

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 16
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	Lastenverzeichnis (Verfügungsbeschränkung)

Anträge

a) des Beschwerdeführers:

(sinngemäss) Die Vormerkung über CHF 37'000.00 im Lastenverzeichnis sowie die Forderungssumme von CHF 34'686.50 in der Pfändungsurkunde werden bestritten.

b) des Betreibungsamtes C___: (kein Antrag)

c) der Beschwerdegegner:

(kein Antrag)

Sachverhalt

A. Übersicht

- a) 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 (act. 5/3 und 5/5).
- b) Am 30. Oktober 2017 erging die Aufforderung an die Pfandgläubiger und alle übrigen Beteiligten, dem Betreibungsamt binnen der Eingabefrist ihre Ansprüche am bezeichneten Grundstück, insbesondere auch für Zinsen und Kosten, anzumelden (act. 5/7).
- c) Am 15. Dezember 2017 erfolgte die Mitteilung des Lastenverzeichnisses (act. 2/1).

B. Prozessgeschichte

- a) Gegen die im Lastenverzeichnis erwähnte Vormerkung über CHF 37'000.00 sowie den in der Pfändungsurkunde aufgeführten Forderungsbetrag über CHF 34'686.50 erhob A___ am 27. Dezember 2017 beim Betreibungsamt C___ Beschwerde mit dem eingangs erwähnten Begehren (act. 1). Dieses leitete die Beschwerde am 28. Dezember 2017 an die Aufsichtsbehörde für Schuldbetreibung und Konkurs weiter und äusserte sich auch zur Sache (act. 4).
- b) Auf eine Beschwerdeantwort verzichteten das beschwerdebeklagte Betreibungsamt und die Gemeinde B___ (act. 8 und 9). Die kantonale Steuerverwaltung liess sich ebenfalls 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. 13). Der Beschwerdeführer nahm weder zur Verfügung vom 8. Januar 2018 noch zu den Vorbringen des beschwerdebeklagten Amtes in der Eingabe vom 28. Dezember 2017 Stellung.

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 das Lastenverzeichnis 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 Das Lastenverzeichnis wurde A___ am 15. Dezember 2017 durch das Betreibungsamt C___ zugestellt (act. 2/1) und ist bei ihm gemäss eigenen Angaben am 18. Dezember 2017 eingegangen (act. 1). Soweit der Beschwerdeführer die Verfügungsbeschränkung (Vormerkung) über CHF 37'000.00 beanstandet (act. 2/1), ist die 10-tägige Beschwerdefrist nach Art. 17 Abs. 2 SchKG mit der Eingabe vom 27. Dezember 2017 demnach eingehalten worden. Soweit er indessen den Vorgang der Gruppen-Nr. 21529445 von CHF 34'686.50 rügt, welcher in der Pfändungsurkunde vom 19. Oktober 2015 aufgeführt wird (act. 2/3), ist die Beschwerdefrist längst abgelaufen. In diesem Punkt kann auf die Beschwerde nicht eingetreten werden.

1.3 Zur Beschwerdeführung ist legitimiert, wer durch die angefochtene Verfügung eines Zwangsvollstreckungsorgans in seinen rechtlichen oder zumindest tatsächlichen Interessen 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 Grundstücksverwertungsverfahren ist A___ zur Beschwerde gegen die ins Lastenverzeichnis aufgenommene Vormerkung legitimiert⁴.

1.4.1 Die Pfändung eines Grundstücks hat die Wirkung einer Verfügungsbeschränkung. Das Betreibungsamt teilt sie dem Grundbuchamt unter Angabe des Zeitpunktes und des Betrages, für den sie erfolgt ist, zum Zwecke der Vormerkung unverzüglich mit (Art. 101 Abs. 1 Satz 1 SchKG; vgl. auch Art. 15 Abs. 1 lit. a der Verordnung über die Zwangsverwertung von Grundstücken, VZG, SR 281.42, und Art. 960 Abs. 1 Ziff. 2 ZGB). Die Mitteilung der Pfändung eines Grundstücks an das Grundbuchamt zwecks Vormerkung der Verfügungsbeschränkung im Sinne von Art. 960 Abs. 1 Ziff. 2 ZGB ist eine dem Gläubigerschutz dienende Sicherungsmassnahme⁵.

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.

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 BERNHEIM/KÄNZIG, Kurzkommentar Hunkeler, Schuldbetreibungs- und Konkursgesetz, 2. Aufl. 2014, N. 10 zu Art. 140 SchKG.

⁵ JOLANTA KREN KOSTKIEWICZ, a.a.O., N. 1 zu Art. 101 SchKG.

Vor der Versteigerung ermittelt der Betreibungsbeamte die auf dem Grundstück ruhenden Lasten (Dienstbarkeiten, Grundlasten, Grundpfandrechte und vorgemerkte persönliche Rechte) anhand der Eingaben der Berechtigten und eines Auszuges aus dem Grundbuch (Art. 140 Abs. 1 SchKG). Alle Vormerkungen sind ins Lastenverzeichnis aufzunehmen⁶. Der Betreibungsbeamte stellt den Beteiligten das Verzeichnis der Lasten zu und setzt ihnen gleichzeitig eine Bestreitungsfrist von zehn Tagen. Die Art. 106-109 SchKG sind anwendbar (Art. 140 Abs. 2 SchKG).

Formelle Fehler des Amtes, etwa die Aufnahme eines Anspruches, der sich weder aus dem Grundbuch ergibt noch angemeldet wurde noch unmittelbar kraft Gesetzes besteht, die Nichtaufnahme eines aus dem Grundbuch ersichtlichen oder rechtzeitig angemeldeten Anspruches, die Abweisung zufolge verspäteter Anmeldung, eine unkorrekte Zuteilung der Parteirollen etc. sind mit **Beschwerde bei der Aufsichtsbehörde** zu rügen. Ist ein behaupteter Anspruch nicht in das Lastenverzeichnis aufgenommen worden, so ist dies nicht mittels gerichtlicher Lastenbereinigungsklage, sondern durch Beschwerde nach Art. 17 SchKG zu rügen. Über die **materielle Begründetheit** der Ansprüche dagegen entscheidet alleine der **Richter**⁷. Die Lastenbereinigungsklage dient einzig der gerichtlichen Klärung des strittigen Rechts⁸.

1.4.2 Mit Blick darauf, ob die **Beschwerde nach Art. 17 SchKG** zulässig ist, stellt sich somit die Frage, ob es vorliegend um einen **formellen** oder einen **materiellen** Aspekt geht. Das Betreibungsamt C___ geht in seinem Schreiben vom 28. Dezember 2017, mit welchem es die Eingabe des Beschwerdeführers vom 27. Dezember 2017 an die Aufsichtsbehörde für Schuldbetreibung und Konkurs weiterleitete, von einem formellen Aspekt aus (act. 4).

1.4.3 Zweck des Lastenverzeichnisses ist es, einerseits dem Erwerber Kenntnis über die von ihm zu übernehmenden Lasten zu verschaffen; andererseits sollen die beteiligten Pfandgläubiger im Hinblick auf die Verteilung wissen, welche Rechte ihrem Anspruch vorgehen oder diesem gleichgestellt sind⁹.

⁶ EDUARD BRAND, Die betreibungsrechtliche Zwangsverwertung von Grundstücken im Pfändungsverfahren, 2008, S. 110; GERHARD KUHN, Kurzkommentar VZG, 2011, N. 6 zu Art. 34 VZG.

⁷ ANDREAS FEUZ, in: Basler Kommentar, SchKG I, 2. Aufl. 2010, N. 126 zu Art. 140 SchKG; AMONN/WALTHER, a.a.O., § 28 Rz. 39; BERNHEIM/KÄNZIG, a.a.O., N. 32 zu Art. 140 SchKG; JAEGER/WALDER/KULL/KOTTMANN, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, 4. Aufl. 1997, N. 32 zu Art. 140 SchKG.

⁸ BGE 112 III 26 E. 4; Urteil des Bundesgerichts 5A_275/2012 vom 29. Juni 2012 E. 2.2.

⁹ JOLANTA KREN KOSTKIEWICZ, a.a.O., N. 1 zu Art. 140 SchKG.

Beim Einwand des Beschwerdeführers gegen die vorgemerkte Pfändung geht es nach Ansicht der Aufsichtsbehörde für Schuldbetreibung und Konkurs aus den nachstehend aufgeführten Gründen um einen **formellen** Aspekt und **nicht** um die materielle Begründetheit der Vormerkung:

- Das beschwerdebeklagte Betreibungsamt hat dem Grundbuchamt B___ bereits am 11. November 2015 von der Pfändung des Grundstücks Nr. X, Grundbuch B___, Mitteilung gemacht; gestützt darauf erfolgte die Vormerkung im Grundbuch. Diese wurde A___ durch das Grundbuchamt B___ am 18. November 2015 angezeigt (act. 5/2).
- In den Beschwerdeverfahren AB 15 7 und AB 15 8 hat die Aufsichtsbehörde für Schuldbetreibung und Konkurs mit Entscheid vom 26. Januar 2016 festgestellt, dass die in Betreuung gesetzten Forderungen auf definitiven Rechtsöffnungen beruhen und materiell nicht mehr überprüft werden können. Sie sind dem Beschwerdeführer also hinlänglich bekannt. Dass das beschwerdebeklagte Amt die Zinsen und Kosten aufgerechnet hat, ist ebenfalls korrekt¹⁰.
- Verfügungsbeschränkungen im Sinne von Art. 960 Abs. 1 SchKG ergeben sich aus dem Grundbuch und sind daher von Amtes wegen in das Lastenverzeichnis aufzunehmen¹¹.
- Der Erwerber wird durch die Vormerkung nicht belastet. Mit dem erfolgreichen Abschluss der Steigerung wird die Vormerkung nämlich von Amtes wegen gelöscht (Art. 6 lit.a Ziff. 2 und 3 VZG).

Im Kommentar VZG findet sich der Hinweis, Streitigkeiten über den Umfang und die Wirkungen der Vormerkung einer Verfügungsbeschränkung nach Art. 960 ZGB seien im Widerspruchsverfahren (Art. 106-109 SchKG) zu entscheiden¹². Soweit es sich um eine allgemeine Vormerkung handelt, kann dem ohne weiteres zugestimmt werden. Hingegen gilt dies nicht bezüglich der hier zu diskutierenden Vormerkung der Pfändung eines Grundstücks nach Art. 101 Abs. 1 SchKG.

1.4.4 Zusammenfassend macht A___ mit der Bestreitung der Vormerkung einen formellen Fehler geltend, gegen den die betreibungsrechtliche Beschwerde gegeben ist.

Auf die Beschwerde kann somit mehrheitlich eingetreten werden.

¹⁰ MARKUS ZOPFI, Kurzkomentar VZG, 2011, N. 7 zu Art. 15 VZG.

¹¹ JOLANTA KREN KOSTKIEWICZ, a.a.O., N. 10 zu Art. 140 SchKG; Urteil des Bundesgerichts 5A_275/2012 vom 29. Juni 2012 E. 2.2.

¹² MARKUS ZOPFI, a.a.O., N. 4 zu Art. 15 VZG; ebenso ANDRE LEBRECHT, Basler Kommentar SchKG I, 2. Aufl. 2010, N. 8 zu Art. 101 SchKG.

2. Materielles

Wie bereits oben (E. 1.4.1) ausgeführt, geht es vorliegend um eine nach Art. 101 Abs. 1 SchKG vorgemerkte Pfändung (vgl. auch Art. 15 Abs. 1 lit. a VZG und Art. 960 Abs. 1 Ziff. 2 ZGB), welche ins Lastenverzeichnis aufgenommen worden ist¹³.

Der Beschwerdeführer bestreitet die Höhe des vorgemerkten Betrages (act. 1). Das beschwerdebeklagte Amt hat dazu bemerkt, dass die CHF 37'000.00 dem Totalbetrag sämtlicher Pfändungsforderungen (CHF 34'686.50 per 3. Dezember 2015 gemäss Pfändungsurkunde) entsprechen, zuzüglich Verzugszins, ausgerechnet bis 20. Oktober 2017, d.h. dem Ablauf der Frist zur Stellung des Verwertungsbegehrens (act. 4 und 5/2).

Mit der Aufnahme der Vormerkung ins Lastenverzeichnis kam das Betreibungsamt C___ lediglich einer ihm obliegenden gesetzlichen Pflicht nach. Die materielle Begründetheit der Forderungen ist bereits geprüft worden (vgl. Beschwerdeverfahren vor der Aufsichtsbehörde AB 15 7 und 8 mit Entscheiden vom 26. Januar 2016). Auch die Berücksichtigung der Verzugszinsen ist korrekt¹⁴.

Weitere Einwendungen gegen die Vorgehensweise des beschwerdebeklagten Amtes bringt der Beschwerdeführer nicht vor und solche sind auch nicht ersichtlich. Demzufolge 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)¹⁵.

¹³ EDUARD BRAND, a.a.O., S. 110; GERHARD KUHN, Kurzkommentar VZG, 2011, N. 6 zu Art. 33 VZG.

¹⁴ MARKUS ZOPFI, a.a.O., N. 7 zu Art. 15 VZG.

¹⁵ 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, soweit darauf eingetreten werden kann.
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 Appenzell Ausserrhoden, eingeschrieben
 - Betreibungsamt C____, eingeschrieben

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. Walter Kobler

lic. iur. Barbara Schittli