

Obergericht Appenzell Ausserrhoden
Aufsichtsbehörde für Schuldbetreibung und Konkurs

Zirkular-Entscheid vom 21. Februar 2018

Mitwirkende	Präsident W. Kobler Oberrichter B. Oberholzer und H. Zingg Gerichtsschreiberin B. Schittli
Verfahren Nr.	AB 17 15
Sitzungsort	Trogen
Beschwerdeführer	A ____
Beschwerdegegnerin	Gemeinde B ____ vertreten durch: Gemeinderat B____
Beschwerdegegner	Kanton Appenzell Ausserrhoden , Politische Gemeinde B____ vertreten durch: Kantonale Steuerverwaltung, Gutenberg- Zentrum, Kasernenstrasse 2, 9100 Herisau
beschwerdebeklagtes Amt	Betreibungsamt C ____
Gegenstand	Steigerungsbedingungen

Anträge

a) des Beschwerdeführers:

Das beschwerdebeklagte Amt sei anzuweisen, die obgenannte Verfügung (Anmerkung der Unterzeichneten: *die Steigerungsbedingungen vom 15. Dezember 2017*) an den Schuldner aufzuheben oder unbefristet zu erstrecken.

b) des Betreibungsamtes C___:

(kein Antrag)

c) der Beschwerdegegner:

(kein Antrag)

Sachverhalt

A. Übersicht

Für Forderungen der Gemeinde B___ (CHF 24'892.40 nebst Zins von 5 % seit 1. Januar 2012), der kantonalen Steuerverwaltung Appenzell Ausserrhoden (CHF 642.05 nebst Zins zu 5 % seit 19. März 2015) sowie von D___, vertreten durch RA E___ (CHF 3'104.60 nebst Zins zu 5 % auf CHF 2'380.60 seit 10. Juni 2014), pfändete das Betreibungsamt C___ mit Verfügung vom 12. November 2015 das im Eigentum von A___ stehende Grundstück GB-Nr. X, B___ (AB 2015 8, Entscheid der Aufsichtsbehörde für Schuldbetreibung und Konkurs vom 26. Januar 2016, S. 2). In der Folge verlangten die Gemeinde B___ sowie die Kantonale Steuerverwaltung Appenzell Ausserrhoden die Verwertung der Liegenschaft. Das Betreibungsamt C___ erliess am 15. Dezember 2017 die Steigerungsbedingungen. Diese enthalten in Ziffer 25 folgenden Passus (act. 3, S. 9):

„Verfügung an den Schuldner A___ und gegebenenfalls weitere Personen, welche sich in der Liegenschaft aufhalten (gilt nicht für die vermieteten Geschäftsräumlichkeiten):

Alle Personen, welche Aufenthalt in der Liegenschaft haben und alle weiteren Personen, welche sich in der Liegenschaft aufhalten, werden hiermit ausdrücklich angewiesen, diese bis zum Steigerungstag vom 23. Februar 2018 besenrein zu verlassen sowie ihre persönlichen Effekten (Kleider, Möbel etc.) wegzuräumen. Dabei haben alle Personen die Liegenschaft so zu verlassen, ohne irgendwelche Schäden in und/oder an der Liegenschaft zurückzulassen. Es dürfen von allen Personen keinerlei Bestandteile, Zugehör etc. aus der Liegenschaft entfernt werden.“

B. Prozessgeschichte

- a) Gegen die Steigerungsbedingungen vom 15. Dezember 2017 erhob A___ am 22. Dezember 2017 Beschwerde mit dem eingangs erwähnten Begehren (act. 1).
- b) Das beschwerdebeklagte Amt und die Gemeinde B___ verzichteten auf eine Stellungnahme (act. 5 und 6). Die kantonale Steuerverwaltung liess sich nicht vernehmen.
- c) Am 8. Januar 2018 teilte das Betreibungsamt C___ dem Beschwerdeführer mit, dass an der Steigerung vom 23. Februar 2018 ungeachtet der Beschwerde gegen die Verfügungsbeschränkung im Lastenverzeichnis festhalten werde (act. 9).

Auf die Ausführungen der Verfahrensbeteiligten kann verwiesen werden. Soweit für die Beurteilung erforderlich, ist im Rahmen der nachfolgenden Erwägungen darauf einzugehen.

Erwägungen

1. Formelles

- 1.1 Betreibungsrechtliche Beschwerden sind nach Art. 17 Abs. 1 SchKG an die Aufsichtsbehörde zu richten.

A___ hat die Beschwerde gegen die Steigerungsbedingungen beim Betreibungsamt C___ anstatt bei der Aufsichtsbehörde für Schuldbetreibung und Konkurs eingereicht. Das schadet ihm nicht, da Art. 32 Abs. 2 SchKG weit auszulegen ist und auf alle Zwangsvollstreckungsorgane Anwendung findet¹.

- 1.2 Die angefochtenen Steigerungsbedingungen datieren vom 15. Dezember 2017 (act. 3) und sind dem Beschwerdeführer gemäss seinen Angaben am 18. Dezember 2017 zugegangen (act. 1). Die 10-tägige Beschwerdefrist nach Art. 17 Abs. 2 SchKG ist demnach mit der Eingabe vom 22. Dezember 2017 eingehalten worden.

- 1.3 Zur Beschwerdeführung ist legitimiert, wer durch die angefochtene Verfügung eines Zwangsvollstreckungsorgans in seinen rechtlichen oder zumindest tatsächlichen Interes-

¹ FRANCIS Nordmann, Basler Kommentar SchKG I, 2. Aufl. 2010, N. 6 f. zu Art. 32 SchKG; JOLANTA KREN KOSTKIEWICZ, SchKG, 19. Aufl. 2016, N. 4 zu Art. 32 SchKG.

sen betroffen und dadurch beschwert ist und deshalb ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Abänderung der Verfügung hat². Nach der herrschenden Lehre hat der am Vollstreckungsverfahren beteiligte Schuldner generell ein schutzwürdiges Interesse³.

Als Schuldner in einem Grundstückverwertungsverfahren ist A___ zweifellos zur Beschwerde gegen die Steigerungsbedingungen legitimiert⁴.

- 1.4 Beschwerdeobjekt ist - mit Ausnahme der Fälle der Rechtsverzögerung und Rechtsverweigerung, wo ein negatives Verhalten, ein gesetzwidriges Nichthandeln gerügt wird - eine Verfügung. Darunter ist eine bestimmte behördliche Handlung in einem konkreten zwangsvollstreckungsrechtlichen Verfahren zu verstehen, die in Ausübung amtlicher Funktionen auf Grund des SchKG und dessen Ausführungsbestimmungen erlassen worden ist. Die Verfügung muss das Verfahren vorantreiben und Aussenwirkungen zeitigen. Weder der Wortlaut noch das formale Erscheinungsbild entscheidet darüber, ob eine anfechtbare Verfügung vorliegt, sondern der tatsächliche und rechtliche Gehalt⁵.

Bei den Steigerungsbedingungen vom 15. Dezember 2017 handelt es sich um eine Verfügung im oben umschriebenen Sinne⁶.

- 1.5 Die betreibungsrechtliche Beschwerde ist auf Handlungen der Vollstreckungsorgane beschränkt; im Beschwerdeverfahren wird einzig über deren Verfahrenstätigkeit, nicht aber über materiell-rechtliche Fragen entschieden. Materiell-rechtliche Fragen sind nur ausnahmsweise im Beschwerdeverfahren zu prüfen, nämlich wenn ihre Beurteilung Vorfrage der zu entscheidenden betreibungsrechtlichen Streitigkeit ist. In diesem Sinne ist die betreibungsrechtliche Beschwerde zu allfälligen Klagen subsidiär⁷.

Vorliegend wehrt der Beschwerdeführer sich gegen die Aufforderung des beschwerdebeklagten Amtes, die zu verwertende Liegenschaft bis zum Steigerungstermin zu verlassen. Dabei geht es um eine Handlung eines Zwangsvollstreckungsorgans im erwähnten Sinne.

² COMETTA/MÖCKLI, Basler Kommentar SchKG I, 2. Aufl. 2010, N. 40 zu Art. 17 SchKG mit weiteren Hinweisen.

³ COMETTA/MÖCKLI, a.a.O., N. 41 zu Art. 17 SchKG; AMONN/WALTHER, Grundriss des Schuldbetreibungs- und Konkursrechts, 9. Aufl. 2013, § 6, Rz. 25.

⁴ JOLANTA KREN KOSTKIEWICZ, a.a.O., N. 6 zu Art. 134 SchKG.

⁵ COMETTA/MÖCKLI, a.a.O., N. 18 f. zu Art. 17 SchKG; AMONN/WALTHER, a.a.O., § 6 Rz. 7 f.; DIETH/WOHL, Kurzkommentar Hunkeler, Schuldbetreibungs- und Konkursgesetz, 2. Aufl. 2014, N. 2 ff. zu Art. 17 SchKG.

⁶ JOLANTA KREN KOSTKIEWICZ, a.a.O., N. 4 zu Art. 134 SchKG.

⁷ AMONN/WALTHER, a.a.O., § 6 Rz. 3 f.; COMETTA/MÖCKLI, a.a.O., N. 1 und 10 ff. zu Art. 17 SchKG.

Auf die Beschwerde kann somit eingetreten werden.

2. Materielles

- 2.1 Der Beschwerdeführer macht geltend (act. 1), er friste seinen Lebensunterhalt unter dem Existenzminimum und es sei ihm finanziell weder möglich, eine Wohnung zu mieten noch ein Mietzinsdepot zu leisten oder eine Lagerkapazität zu finden und zu bezahlen. Er könne deshalb den vom Betreibungsamt verfügbaren Räumungstermin nicht einhalten.
- 2.2 Gemäss Art. 133 Abs. 1 SchKG werden Grundstücke frühestens einen Monat und spätestens drei Monate nach Eingang des Verwertungsbegehrens öffentlich versteigert. Die Steigerungsbedingungen sind vom Betreibungsamt in ortsüblicher Weise aufzustellen und so einzurichten, dass sich ein möglichst günstiges Ergebnis erwarten lässt (Art. 134 Abs. 1 SchKG). Art. 135 SchKG bestimmt den Inhalt der Steigerungsbestimmungen und in Art. 136 und 137 SchKG werden Zahlungsmodus und Zahlungsfrist geregelt. Nach Art. 138 Abs. 1 SchKG ist die Steigerung mindestens einen Monat vorher öffentlich bekannt zu machen. Dem Gläubiger, dem Schuldner, einem allfälligen dritten Eigentümer des Grundstücks und allen im Grundbuch Beteiligten stellt das Betreibungsamt ein Exemplar der Bekanntmachung durch eingeschriebenen Brief zu, wenn sie einen bekannten Wohnsitz oder einen Vertreter haben (Art. 139 SchKG).

Die Verwertung untersteht einer Hauptvoraussetzung, nämlich der Erreichung der günstigsten Bedingungen. Das Betreibungsamt verfügt zwar in diesem Rahmen über einen gewissen Ermessensspielraum, aber das Ziel besteht einzig in der Suche nach der wirtschaftlich günstigsten Lösung, mit der im Interesse der Gläubiger und Schuldner ein höchstmöglicher Preis erzielt werden kann⁸.

Nach Art. 19 der Verordnung über die Zwangsverwertung von Grundstücken (VZG, SR 281.42) kann der Schuldner bis zur Verwertung des Grundstückes weder zur Bezahlung einer Entschädigung für die von ihm benutzten Wohn- und Geschäftsräume verpflichtet noch zu deren Räumung genötigt werden. Dies gilt auch bei der Grundpfandverwertung⁹. Die Möglichkeit der unentgeltlichen Nutzung des Grundstücks dauert **längstens bis zur**

⁸ JOLANTA KREN KOSTKIEWICZ, a.a.O., N. 2 zu Art. 134 SchKG mit weiteren Hinweisen; GERHARD KUHN, Kurzkommentar VZG, 2011, N. 1 zu Art. 45 VZG mit weiteren Hinweisen.

⁹ MARKUS ZOPFI, Kurzkommentar VZG, 2011, N. 1 zu Art. 19 VZG.

Verwertung des Grundstücks, wobei als Verwertung der Zeitpunkt der Versteigerung (Art. 656 Abs. 2 ZGB) anzusehen ist. Mit dem Eigentumsübergang geht die Berechtigung gemäss Art. 19 VZG unter¹⁰. Ab diesem Zeitpunkt kann somit der Schuldner und seine Familie zur Räumung des unentgeltlich genutzten Grundstücks verpflichtet werden¹¹.

2.3 Weshalb die Steigerungsbedingungen nicht ordnungsgemäss erlassen wurden, legt der Beschwerdeführer nicht dar. Angesichts der obigen Ausführungen kann die Anordnung, wonach der Schuldner und allfällige weitere Bewohner und Bewohnerinnen der Liegenschaft diese bis zum Steigerungstag zu verlassen haben, nicht beanstandet werden¹². Die Einwände des Beschwerdeführers, dass er unter dem Existenzminimum lebt und kein Geld hat, eine Wohnung zu mieten, mögen wohl zutreffen, vermögen die Versteigerung jedoch nicht aufzuhalten und müssen vom Betreibungsamt auch nicht berücksichtigt werden. Dazu kommt, dass der Beschwerdeführer wieder liquid sein wird, wenn die Liegenschaft versteigert ist (aus dem parallel geführten Verfahren AB 17 16, act. 5/2, betreffend Verfügungsbeschränkung ist nämlich notorisch, dass der mutmassliche Verwertungserlös die Grundpfänder und in Betreuung gesetzten Forderungen um einiges übersteigt). Um eine Notlage bis zur Auszahlung des Steigerungserlöses zu vermeiden, hat der Beschwerdeführer sich notfalls an die Sozialen Dienste seiner Wohngemeinde zu wenden.

2.4 Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen.

3. **Kosten**

Das Beschwerdeverfahren vor der kantonalen Aufsichtsbehörde ist kostenfrei (Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 SchKG, Art. 61 Abs. 2 lit. a GebV SchKG) und eine Parteientschädigung darf nicht zugesprochen werden (Art. 62 Abs. 2 GebV SchKG)¹³.

¹⁰ BISchK 1995, S. 239.

¹¹ MARKUS ZOPFI, a.a.O., N. 6 zu Art. 19 VZG.

¹² BISchK 1995, S. 239.

¹³ AMONN/WALTHER, a.a.O., § 6 Rz. 62 und §13 Rz. 11 und 13; COMETTA/MÖCKLI, a.a.O., N 28 zu Art. 20a SchKG; LUZIUS EUGSTER, Kommentar GebV SchKG, 2008, N 9 f. zu Art. 62 GebV SchKG.

Demnach erkennt die Aufsichtsbehörde für Schuldbetreibung und Konkurs:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Es werden keine Kosten erhoben und keine Entschädigungen zugesprochen.
3. **Rechtsmittel:**
Gegen diesen Entscheid kann innert 10 Tagen seit der Zustellung Beschwerde in Zivilsachen erhoben werden. Die Zulässigkeit einer solchen Beschwerde richtet sich nach Art. 72 ff. Bundesgerichtsgesetz (BGG, SR 173.110). Die Beschwerde ist beim Schweizerischen Bundesgericht, Avenue du Tribunal fédéral 29, 1000 Lausanne 14, schriftlich einzureichen. Die Beschwerdeschrift hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift zu enthalten; der angefochtene Entscheid sowie die als Beweismittel angerufenen Urkunden sind - soweit vorhanden - beizulegen (Art. 42 BGG). Die Beschwerde hat in der Regel keine aufschiebende Wirkung (Art. 103 BGG).
4. Zustellung am 21. Februar 2018 an:
 - A____, eingeschrieben
 - Gemeinderat B____, eingeschrieben
 - Kantonale Steuerverwaltung, Herisau, eingeschrieben
 - Betreibungsamt C____, eingeschrieben

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. Walter Kobler

lic. iur. Barbara Schittli