

**39 - Steigerungsbedingungen; Sicherstellung des gestundeten Steigerungspreises (Art. 137 SchKG; Art. 45 Abs. 1 lit. e VZG). Die Sicherstellung kann nicht generell angeordnet, sondern nur vorbehalten werden aufgrund einer Prüfung der Bonität des Erwerbers im Einzelfall.**

*Aus den Erwägungen:*

Das Betreibungsamt hat in den Steigerungsbedingungen vom 16. Februar 1994 hinsichtlich der Bezahlung des Steigerungspreises die Bedingung erlassen, dass für Parzelle Nr. 267 am Steigerungstag eine Barzahlung von Fr. 100 000.- und für Parzelle Nr. 11 eine solche von Fr. 8000.- vor dem Zuschlag zu leisten sei und der Rest innerhalb eines Monats. Diese Steigerungsbedingung hat das Betreibungsamt aus eigenem Antrieb am 25. Februar 1994 im Sinne einer weiteren Bedingung für den Zuschlag dahingehend ergänzt, dass für den gestundeten Restpreis Sicherheit durch Bankbürgschaft oder Hinterlage von Wertpapieren vor dem Zuschlag zu leisten sei. Begründet wird dies mit dem zu erwartenden hohen Steigerungserlös und dem Hinweis, eine zweite Versteigerung wegen unsicherer Restfinanzierung sei zu vermeiden. Dagegen wehrt sich die Baurechtseigentümerin mit dem Argument, eine generelle Anordnung der Sicherstellung des gestundeten Steigerungspreises, ohne Abklärung der Zahlungsfähigkeit eines bestimmten Steigerers im Einzelfall, sei unstatthaft. Eine solche Steigerungsbedingung eröffne die Möglichkeit, dass die Bank in ihrer Doppelfunktion als grösste Grundpfandgläubigerin und potentielle Steigererin einerseits und als Bank andererseits das Steigerungsergebnis beeinflussen könne, indem sie für andere (ihr genehme) Mitsteigerer den geforderten Ausweis über Sicherheitsleistung an der Versteigerung vor dem Zuschlag ausstellen könne, wohingegen andere ebenso solvente Steigerer, welche diese Gunst der Bank nicht besässen, auf der Strecke blieben. Die strittige Steigerungsbedingung benachteilige daher unnötigerweise einzelne Steigerungsteilnehmer. Der Einwand der Beschwerdeführerin ist teilweise begründet. Gemäss Art. 137 SchKG kann sich das Betreibungsamt für den gestundeten Kaufpreis Sicherheiten ausbedingen. Bereits die Kann-Formulierung des Gesetzes weist darauf hin, dass eine solche Sicherstellungsbedingung nicht in jedem Fall zwingend anzuordnen ist, sondern eines besonderen Grundes bedarf. Zweck der Norm ist, dass die Versteigerung mit Erfolg durchgeführt werden kann, das heisst ein Zuschlag definitiv bleibt; vermieden werden soll also eine Aufhebung des Zuschlags und Durchführung einer neuen Steigerung im Sinne von Art. 143 Abs. 1 SchKG. Angesichts dieses Normzwecks kann der Grund für die Sicherstellungsbedingung nur in der zweifelhaften Zahlungsfähigkeit des Ersteigerers liegen oder in anderen Anzeichen, dass der Ersteigerer den Kaufvertrag nicht erfülle. Ob ein Bieter in diesem Sinne



Gewähr für die Einhaltung des Zahlungstermines bietet, kann jedoch nur aufgrund seiner persönlichen Bonität im konkreten Einzelfall entschieden werden. Mit der zum voraus getroffenen Zuschlagsbedingung, dass jeder Höchstbietende - unabhängig von seiner persönlichen Bonität vor dem Zuschlag volle Sicherheit für den Rest leisten müsse, wird demzufolge über das Ziel hinausgeschossen. Ist die Zahlungsfähigkeit und Zahlungswilligkeit des Höchstbietenden nicht zweifelhaft, wäre eine solche Zuschlagsbedingung überflüssig und daher zu unterlassen. Die besagte Steigerungsbedingung ist in der vorliegenden Form unverhältnismässig und daher aufzuheben. Hingegen ist gemäss BGE 109 III 107 ff. die Aufnahme einer entsprechenden Steigerungsbedingung insoweit zulässig, als sich das Betreibungsamt an der Steigerung das Recht vorbehält, neben der vor dem Zuschlag zu leistenden Baranzahlung noch Sicherheit für den gestundeten Restkaufpreis durch Bürgschaft oder Hinterlage von Wertpapieren zu verlangen. Ein solcher Vorbehalt kann indes nur aufgrund einer individuell-konkreten Prüfung der Bonität des Höchstbietenden an der Steigerung selbst wirksam werden (BGE a.a.O., S. 111 f.). Das Betreibungsamt wird demnach angewiesen, die Sicherheitsleistung auf den Rest nur im Sinne eines Vorbehalts in die Steigerungsbedingungen aufzunehmen, die persönliche Bonität des Höchstbietenden an der Steigerung entsprechend zu prüfen und danach den Entscheid für oder gegen Sicherheitsleistung nach pflichtgemäßem Ermessen zu treffen.

SchKG 16/94, 18/94

Entscheid vom 21. März 1994

## **40 - Lastenverzeichnis im Konkurs (Art. 125 VZG). Erstellung eines gesonderten Lastenverzeichnisses für jedes Grundstück als Regel; Voraussetzungen für die ausnahmsweise Zusammenfassung mehrerer Grundstücke in einem Lastenverzeichnis.**

### *Aus den Erwägungen:*

- a) Betreffend die formellen Anforderungen an ein Lastenverzeichnis sind insbesondere folgende - vorliegend nicht beachtete - Punkte festzuhalten:
- Grundsätzlich ist für jedes Grundstück im Sinne von Art. 655 ZGB ein gesondertes Lastenverzeichnis zu erstellen (Art. 17 Anleitung über die bei der Zwangsverwertung von Grundstücken zu errichtenden Aktenstücke).
  - In der Rubrik «Beschreibung des Grundstücks» ist sowohl eine Beschreibung der zu verwertenden Stockwerkeinheit als auch eine solche der zu Stockwerkeigentum aufgeteilten Liegenschaft aufzunehmen (vgl. Hohl/ Büchel, Mustersammlung über die betriebsrechtliche Zwangsvoll-

