Urteilskopf

128 III 339

62. Auszug aus dem Urteil der Schuldbetreibungs- und Konkurskammer i.S. A. und Mitb. (Beschwerde) 7B.34/2002 vom 10. Juli 2002

Regeste (de):
Steigerungsbedingungen (notwendiger Inhalt und nachträgliche Abänderung); Art. 134 Abs. 1 SchKG und Art. 52 VZG.

Ist das zu verwertende Grundstück vom Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) erfasst, gehört ein entsprechender Hinweis zum notwendigen Inhalt der Steigerungsbedingungen; werden die aufgelegten Steigerungsbedingungen nachträglich ergänzt, sind sie im Sinne von Art. 52 VZG neu aufzulegen (E. 4).

Der Betreibungsschuldner, der noch vor dem Steigerungstag erfährt, dass in den aufgelegten Steigerungsbedingungen zu Unrecht nicht auf das BGBB hingewiesen worden war, und deren Ergänzung verlangen will, darf damit nicht untätig bis nach Abschluss der Steigerung zuwarten; wenn er nicht zu Beginn der Steigerung die mit dem erwähnten Mangel behafteten Steigerungsbedingungen beanstandet, kann er diese nicht mehr mit einer Beschwerde gegen den Zuschlag in Frage stellen (E. 5).

Regeste (fr):
Conditions de vente (contenu nécessaire et modification ultérieure); art. 134 al. 1 LP et art. 52 ORFI.

Si l'immeuble à réaliser est soumis à la loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR), la mention que tel est le cas fait partie du contenu nécessaire des conditions de vente; si ces conditions sont complétées après coup, elles doivent être à nouveau déposées conformément à l'art. 52 ORFI (consid. 4).

Le débiteur poursuivi qui apprend, encore avant le jour des enchères, que la mention de la LDFR n'a, à tort, pas été insérée dans les conditions de vente déposées ne peut pas, s'il entend exiger que celles-ci soient complétées, attendre la fin des enchères sans réagir; s'il ne conteste pas les conditions de vente entachées du vice en question au début des enchères, il ne pourra plus les remettre en cause par la voie de la plainte contre l'adjudication (consid. 5).

Regesto (it):
Condizioni d'incanto (contenuto necessario e modificazioni successive); art. 134 cpv. 1 LEF e art. 52 RFF.

Se il fondo da realizzare soggiace alla legge federale sul diritto fondiario rurale (LDFR), la relativa avvertenza fa parte del contenuto necessario delle condizioni dell'incanto; se tali condizioni vengono modificate dopo essere state esposte, esse devono essere nuovamente deposte ai sensi dell'art. 52 RFF (consid. 4).

Il debitore escusso, che viene a conoscenza prima del giorno della realizzazione che le condizioni d'incanto esposte non indicano per errore la LDFR e che vuole ottenerne un completamento, non può attendere passivamente fino a dopo che l'asta si è conclusa; se non contesta all'inizio dell'incanto le condizioni di vendita inficiate dal predetto vizio, egli non può più rimetterle in discussione con un ricorso contro l'aggiudicazione (consid. 5).

Erwägungen ab Seite 340

Aus den Erwägungen:

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. Aufl., § 28 Rz. 47; vgl. auch FRITZSCHE/WALDER, Schuldbetreibung und Konkurs nach schweizerischem Recht, Bd. I, 3. Aufl., § 31 Rz. 6). Nachträgliche Abänderungen der Steigerungsbedingungen sind nach Art. 52 der Verordnung des Bundesgerichts vom 23. April 1920 über die Zwangsverwertung von Grundstücken (VZG; SR 281.42) 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 Bundesgesetz vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB; SR 211.412.11), 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 SchKG).

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. Aufl., N. 14 zu Art. 125 SchKG). 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, 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 erscheinen 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; BGE 121 III 24 E. 2b S. 26 f., mit Hinweisen) - ihr Beschwerderecht bezüglich dieses Punktes verwirkt.