

**Obergericht
des Kantons Bern**

Aufsichtsbehörde in Betrei-
bungs- und Konkursachen

**Cour suprême
du canton de Berne**

Autorité de surveillance
en matière de poursuite
et de faillite

Hochschulstrasse 17
Postfach
3001 Bern
Telefon +41 31 635 48 04
Fax +41 31 634 50 53
aufsichtsbehoerdeschk.bern@justice.be.ch
www.justice.be.ch/obergericht

Entscheid

ABS 22 241

Bern, 19. Oktober 2022

Besetzung

Oberrichter Studiger (Präsident), Oberrichterin Grütter und Ober-
richterin Falkner
Gerichtsschreiber Knüsel

Verfahrensbeteiligte

A._____

Beschwerdeführer

gegen

Konkursamt Emmental-Oberaargau, Dienststelle Emmental-
Oberaargau, Jurastrasse 22, 4900 Langenthal



Gegenstand

Beschwerde gegen Zuschlag

Regeste:

Anfechtung des Steigerungszuschlages (Art. 132a SchKG)

Der Ersteigerer kann den Zuschlag wegen Willensmängeln im Sinne von Art. 23 ff. OR anfechten, etwa wegen eines durch Zusagen über die Eigenschaft der Sache hervorgerufenen Irrtums.

Die Voraussetzungen für einen Grundlagenirrtum waren im vorliegenden Fall jedoch nicht erfüllt. Das Konkursamt hat weder über die Zonenkonformität getäuscht, noch dem Ersteigerer zugesichert, die Parzelle könne auf eine bestimmte Weise überbaut werden, noch sonst wie seine Aufklärungspflicht verletzt (E. 5 ff.).

Erwägungen:

1. Im Konkursverfahren gegen C._____ verwertete das Konkursamt Emmental-Oberaargau, Dienststelle Emmental-Oberaargau, im Auftrag des Konkursamtes Baden das Grundstück B._____ Gbbl-Nr. _____. Die Steigerungsbedingungen sowie das Lastenverzeichnis lagen vom 11. Juli 2022 bis 21. Juli 2022 auf der Dienststelle Emmental-Oberaargau auf. Laut Steigerungsbedingungen handelt es sich um eine Gartenanlage mit einer Fläche von 472 m².

Die Grundstückssteigerung fand am 4. August 2022 in Langenthal statt. Anlässlich dieser Steigerung wurde das erwähnte Grundstück zum Höchstangebot von CHF 162'000.00 dem Beschwerdeführer zugeschlagen (Vernehmlassungsbeilage [VB] 3).

2. Mit Eingabe vom 31. August 2022 an das Konkursamt Emmental-Oberaargau, Dienststelle Emmental-Oberaargau, bemängelte A._____ diverse Ungeheimtheiten, stellte Fragen und verlangte Aufklärung. Die Eingabe wurde am 5. September 2022 an die Aufsichtsbehörde weitergeleitet.

Der Beschwerdeführer stört sich namentlich daran, dass das Grundstück von der Konkursverwaltung als Bauland in der Wohnzone W2 publiziert worden sei, obwohl nachträglich bei der Gemeinde habe in Erfahrung gebracht werden können, dass eine Bebauung mit einem Wohnhaus eher schwierig sei. Weiter habe die hohe amtliche Schätzung in die Irre geführt. Schliesslich beanstandet der Beschwerdeführer, dass sich weiterhin Entsorgungsmaterial sowie Fahrzeuge auf dem Grundstück befänden und er nicht über einen Pachtvertrag in-

formiert worden sei. Dafür trage das Konkursamt die Verantwortung. Dieses habe vor der Versteigerung nicht genügend Abklärungen getroffen.

3. In seiner Stellungnahme vom 16. September 2022 schloss das Betreibungs- und Konkursamt Emmental Oberaargau auf Abweisung der Beschwerde. Es vertrat die Ansicht, seine Dienststelle habe korrekt gehandelt.

Am 20. September 2022 wurde dem Beschwerdeführer das rechtliche Gehör gewährt. Er hielt am 23. September 2022 an seinen Beanstandungen fest. Auf dem Terrain könne kein Wohnhaus gebaut werden, weshalb die Schätzung zu hoch ausgefallen sei. Es sei dringend eine einvernehmliche Lösung gefragt.

4. Soweit der Beschwerdeführer Erklärungen verlangt oder Fragen stellt (etwa zur Bebaubarkeit des Grundstücks oder zum Entsorgungsmaterial) gilt es festzuhalten, dass – abgesehen von Rechtsverzögerung und Rechtsverweigerung – nur **Verfügungen** eines Vollstreckungsorgans Anfechtungsobjekt der betreibungsrechtlichen Beschwerde gemäss Art. 17 f. SchKG sein können. Die betreibungsrechtliche Beschwerde dient weder der Vermittlung zwischen Amt und Bieter noch dazu, allfällige, in der Vergangenheit liegende Fehler abklären zu lassen, um so einer eventuellen Verantwortlichkeitsklage eine bessere Ausgangslage zu verschaffen (BGE 120 III 107 E 2; 110 III 87 Erw. 1b).

Als anfechtbare Verfügung kommt hier einzig der Steigerungszuschlag in Betracht. Der Zuschlag ist eine betreibungsrechtliche Verfügung und damit einer Beschwerde zugänglich (Art. 132a SchKG). Soweit mit der Beschwerde sinngemäss die Aufhebung des Steigerungszuschlages verlangt wird, ist die Beschwerde an die Hand zu nehmen. Nicht eingetreten werden kann hingegen auf die Begehren, Fragen zu beantworten, Auskünfte zu erteilen oder eine einvernehmliche Lösung vorzuschlagen. Dafür ist die Aufsichtsbehörde nicht zuständig.

5. Art. 132a SchKG hält fest, dass die Verwertung nur durch Beschwerde gegen den Zuschlag gerügt werden kann.

Der Ersteigerer kann den Zuschlag namentlich wegen Verfahrensfehlern bei der Versteigerung oder unzulässiger Einwirkung auf den Steigerungserfolg anfechten. Daneben ist aber auch die Berufung auf Willensmängel im Sinne von Art. 23 ff. OR möglich, etwa wegen eines durch Zusagen über die Eigenschaft der Sache hervorgerufenen Irrtums (vgl. BGE 5A_219/2007 vom 16. Juli 2007, E 2.1). Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung kann der Ersteigerer den Zuschlag wegen Willensmängeln anfechten, wenn der Gantleiter die nach den Umständen gebotene Pflicht zur Aufklärung missachtet. Eine Verletzung der Aufklärungspflicht hat das Bundesgericht namentlich bei einem durch Zusagen hervorgerufenen Willensmangel (insb. Grundlagenirrtum) über die Überbaubarkeit eines Grundstückes angenommen (ROTH, Basler Kommentar

zum SchKG, 3. Auflage 2021, N. 12 zu Art. 126 und N. 20 zu Art. 132a SchKG).

6. Ein Irrtum muss nach dem Wortlaut des Gesetzes (Art. 24 OR) "*einen bestimmten Sachverhalt*" betreffen. Blosser Hoffnungen, Erwartungen oder gar Spekulationen reichen dafür von vornherein nicht aus; ebenso wenig vage Vorstellungen. Bezieht sich der Irrtum auf künftige Sachverhalte, ist erforderlich, dass sich der Irrtum auf eine bestimmte zukünftige Tatsache bezieht, die im Zeitpunkt des Vertragsschlusses resp. des Zuschlags objektiv als sicher angesehen werden konnte (zum Ganzen: SCHWENZER/FOUNTOULAKIS, Basler Kommentar OR I, 7. Auflage 2020, N. 18 zu Art. 24 OR).
7. Mit dem Beschwerdeführer ist davon auszugehen, dass die Parzelle als Bauland in der Wohnzone W2 publiziert worden ist. Wie die Gemeinde B. _____ in ihrer E-Mail vom 2. September 2022 (Beilage 1 zur Eingabe vom 23.09.2022) bestätigt hat, ist daran nichts falsch. Laut Angaben der Gemeinde trifft vielmehr zu, dass sich die Parzelle in der *W2 Wohnzone 2-geschossig* befindet. Damit steht auch fest, dass das Grundstück als Bauland zu qualifizieren ist und kein prinzipielles Bauverbot existiert. Die Angaben in der Publikation waren somit richtig und vermögen keinen relevanten Irrtum zu begründen. Weitere Zusagen des Konkursamtes zur Überbaubarkeit der Parzelle sind nicht ersichtlich und werden vom Beschwerdeführer auch nicht geltend gemacht. Insbesondere behauptet der Beschwerdeführer nicht, das Konkursamt habe ihm zugesichert, auf der Parzelle könne ein Wohnhaus erstellt werden. Der Vollständigkeit halber sei noch erwähnt, dass die Steigerungsbedingungen (Ziff. 18) jegliche Gewährleistung des Konkursamtes ausgeschlossen haben.

Somit kann festgehalten werden, dass das Konkursamt weder über die Zonenkonformität getäuscht hat noch dem Beschwerdeführer zusicherte, auf der Parzelle könne ein Wohnhaus erstellt werden. Die blosser Hoffnung oder Erwartung, die Parzelle liesse sich irgendwie mit einem Wohnhaus überbauen, stellt keinen Irrtum dar.

8. Vielmehr gelangte der Beschwerdeführer erst im Nachgang zur Steigerung an die Gemeinde, wobei sich herausstellte, dass das vom ihn ins Auge gefasste Projekt (Wohnhaus) nur schwer zu realisieren sein dürfte. Für die Machbarkeit eines bestimmten Projektes trägt aber der Beschwerdeführer und nicht das Konkursamt die Verantwortung. Um sicher zu gehen, ob eine Überbauung nach seinen Vorstellungen realisierbar gewesen wäre, hätte sich der Beschwerdeführer vor der Steigerung bei der Gemeinde informieren müssen - was ihm auch ohne weiteres möglich gewesen wäre. Wenn er dies unterlässt, kann er nicht auf das sichere Gelingen seines Projekts vertrauen. Anders gewendet: Zum Zeitpunkt der Steigerung war die Bebauung mit einem Wohnhaus

weder sichergestellt noch garantiert. Folglich liegt auch kein Irrtum über eine bestimmte zukünftige Tatsache vor.

9. Aus der Schätzung kann der Beschwerdeführer ebenfalls nichts zu seinen Gunsten ableiten. Die Schätzung gibt den Interessenten lediglich einen Anhaltspunkt über das vertretbare Angebot, ohne etwas über den an der Versteigerung tatsächlich erzielbaren Erlös auszusagen (BGE 129 III 595 E. 3.1). Die Schätzung sagt auch nichts darüber aus, in welchem Rahmen ein Grundstück bebaut werden kann. Dies abzuklären liegt in der Verantwortung eines Interessenten. Im Übrigen hat sich das Konkursamt bei der Gemeinde nach den Bodenpreisen erkundigt und die Schätzung am unteren Rand der von der Gemeinde im Jahr 2016 gemachten Angaben veranschlagt. Was daran falsch sein sollte, ist nicht ersichtlich.
10. Laut Steigerungsbedingungen (Ziff. 26) wurde der mutmassliche Eigentümer aufgefordert, sämtliche deponierten Gegenstände bis am 2. August 2022 wegzuschaffen. Dem Beschwerdeführer war deshalb bekannt, dass sich noch Gegenstände auf dem Grundstück befinden. Weiter wurde in den Steigerungsbedingungen darauf hingewiesen, dass es Sache des Ersteigerers sein werde, gestützt auf Art. 641 ZGB die Räumung des Grundstücks bei der zuständigen Stelle zu verlangen. Daraus geht mit hinreichender Deutlichkeit hervor, dass das Konkursamt nicht für die Räumung besorgt sein wird. Auch in diesem Punkt kann sich der Beschwerdeführer nicht auf eine Zusicherung des Konkursamtes berufen, die Liegenschaft werde vor der Versteigerung - auf fremde Kosten - geräumt.

Die Verpflichtung des Konkursamtes bestand lediglich darin, den Berechtigten am deponierten Gut zur Räumung aufzufordern. Dieser Verpflichtung ist das Konkursamt nachgekommen, indem es den Berechtigten (D. _____) sowohl mündlich (Telefonat vom 6. Mai 2022) als auch schriftlich (Anbringen eines Zettels betreffend Entsorgung am 6. Mai 2022 und Verfügung vom 17. Juni 2022) zur Entsorgung der Gegenstände aufforderte (vgl. Konkursprotokoll [VB 1], S. 9 f.). Dass dieser der Aufforderung zur Räumung nicht nachkam, kann nicht dem Konkursamt angelastet werden.
11. Gemäss Steigerungsbedingungen (Ziff. 23) bestehen keine Miet- oder Pachtverhältnisse. Die anderslautenden Behauptungen des Beschwerdeführers werden mit keinem Beweismittel objektiviert. Ein Pachtvertrag, welcher den Ersteigerer an der Nutzung seines Grundstücks hindern könnte, ist somit nicht dargetan. Auch diesbezüglich liegt kein Irrtum vor.
12. Nach dem Gesagten bringt der Beschwerdeführer nichts Substantielles gegen den Steigerungszuschlag vor. Die Beschwerde muss abgewiesen werden.
13. Das betreibungs- und konkursrechtliche Beschwerdeverfahren ist kostenlos (Art. 20a SchKG und Art. 61 Abs. 2 sowie Art. 62 Abs. 2 GebV SchKG).

Die Aufsichtsbehörde entscheidet:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.
2. Dieser Entscheid ist kostenlos und zu eröffnen:
 - dem Beschwerdeführer
 - dem Betreibungs- und Konkursamt Emmental-Oberaargau

Bern, 19. Oktober 2022

Im Namen der Aufsichtsbehörde
in Betreibungs- und Konkursachen

Der Präsident:

Oberrichter Studiger

Der Gerichtsschreiber:

Knüsel

Rechtsmittelbelehrung

Gegen den Entscheid der kantonalen Aufsichtsbehörde in Schuldbetreibungs- und Konkursachen kann innert zehn Tagen nach der Eröffnung beim Bundesgericht Beschwerde erhoben werden. Wegen Rechtsverweigerung oder Rechtsverzögerung durch die kantonale Aufsichtsbehörde ist die Beschwerde jederzeit zulässig (Art. 72 Abs. 2 lit. a, Art. 95 ff., Art. 100 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht vom 17. Juni 2005). Die Beschwerden sind an die folgende Adresse einzureichen: Schweizerisches Bundesgericht, 1000 Lausanne 14.

Der Entscheid ist rechtskräftig.