablauf in für den Ersteigerer erkennbarer Weise ernsthaft in Frage gestellt und die Feststellung der Nichtigkeit nicht über Gebühr hinausgezögert wurde (BGE 98 III 57 E. 2 S. 61; Magdalena Rutz, in: Kommentar zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, Hrsg. Staehelin/Bauer/Staehelin, SchKG II, Rz. 6 zu Art. 132a SchKG, S. 1294; Pierre-Robert Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, articles 89-158, Rz. 66 zu Art. 132a SchKG).
4.1.4 Der Beschwerdeführer macht insbesondere geltend, die Vormerkung des Auslieferungsanspruchs des Nacherben solle der Sicherung von dessen Anspruch auf die Liegenschaft als Ganzes in Natura dienen und sei daher żwangsvollstreckungsfest¨(Dieter Zobl, Grundbuchrecht, 2. Aufl., Zürich 2004, Rz. 310, S. 131). Ein mit einer Nacherbschaft - Vormerkung gemäss Art. 960 Abs. 1 Ziffer 3 ZGB - belastetes Grundstück könne und dürfe daher in der Zwangsverwertung immer nur mit der vorgemerkten Auslieferungspflicht an den Nacherben angeboten werden (Henri Deschenaux, SPR VI/3, II, Basel 1989, S. 681). Der Doppelaufruf sei deshalb unzulässig gewesen, da ein solcher gemäss Art. 258 Abs. 2 in Verbindung mit Art. 142 Abs. 1 und 3 SchKG sowie Art. 104 Abs. 1 VZG nur verlangt werden könne, wenn auf dem betreffenden Grundstück Dienstbarkeiten, Grundlasten oder im Grundbuch nach Art. 959 ZGB vorgemerkte persönliche Rechte hafteten, die einem oder mehreren Grundpfandgläubigern im Range nach gingen und mit deren Pfandrechten kollidierten.
4.1.5 Aus den Akten ergibt sich, dass das Konkursamt Wasseramt (Solothurn) requisitorial gestützt auf das vom Betreibungs- und Konkursamt Nidau erstellte Lastenverzeichnis die Steigerungsbedingungen für die auf den 5. Dezember 1996 angesetzte Steigerung ausgearbeitet hatte. Der Doppelaufruf war vom auftraggebenden Konkursamt verfügt worden. In Ziffer 18 der Steigerungsbedingungen war Folgendes festgehalten worden:
- Bei einem eventuellen Doppelaufruf betreffend Vormerkung - Auslieferungspflicht an den Nacherben X._____:
1. Der Bank B._____ steht das Recht zu, bei der Steigerung der Liegenschaft im Sinne von Art. 142 SchKG/Art. 56 VZG den Doppelausruf mit und ohne diese Last zu verlangen, soweit seine Forderungen bis zum Betrag von Fr. 40'125.– zuzüglich Fr. 1'103.40 und zuzüglich Zins zu 5,5 % auf Fr. 40'125.– ab 5. Dezember 1995 bis zum Datum der Verwertung durch den Zuschlag mit der Last nicht gedeckt werden sollten.
2. Für den Fall, dass im 2. Aufruf ohne Last, die Bank B._____ selbst die Liegenschaft ersteigern sollte, steht ihm unter Vorbehalt der Bezahlung allfälliger ungedeckten Verwaltungskosten, das Recht zur Verrechnung nur bis zum Betrag von Fr. 40'125.– zuzüglich Fr. 1'103.40 und zuzüglich Zins von 5,5 % auf Fr. 40'125.– ab dem 5. Dezember 1995 bis zum Datum der Verwertung zu. Ein über diesen Betrag zu leistender Kaufpreis kann nur bar bezahlt werden. Die Schuldübernahme, Novation oder Verrechnung im Sinne von Art. 47 VZG wird hiermit ausdrücklich ausgeschlossen, da dem Berechtigten aus der Vormerkung gegenüber dem im Range nachgehenden Pfandgläubiger in Sinne von Art. 812 Abs. 3 ZGB/Art. 116 VZG ein Vorzugsrecht auf vorgängige Befriedigung aus dem Erlöse zusteht, sofern die Vormerkung im Sinne von Art. 150 SchKG/Art. 68 VZG gelöscht werden müsste.
3. Der aus dem Verwertungserlös Anspruchsberechtigte aus der Vormerkung wird im Sinne von Art. 812 Abs. 3 ZGB/Art. 116 VZG (Bestimmung der Abfindungssumme) seine Abfindungssumme durch nachträgliche Konkurseingabe geltend machen können (BGE 54 III 101 E. 3-5), falls die Vormerkung als Folge des Doppelaufrufs gelöscht werden müsste.¨
Der vorgemerkte Anspruch des Nacherben geht allen später eingetragenen Rechten vor, soweit der Nacherbe ihrer Eintragung nicht zugestimmt hat und soweit sie sich ihrem Inhalte nach mit dem Anspruch des Nacherben nicht vereinbaren lassen (Homberger, Zürcher Kommentar, 2. Auflage, Rz. 46 zu Art. 960 ZGB, S. 288). Gemäss Lastenverzeichnis ging der Namensschuldbrief im ersten Rang zugunsten der Bank B._____ vom 17. Dezember 1960 über Fr. 49'000.– der Vormerkung der Auslieferungspflicht an den Nacherben vom 19.

August 1968 vor. Da für die Zulassung eines Doppelaufrufs im Sinne von Art. 142 SchKG/Art. 56 VZG (dazu: BGE 121 III 242 E. 1) die zeitliche Priorität der Eintragungen massgeblich ist (dazu: Hansjörg Peter, Le rang des droits réels et la réalisation des immeubles, ZBGR 78/1997, 377 ff., insbesondere S. 399), sind grundsätzlich mit Blick auf den zeitlichen Vorgang des Namensschuldbriefes der Bank die Voraussetzungen für einen Doppelaufruf gegeben gewesen. Das Bundesgericht hatte in BGE 111 III 26 ff. entschieden, die vorgehenden Pfandgläubiger könnten gemäss Art. 142 SchKG und Art. 104 VZG einen Doppelaufruf verlangen, wenn im Lastenverzeichnis eine Verfügungsbeschränkung im Sinne von Art. 16 BewB vermerkt worden sei. Wie Ingrid Jent-Sørensen zu Recht zu diesem Entscheid ausführt, sei der Doppelaufruf gemäss BGE 121 III 242 ff. in vergleichbaren Fällen rundweg ausgeschlossen worden, weshalb das zuerst genannte Bundesgerichtsurteil überholt sei (Die Rechtsdurchsetzung bei der Grundstückverwertung in der Spezialexekution, Rz. 762/763, Fn 1633, S. 314/315). Im zuletzt angeführten Urteil ging es um eine öffentlichrechtliche Nutzungsbeschränkung wegen eines erfolgten Nutzungstransfers. Daraus ist zu schliessen, dass spätere öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkungen nicht durch frühere Pfandrechte zunichte gemacht werden können. Hier verhält es sich anders: Eine rein privatrechtliche Nacherbeneinsetzung kann einem früheren Pfandrecht nicht entgegen gehalten werden. Deshalb ist hier der Doppelaufruf zulässig. Es gilt die allgemeine Regel, wonach die Vormerkung persönlicher Rechte, aber auch von Verfügungsbeschränkungen wegen einer Nacherbschaft gleich wie spätere Dienstbarkeiten und Grundlasten dem Doppelaufruf unterstehen.

Im Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass das Bundesgericht mit Bezug auf die Verfügungsbeschränkungen im Sinne von Art. 960 Abs. 1 Ziff. 1 ZGB befunden hat, falls eine solche unter Umständen ein Hindernis für die Zwangsverwertung eines Grundstücks bilde, so wäre der Streit hierüber im Widerspruchsverfahren auszutragen gewesen (BGE 72 III 6 E. 1; 81 III 98 E. 3 S. 104). Dasselbe muss auch hinsichtlich einer Verfügungsbeschränkung nach Art. 960 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB gelten, wobei - weil vorliegend die Verwertung im Rahmen eines Konkurses erfolgte - der Streit nach Abweisung der Streichung der Last aus dem Lastenverzeichnis durch den Konkursverwalter im Kollokationsprozess gemäss Art. 250 SchKG hätte beurteilt werden müssen.

Nach dem Gesagten ist dem Konkursamt Wasserfallen, das vom Konkursamt Nidau mit der Grundstücksteigerung beauftragt worden war, kein Verfahrensfehler unterlaufen.

4.2 Der Beschwerdeführer macht ferner geltend, er habe keine Anzeige der Liegenschaftssteigerung vom 5. Dezember 1996 erhalten und somit nicht daran teilnehmen können.

Dass er keine Spezialanzeige im Sinne von Art. 139 SchKG erhalten hat, welche nach altem Recht noch mit eingeschriebenem Brief zugestellt werden musste (vgl. dazu Pierre-Robert Gilliéron, a.a.O., Rz. 13 zu Art. 139 SchKG, S. 651), geht auch aus der Stellungnahme des Konkursamtes Wasseramt vom 9. August 2005 hervor. Auch wenn der Einwand des Beschwerdeführers zutreffen sollte, dass er keine Mitteilung von der Steigerung erhalten hat, so läge auch darin kein Nichtigkeitsgrund für die Aufhebung des Verwertungsaktes. Erfolgt an einen der Beteiligten keine Spezialanzeige, so kann dies zur Ungültigkeit - aber nicht zur Nichtigkeit - des Zuschlages führen (BGE 116 III 85 E. 2d S. 89), welche mit Beschwerde gemäss Art. 17 ff. SchKG geltend zu machen ist (Häusermann/Stöckli/Feuz, in: Kommentar zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, Hrsg. Staehelin/ Bauer/Staehelin, SchKG II, Rz. 20 zu Art. 139 SchKG, S. 1344; Pierre-Robert Gilliéron, a.a.O., articles 89-158, Rz. 14 zu Art. 139 SchKG, S. 661).

4.3 Nach dem Ausgeführten kann der neun Jahre nach der Zwangsverwertung der Liegenschaft erfolgte Zuschlag nicht mehr mit Beschwerde nach Art. 17 ff. SchKG angefochten werden, da keine Nichtigkeitsgründe vorliegen.

Es erübrigt sich deshalb, die Sache an die Vorinstanz zurückzuweisen zur Abklärung, ob der Erwerber der Liegenschaft bösgläubig gewesen sei.

5.

Das Beschwerdeverfahren ist grundsätzlich kostenlos (Art. 20a SchKG und Art. 61 Abs. 2 lit. a GebV SchKG), und es darf keine Parteientschädigung zugesprochen werden (Art. 62 Abs. 2 GebV SchKG).

Demnach erkennt die Kammer:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Dieses Urteil wird dem Beschwerdeführer, dem Beschwerdegegner (Y._____), dem Betreibungs- und Konkursamt Berner Jura-Seeland, Dienststelle Biel, Neuengasse 8, 2501 Biel, und dem Obergericht des Kantons

Bern, Aufsichtsbehörde in Betreibungs- und Konkurssachen, schriftlich mitgeteilt.
Lausanne, 16. Januar 2006
Im Namen der Schuldbetreibungs- und Konkurskammer
des Schweizerischen Bundesgerichts
Die Präsidentin: Der Gerichtsschreiber: