[AZA 0/2]
7B.157/2001/min

SCHULDBETREIBUNGS- UND KONKURSKAMMER
****

28. August 2001

Es wirken mit: Bundesrichterin Nordmann, Präsidentin der
Schuldbetreibungs- und Konkurskammer, Bundesrichter Merkli,
Bundesrichter Meyer und Gerichtsschreiber Levante.

_____

In Sachen
A._____, Beschwerdeführer,

gegen
den Beschluss vom 29. März 2001 des Obergerichts des Kantons Thurgau als oberer kantonaler Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs,

betreffend
Lastenverzeichnis und Steigerungsbedingungen, hat sich ergeben:

A.- In der Betreibung auf Grundpfandverwertung Nr. ...
gegen den Schuldner A._____ verlangte die Bank B._____ als Grundpfandgläubigerin im 1. Rang vom Betreibungsamt Sirnach die Verwertung des Grundpfandes (Stockwerkeigentum Nr. ... Miteigentum an Grundstück Nr. xxx, Grundbuch Z._____). Das Betreibungsamt Sirnach teilte am 19. Januar 2001 das Lastenverzeichnis mit und legte vom 22. bis 31. Januar 2001 die Steigerungsbedingungen (unter Beilage des Lastenverzeichnisses) auf. A._____ erhob Beschwerde gegen das Lastenverzeichnis und die Steigerungsbedingungen, welche das Gerichtspräsidium Münchwilen als untere Aufsichtsbehörde in Schuldbetreibungssachen mit Verfügung vom 21. Februar 2001 und in der Folge das Obergericht des Kantons Thurgau als obere kantonale Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs mit Beschluss vom 29. März 2001 abwies.

B.- A._____ hat den Beschluss vom 29. März 2001 des Obergerichts des Kantons Thurgau mit Beschwerdeschrift vom 11. Juni 2001 (rechtzeitig) an die Schuldbetreibungs- und Konkurskammer des Bundesgerichts weitergezogen. Er verlangt die Aufhebung des angefochtenen Beschlusses und stellt folgende Rechtsbegehren:

”1.Es seien Pos. lit. A Ziff. 2 sowie lit. B/Anmerkung
”Stockwerkanteile verpfändet” (begr. 31. Januar
1992, Beleg 34p) im Lastenverzeichnis aufzuheben.

2. Es sei Ziff. 16 lit. c i.V.m. Ziff. 8 lit. b der
Steigerungsbedingungen aufzuheben bzw. im Sinne
der nachfolgenden Begründung zu berichtigen bzw.
zu ergänzen.
3. Es seien die nach den vorstehenden Begehren zu
bereinigenden Steigerungsbedingungen samt Lastenverzeichnis
neu öffentlich aufzulegen.. ”

Im Weiteren ersucht A._____ um aufschiebende Wirkung.

Die Bank B._____ als Beschwerdegegnerin beantragt die Abweisung der Beschwerde. Das Obergericht

des Kantons Thurgau und das Betreibungsamt Sirnach schliessen ebenfalls auf Abweisung der Beschwerde.

Mit Verfügung vom 21. Juni 2001 hat die Präsidentin der Schuldbetreibungs- und Konkurskammer des Bundesgerichts der Beschwerde aufschiebende Wirkung zuerkannt.

Die Schuldbetreibungs- und Konkurskammer
zieht in Erwägung:

1.- Die Aufsichtsbehörde ist zum Schluss gekommen, das Betreibungsamt habe zu Recht aus dem Grundbuch ins Lastenverzeichnis vom 19. Januar 2001 unter Lit. A Ziff. 2 einen "Inhaberschuldbrief im 2. Rang, Inhaber unbekannt, errichtet am 25. Oktober 1995, Fr. 100'000.–" sowie unter Lit. B/Andere Lasten die Anmerkung "Stockwerkanteile verpfändet" übernommen.
Mit Beschwerde gemäss Art. 17 ff. SchKG kann überprüft werden, ob das Betreibungsamt bei der Grundlegung des Lastenverzeichnisses die Verfahrensvorschriften eingehalten hat (Amonn/Gasser, Grundriss des Schuldbetreibungs- und Konkursrechts,

6. Aufl. 1997, § 28 Rz. 39). Der Beschwerdeführer kritisiert die Erstellung des Lastenverzeichnisses ohne Erfolg.

a) Grundlage des Lastenverzeichnisses bildet der Grundbuchauszug; in das Lastenverzeichnis sind daher die im Grundbuch eingetragenen Lasten aufzunehmen (Art. 140 Abs. 1 SchKG; Art. 34 Abs. 1 lit. b VZG; Amonn/Gasser, a.a.O., § 28 Rz. 27). Aus den Sachverhaltsfeststellungen der Vorinstanz sowie aus dem in den Akten liegenden Grundbuchauszug vom 21. August 2000 geht hervor, dass das Betreibungsamt den Inhaberschuldbrief im 2. Rang im Nominalbetrag von Fr. 100'000.– entsprechend ins Lastenverzeichnis übernommen hat; etwas anderes behauptet der Beschwerdeführer selber nicht. Der Einwand des Beschwerdeführers, die Aufsichtsbehörde habe übergangen, dass mangels Anmeldung im Zweifel anzunehmen sei, die betreffende grundpfandrechtliche Belastung bestehe nicht, geht fehl: Durch die gestützt auf öffentliche Aufforderung gemachten Angaben wird das Lastenverzeichnis ergänzt (Art. 34 Abs. 1 lit. b VZG; Amonn/Gasser, a.a.O., § 28 Rz. 28), soweit die Lasten nicht bereits im Grundbuch aufgenommen sind; im Übrigen erfolgt die Abklärung von Rang, Bestand und Umfang einer im Grundbuch ausgewiesenen Last im Lastenbereinigungsverfahren.
Der Beschwerdeführer bringt weiter vergeblich vor, der betreffende Inhaberschuldbrief könne im Lastenverzeichnis nicht berücksichtigt werden, weil der Inhaber unbekannt sei, über die Besitzverhältnisse Unklarheit herrsche und ein allfälliger Verwertungserlös keinem Grundpfandgläubiger zugeordnet werden könnte. Entgegen seiner Auffassung sind indessen auch die Pfandrechte unbekannter Pfandgläubiger in das Lastenverzeichnis aufzunehmen (BGE 116 III 85 E. 2b S. 87/88; Häusermann/Stöckli/Feuz, in: Kommentar zum SchKG, N. 102 zu Art. 140 SchKG, m.H.; Gilliéron, Commentaire de la LP, N. 49 zu Art. 140 SchKG).

b) Die Vorinstanz hat im Weiteren festgestellt (Art. 63 Abs. 2 i.V.m. Art. 81 OG), der im 2. Rang aufgenommene Inhaberschuldbrief über Fr. 100'000.– werde nicht vom Betreibungsamt verwahrt und dessen Besitzer sei unbekannt; erst während der Auflage der Steigerungsbedingungen - d.h. zwischen dem 22. und 31. Januar 2001 und damit nach Erstellung des Lastenverzeichnisses am 19. Januar 2001 - habe sich der Beschwerdeführer auf den Besitz besonnen. Inwiefern die Aufsichtsbehörde Bundesrecht unrichtig angewendet habe, wenn sie gefolgert hat, die Voraussetzungen zur Nichtberücksichtigung des Schuldbriefes im Lastenverzeichnis gestützt auf Art. 35 Abs. 1 VZG seien vorliegend nicht gegeben (vgl.
Gilliéron, a.a.O., N. 93 u. 94 zu Art. 140 SchKG), stellt der Beschwerdeführer (ausdrücklich) nicht in Frage (Art. 79 Abs. 1 OG). Aus den Sachverhaltsfeststellungen der Vorinstanz (Art. 63 Abs. 2 i.V.m. Art. 81 OG) geht denn auch nicht hervor, dass sich der fragliche Inhaberschuldbrief vor Erstellung des Lastenverzeichnisses in den Händen des Beschwerdeführers befunden habe (Art. 35 Abs. 1 VZG; BGE 112 III 41 E. 1 S. 44; 76 III 41 E. 1 S. 44).

Soweit das Betreibungsamt in seiner Vernehmlassung vom 26. Juni 2001 an die erkennende Kammer (erstmals) festgehalten hat, dass der Beschwerdeführer an einem Tag während der Auflage der Steigerungsbedingungen

(unter Beilage des Lastenverzeichnisses) vom 22. bis 31. Januar 2001 den fraglichen Inhaberschuldbrief auf dem Betreibungsamt vorbeigebracht habe (und dieser somit verwahrt sei), ist dies unbeachtlich.
Auf die vom Betreibungsamt neu vorgebrachte Tatsache kann von vornherein nicht eingetreten werden (Art. 79 Abs. 1 OG; BGE 111 III 5 E. 2; Lorandi, Betreibungsrechtliche Beschwerde und Nichtigkeit, N. 141 zu Art. 20a SchKG). Im Übrigen könnte das Betreibungsamt von Amtes wegen prüfen, ob durch neu eingetretene Tatsachen die Anordnung einer nachträglichen Bereinigung des Lastenverzeichnisses in Frage steht (BGE 76 III 41 E. 1 S. 44; vgl. Amonn/Gasser, a.a.O., § 28 Rz. 41, m.H.).

c) Aus den Sachverhaltsfeststellungen der Aufsichtsbehörde und den Akten geht hervor, dass das Betreibungsamt die vom Beschwerdeführer kritisierte Anmerkung "Stockwerkanteile verpfändet" unter "Andere[n]Lasten zu der zu Stockwerkeigentum aufgeteilten Liegenschaft Nr. xxx" korrekt vom Grundbuchauszug vom 21. August 2000 in das Lastenverzeichnis übernommen hat. Gemäss Art. 36 Abs. 2 VZG ist das Betreibungsamt nicht befugt, die Aufnahme der im Grundbuchauszug enthaltenen Lasten in das Verzeichnis abzulehnen, abzuändern oder zu bestreiten (Häusermann/Stöckli/Feuz, a.a.O., N. 104 zu Art. 140 SchKG, m.H.). Der Beschwerdeführer macht daher vergeblich geltend, die Aufsichtsbehörde habe zu Unrecht geschlossen, dass die betreffende Anmerkung im Lastenverzeichnis aufzuführen sei. Im Übrigen kann in diesem Zusammenhang von "mangelnder Transparenz" keine Rede sein; im Gegenteil:
Die Anmerkung "Stockwerkanteile verpfändet" zum Stammgrundstück Nr. xxx bringt gerade zum Ausdruck, dass an Miteigentumsanteilen Grundpfandrechte bestehen (vgl. Art. 648 Abs. 3 ZGB), und bei der Verwertung von Miteigentumsanteilen ist das Betreibungsamt verpflichtet, im Lastenverzeichnis die notwendigen Angaben zum Stammgrundstück zu machen (Art. 73c i.V.m. Art. 33 ff. VZG).

2.- Der Beschwerdeführer verlangt sodann eine Aufhebung bzw. Abänderung der Ziff. 16 lit. c i.V.m. Ziff. 8 lit. b der Steigerungsbedingungen. Er macht im Wesentlichen geltend, die betreffenden Steigerungsbedingungen seien bundesrechtswidrig, weil sie eine eventuell anfallende Grundstückgewinnsteuer nicht als Verwertungskosten ausweisen würden. Auch die Vorbringen gegen die Steigerungsbedingungen vermögen indessen nicht darzutun, dass die Aufsichtsbehörde durch die Nichtaufhebung bzw. -abänderung der angefochtenen Bestimmungen Bundesrecht verletzt habe.

a) Die Steigerungsbedingungen lauten in Ziff. 16 unter "Grundstückgewinnsteuer" wie folgt:
"Bezüglich der aus dieser Zwangsverwertung allenfalls
entstehenden Grundstückgewinnsteuer wird der Ersteigerer
ausdrücklich auf folgende Punkte aufmerksam
gemacht:

a)Das Grundstück haftet dem Staat als Pfand für die
aus dieser Versteigerung allenfalls entstehende
Grundstückgewinnsteuer (Art. 836 ZGB, §§ 198 ff.
StG und § 68 EG zum ZGB).

b)Die Grundstückgewinnsteuerforderung, welche im
Zwangsverwertungsverfahren von Grundstücken erst
im Zeitpunkt des Zuschlages entsteht und mit Zustellung
der definitiven Veranlagung fällig wird,
ist aus diesen Gründen im Lastenverzeichnis nicht
aufgeführt und wird deshalb im Zuschlagspreis
nicht eingerechnet.

c)Da dem Ersteigerer das gesetzliche Pfandrecht
nach §§ 198 ff. StG droht und er ausserhalb dieses
Zwangsverwertungsverfahrens mit der zusätzlichen
Bezahlung der Grundstückgewinnsteuer rechnen
muss, ist es somit ausschliesslich seine Sache,

im eigenen Interesse bis zum Zeitpunkt der Steigerung
die kantonale Steuerverwaltung in Frauenfeld,
Ressort Grundstückgewinnsteuern, über den
mutmasslichen Steuerbetrag anzufragen.. ”

Die angefochtene Steigerungsbedingung Ziff. 16 hält somit inhaltlich fest, dass der Staat ausserhalb der Zwangsvollstreckung für die Grundstückgewinnsteuer ein gesetzliches Grundpfandrecht geltend machen könne, die Grundstückgewinnsteuer mit dem Zuschlag entstehe und danach fällig werde; deshalb sei die Grundstückgewinnsteuer im Lastenverzeichnis nicht aufgeführt und werde deshalb im Zuschlagspreis nicht eingerechnet. Mit dieser Bestimmung kommt - abgesehen von der unbestrittenen Wiedergabe der Regelung einer möglichen Legalhypothek - einzig zum Ausdruck, was in Art. 53 Abs. 1 VZG geregelt ist (vgl. Gilliéron, a.a.O., N. 9 zu Art. 142a):
Bei der Berechnung des Zuschlagspreises (Art. 142a i.V.m. Art. 126 Abs. 1 SchKG) dürfen von den dem betreibenden Gläubiger vorgehenden pfandgesicherten Forderungen nur diejenigen berücksichtigt werden, die im Lastenverzeichnis enthalten und unbestritten geblieben sind oder gerichtlich gutgeheissen, eventuell noch beim Richter anhängig sind (Art. 141 SchKG).
Dass eine allfällige, erst mit dem Zuschlag entstehende Grundstückgewinnsteuer bei der Berechnung des Zuschlagspreises berücksichtigt werden soll, behauptet der Beschwerdeführer selber nicht. Die Duldung der angefochtenen Ziff. 16 der Steigerungsbedingungen hindert das Betreibungsamt indessen in keiner Weise, später eine allfällige tatsächlich entstandene Grundstückgewinnsteuer als Verwertungskosten (BGE 122 III 246 E. 5b S. 248) in Anwendung von Art. 157 Abs. 1 und 2 SchKG vom Bruttoerlös abzuziehen und zu bezahlen, bevor der Nettoerlös an die Gläubiger verteilt wird. Vor diesem Hintergrund ist nicht ersichtlich, inwiefern die Aufsichtsbehörde Bundesrecht verletzt habe, wenn sie zum Ergebnis gelangt ist, Ziff. 16 der Steigerungsbedingungen sei weder aufzuheben noch abzuändern (nicht amtl. publ. Urteil [7B. 103/2001]vom 4. Juli 2001 i.S. Stadt Zürich, E. 2b/bb).

b) Ziff. 8 lit. b der Steigerungsbedingungen lautet wie folgt:

”Ohne Abrechnung am Zuschlagspreis hat der Ersteigerer
zu übernehmen bzw. bar zu bezahlen:

a) ...

b) die im Zeitpunkt der Versteigerung noch nicht
fälligen und deshalb im Lastenverzeichnis nicht
aufgeführten Forderungen mit gesetzlichem Pfandrecht
(Brandassekuranzsteuern, Liegenschaftensteuern),
ferner die laufenden öffentlichen Abgaben
für Wasser, Elektrizität, Abfuhrwesen usw.. ”

Diese Steigerungsbestimmung ist praktisch wort- gleich mit Art. 49 Abs. 1 lit. b VZG. Gestützt auf diese Bestimmung können dem Ersteigerer nur Forderungen mit gesetzlichem Pfandrecht ohne Anrechnung am Zuschlagspreis überbunden werden, die bereits vor der Versteigerung bestehen, was bei der Grundstückgewinnsteuer, die mit dem Zuschlag entsteht, nicht der Fall ist (vgl. BGE 120 III 128 E. 3 S. 129). Inwiefern die Aufsichtsbehörde zu Unrecht gefolgert habe, Ziff. 8 lit. b der Steigerungsbedingungen sei rechtskonform und daraus lasse sich nicht ableiten, dass die Grundstückgewinnsteuer dem Erwerber überbunden werde, da diese Steuer - was der Beschwerdeführer selber nicht in Frage stellt - gar nicht im Zeitpunkt der Versteigerung fällig sei (vgl. auch Ziff. 16 lit. b der Steigerungsbedingungen), legt der Beschwerdeführer nicht dar (Art. 79 Abs. 1 OG). Soweit der Beschwerdeführer eine Verletzung von Art. 49 Abs. 2 VZG geltend macht, ist dies von vornherein unbehelflich. Nach der betreffenden Bestimmung kann der Ersteigerer über den Zuschlagspreis nicht zu weiteren Zahlungen verpflichtet werden, ausser es sei in den Steigerungsbedingungen vorgesehen. Indessen geht weder aus den Sachverhaltsfeststellungen der Vorinstanz noch aus den
angefochtenen Steigerungsbedingungen selber hervor, dass eine Bestimmung vorsieht, der Ersteigerer müsse

die Grundstückgewinnsteuer über den Zuschlagspreis hinaus bezahlen.

3.- Aus diesen Gründen erweist sich die Beschwerde als unbegründet, soweit darauf eingetreten werden kann.

Demnach erkennt
die Schuldbetreibungs- und Konkurskammer:

1.- Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
2.- Dieses Urteil wird dem Beschwerdeführer, der Beschwerdegegnerin (Bank B._____), dem Betreibungsamt Sirnach und dem Obergericht des Kantons Thurgau als oberer kantonaler Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs schriftlich mitgeteilt.

_____
Lausanne, 28. August 2001

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

Der Gerichtsschreiber: