

**KBE.2023.10**

**Entscheid vom 23. August 2023**

Besetzung

Oberrichter Vetter, Präsident  
Oberrichter Roth  
Oberrichter Holliger  
Gerichtsschreiber Sulser

Beschwerdeführer

**A.**\_\_\_\_\_, [...]

Anfechtungsgegenstand

Entscheid des Präsidiums des Zivilgerichts des Bezirksgerichts Laufenburg vom 26. Mai 2023

in Sachen

**Betreibungsamt Q.**\_\_\_\_\_, [...]

Betreff

Zuschlag bei der Versteigerung ([...])

Ersteigerer:

**B.**\_\_\_\_\_ **und C.**\_\_\_\_\_, [...], vertreten durch D.\_\_\_\_\_, Rechtsanwalt, [...]

---

## **Die Schuldbetreibungs- und Konkurskommission entnimmt den Akten:**

### **1.**

#### **1.1.**

Der Beschwerdeführer war Eigentümer der Grdst.-Nr. [...] GB Q. (Beschwerdebeilage 13). Auf der Parzelle Nr. [...] stehen ein Wohnhaus sowie ein Milchviehstall mit einer Scheune. Die übrigen Parzellen sind landwirtschaftliche Grundstücke oder Waldparzellen [...].

#### **1.2.**

Der Beschwerdeführer leitete am 12. März 2023 ein Beschwerdeverfahren ein und beantragte die Aussetzung der auf den 21. April 2023 angesetzten Steigerung sowie die Durchführung einer "vorschriftsgemässen Schätzung der Liegenschaft". Der Gerichtspräsident des Zivilgerichts des Bezirksgerichts Laufenburg wies die Beschwerde mit Entscheid vom 17. April 2023 vollumfänglich ab (BE.2023.3). Der Entscheid erwuchs unangefochten in Rechtskraft.

#### **1.3.**

Am 21. April 2023 fand die Versteigerung statt. Der Zuschlag erfolgte an B. und C. ("Ersteigerer").

### **2.**

#### **2.1.**

Mit Eingabe vom 1. Mai 2023 erhob der Beschwerdeführer beim Gerichtspräsidium Laufenburg Beschwerde mit folgenden Anträgen:

" 1.

Die Versteigerung vom 21. April 2023 sei für ungültig zu erklären, und der erteilte Zuschlag sei entsprechend aufzuheben.

2.

Es sei die Wiederholung der Versteigerung anzuordnen. Dabei sei das Betreibungsamt Q. anzuweisen, die begangenen Versäumnisse und Fehler vorgängig zu beheben.

3.

Es sei festzustellen, dass bis zur allfälligen Durchführung einer erneuten Versteigerung, den Schuldnern weiterhin offensteht, die Forderung der Gläubigerin zu tilgen.

4.

Es sei aufgrund der vorliegenden Beschwerde die aufschiebende Wirkung zu beschliessen (sofern diese nicht von selbst von Rechtes wegen folgt)

5.

Die Kosten und Entschädigungen seien gemäss gesetzlicher Folge zu beschliessen."

**2.2.**

Am 5. Mai 2023 reichte B. am Schalter des Bezirksgerichts Laufenburg vier Beilagen ein. Mit Eingabe vom 8. Mai 2023 reichten die Ersteigerer eine Stellungnahme ein (inkl. die vorerwähnten Beilagen vom 5. Mai 2023). Gleichentags reichte der Beschwerdeführer weitere Beilagen als Ergänzung zu seiner Beschwerde ein.

**2.3.**

Am 15. Mai 2023 erstattete das Betreibungsamt Q. seinen Amtsbericht. Das Gerichtspräsidium Laufenburg setzte dem Beschwerdeführer und den Ersteigerer mit Verfügung vom 16. Mai 2023 eine nicht erstreckbare Frist bis zum 21. Mai 2023, um zu diesem Amtsbericht fakultativ Stellung zu nehmen.

**2.4.**

Mit Eingabe vom 22. Mai 2023 teilte Rechtsanwalt D. dem Gerichtspräsidium Laufenburg mit, dass die Ersteigerer ihn mit der Wahrung ihrer Interessen mandatiert hätten. Zudem gab er den Verzicht auf eine Stellungnahme zum Amtsbericht des Betreibungsamts Q. bekannt.

**2.5.**

Der Beschwerdeführer beantragte mit Eingabe vom 21. Mai 2023 eine Fristerstreckung bis 19. Juni 2023. Dieses Gesuch wies das Gerichtspräsidium Laufenburg mit Schreiben vom 22. Mai 2023 ab und teilte dem Beschwerdeführer mit, es sei geplant, im vorliegenden Verfahren den Entscheid am 26. Mai 2023 zu treffen. Eingaben, die bis am Donnerstag, 25. Mai 2023, 17:00 Uhr, beim Gericht eingegangen seien, würden im Entscheid noch berücksichtigt.

**2.6.**

Mit Entscheid vom 26. Mai 2023 erkannte der Präsident des Zivilgerichts des Bezirksgerichts Laufenburg als untere Aufsichtsbehörde über die Betreibungsämter:

- " 1.  
Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
- 2.  
Es werden keine Verfahrenskosten erhoben.
- 3.  
Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen."

**3.**

**3.1.**

Mit als "Gesuch" bezeichneter Eingabe vom 1. Juni 2023 (Postaufgabe: 3. Juni 2023) stellte der Beschwerdeführer beim Gerichtspräsidium Laufenburg folgende Anträge:

- " 1.  
Rechtsanwalt D. sei als Rechtsvertreter der Gegenpartei B. und C. nicht zuzulassen.
- 2.  
Das Urteil vom 26. Mai sei aufzuheben, und erst nach Wiederherstellung der benötigten Fristen für ausführliche Stellungnahmen an das Gericht wieder zu fällen."

Das Gerichtspräsidium Laufenburg leitete die Eingabe am 5. Juni 2023 zuständigkeitshalber an die Schuldbetreibungs- und Konkurskommission des Obergerichts des Kantons Aargau weiter.

### **3.2.**

Mit separater Eingabe vom 6. Juni 2023 erhob der Beschwerdeführer Beschwerde bei der Schuldbetreibungs- und Konkurskommission des Obergerichts des Kantons Aargau mit folgenden Anträgen:

- " 1.  
Der Entscheid vom 26. Mai 2023 sei aufzuheben, beziehungsweise, an die Vorinstanz zurückzuweisen.
- 2.  
Es seien die gewährten Fristen zur Stellungnahme im Verlauf des bisherigen Beschwerdeverfahrens wiederherzustellen.
- 3.  
Es sei die Sistierung des Beschwerdeverfahrens bis zum Entscheid der Staatsanwaltschaft Rheinfelden-Laufenburg in Sachen Strafanzeige gegen E. betreffend diverse Delikte im Zusammenhang mit der Liegenschaftsschätzung vom 14. November 2023 anzuordnen.
- 4.  
Es sei die Wiederholung der angefochtenen Versteigerung anzuordnen. Dabei sei das Betreibungsamt Q. anzuweisen, die begangenen Versäumnisse und Fehler vorgängig zu beheben.
- 5.  
Es sei festzustellen, dass bis zur allfälligen Durchführung einer erneuten Versteigerung, den Schuldnern weiterhin offensteht, die Forderung der Gläubigerin zu tilgen.
- 6.  
Es sei aufgrund der vorliegenden Beschwerde die aufschiebende Wirkung zu beschliessen (sofern diese nicht von selbst von Rechtes wegen folgt).
- 7.  
Die Kosten und Entschädigungen seien gemäss gesetzlicher Folge zu beschliessen."

### **3.3.**

Mit Verfügung vom 8. Juni 2023 teilte der Präsident der Schuldbetreibungs- und Konkurskommission dem Beschwerdeführer mit, dass betreffend

Grundbucheintrag von Gesetzes wegen eine aufschiebende Wirkung besteht.

**3.4.**

Mit Eingabe vom 19. Juni 2023 stellte der Beschwerdeführer folgende Anträge:

- " 1.  
Rechtsanwalt D. sei als Rechtsvertreter der Gegenpartei B. und C. nicht zuzulassen, beziehungsweise rückwirkend abzuweisen.
- 2.  
Es seien die Rechtsfolgen der unzulässigen Rechtsvertretung der Beschwerdegegner durch Rechtsanwalt D. zu prüfen, und allenfalls eine Rückweisung des Beschwerdeverfahrens an die Vorinstanz zu beschliessen."

**3.5.**

Mit Eingabe vom 20. Juni 2023 reichte der Beschwerdeführer zwei weitere Beilagen ein.

**3.6.**

Mit Amtsbericht vom 12. Juni 2023 sowie Eingabe vom 26. Juni 2023 verzichteten die Vorinstanz sowie die Ersteigerer auf weitere Stellungnahmen.

**3.7.**

Das Betreibungsamt Q. liess sich nicht vernehmen.

**3.8.**

Mit Verfügung vom 11. August 2023 wurde die Vorinstanz aufgefordert, der Schuldbetreibungs- und Konkurskommission die Akten des Beschwerdeverfahrens BE.2023.3 einzureichen.

**3.9.**

Mit Eingabe vom 13. August 2023 reichte der Beschwerdeführer eine weitere Stellungnahme ein und beantragte:

- " 1.  
Es sei dem Beschwerdeführer den Amtsbericht vom 12. Juni 2023 des Gerichtspräsidiums Laufenburg unter Ansetzung einer neuen Frist für die Stellungnahme zuzustellen.
- 2.  
Es sei die Vertretung der Ersteigerer (B. und C.) durch Rechtsanwalt D. zurückzuweisen, beziehungsweise, zu untersagen, beziehungsweise, rückwirkend für unzulässig und unwirksam zu erklären.
- 3.  
Das Verfahren sei in der Hauptsache zu sistieren, beziehungsweise ruhen zu lassen, bis nicht die Frage der unzulässigen und ungültigen Rechtsvertretung der Ersteigerer definitiv und rechtskräftig beschlossen sei.

4.

Das Verfahren sei in seinen Zustand am 20. Mai 2023 zurückzusetzen. Alle Verfahrensschritte seit dem 20. Mai 2023 seien aufzuheben, beziehungsweise für nichtig zu erklären, beziehungsweise rückgängig zu machen. Insbesondere der Entscheid vom 26. Mai 2023 der Vorinstanz sei aufzuheben, beziehungsweise für nichtig zu erklären.

5.

Rechtsanwalt D. sei für seine rechtswidrige Aufnahme der Vertretung der Ersteigerer mit den dafür vorgesehenen Sanktionen durch das Gericht zu belegen.

6.

Es seien alle nicht gewährten Fristen für die Stellungnahmen des Beschwerdeführers wiederherzustellen."

---

## **Die Schuldbetreibungs- und Konkurskommission zieht in Erwägung:**

**1.**

Gemäss Art. 17 Abs. 1 SchKG kann mit Ausnahme der Fälle, in denen das Gesetz den Weg der gerichtlichen Klage vorschreibt, gegen jede Verfügung eines Betreibungs- oder Konkursamts bei der Aufsichtsbehörde wegen Gesetzesverletzung oder Unangemessenheit Beschwerde geführt werden. Der Entscheid einer unteren Aufsichtsbehörde über die Betreibungsämter kann innert zehn Tagen nach der Eröffnung an die obere kantonale Aufsichtsbehörde über die Betreibungsämter weitergezogen werden (Art. 18 Abs. 1 SchKG).

Für das Verfahren vor der oberen kantonalen Aufsichtsbehörde über die Betreibungsämter sind die Bestimmungen des Beschwerdeverfahrens gemäss Art. 319 ff. ZPO sinngemäss anwendbar (Art. 20a Abs. 3 SchKG i.V.m. § 22 Abs. 2 EG SchKG).

**2.**

**2.1.**

Der Beschwerdeführer rügt sinngemäss eine Verletzung seines rechtlichen Gehörs. Einerseits sei ihm die vorinstanzliche Verfügung vom 16. Mai 2023, mit welcher ihm der Amtsbericht des Betreibungsamts Q. (inkl. Steigerungsbedingungen mit Lastenverzeichnis und Steigerungsprotokoll) zur Stellungnahme bis 21. Mai 2023 zugestellt wurde, erst am 19. Mai 2023 durch die Regionalpolizei zugestellt worden. Der Beschwerdeführer habe festgestellt, dass der Amtsbericht alle wesentlichen Tatsachen ausklammere, die zur Beurteilung der Ungültigkeit der Steigerung und des Zuschlags vom 21. April 2023 von wesentlichem Belang seien. Er habe deshalb mit Eingabe vom 21. Mai 2023 bei der Vorinstanz die Ansetzung einer hinreichenden Frist verlangt. Mit Schreiben vom 22. Mai 2023 habe die Vorinstanz mitgeteilt, dass die Frist nicht erstreckt werde und nur Eingaben

berücksichtigt würden, die bis zum 25. Mai 2023, 17.00 Uhr, einträfen. Diese Frist sei für den Beschwerdeführer nicht erfüllbar gewesen (Beschwerde Rz. 37 ff.).

Weiter sei ihm das Schreiben des Vertreters der Ersteigerer vom 22. Mai 2023 erst am 23. Mai 2023 weitergeleitet worden. Der Vertreter habe es unterlassen, das Gericht darüber zu informieren, dass die Anwaltskanzlei die Rechtsinteressen des Beschwerdeführers im Zusammenhang mit seinem landwirtschaftlichen Gewerbe und seiner persönlichen Situation seit Jahren vertrete. Auch hierzu sei es ihm folglich nicht möglich gewesen, Stellung zu nehmen. Ihm sei zudem keine Frist zur Stellungnahme angesetzt worden. In jenem Schreiben hätten die Ersteigerer auf eine Stellungnahme verzichtet. Damit sei für den Beschwerdeführer klar gewesen, dass der Zeitpunkt gekommen sei, um auf die Eingabe der Ersteigerer vom 8. Mai 2023 zu reagieren (Beschwerde Rz. 44 ff.; Eingabe vom 3. Juni 2023).

Schliesslich habe das Gerichtspräsidium Laufenburg am 5. Mai 2023 B. eine "spontane Partikuläranhörung" gewährt, als dieser beim Gerichtspräsidium Laufenburg vorstellig geworden sei. Die Anhörung sei nicht protokolliert worden, was unzulässig sei (Beschwerde Rz. 53 f.). Das Vorgehen der Vorinstanz deute darauf hin, dass diese ihr Urteil bereits im Voraus beschlossen habe. Dies ergebe sich auch daraus, dass die Vorinstanz im Schreiben vom 22. Mai 2023 erklärt habe, dass der Streitgegenstand überschaubar sei (Beschwerde Rz. 55 ff.).

## **2.2.**

### **2.2.1.**

Gemäss Art. 29 Abs. 2 BV haben die Parteien Anspruch auf rechtliches Gehör. Aus dieser verfassungsmässigen Garantie folgt unter anderem das Recht einer Partei, sich im Rahmen eines Gerichtsverfahrens zu den Stellungnahmen und Vernehmlassungen der anderen Verfahrensparteien, unteren Instanzen und weiteren Stellen zu äussern ("Replikrecht"). Dieses Äusserungsrecht steht einer Prozesspartei unabhängig davon zu, ob die eingereichte Eingabe neue Tatsachen oder rechtliche Argumente enthält und ob sie im Einzelfall geeignet ist, den richterlichen Entscheid zu beeinflussen. Es ist Sache der Parteien und nicht des Gerichts zu beurteilen, ob eine neue Eingabe oder ein neues Beweismittel Bemerkungen erfordert. Die Wahrnehmung des Replikrechts setzt voraus, dass die fragliche Eingabe der Partei vor Erlass des Urteils zugestellt wird, damit sie sich darüber schlüssig werden kann, ob sie sich dazu äussern will. In diesem Sinne ist der Prozesspartei die konkrete Möglichkeit zur Replik einzuräumen. Hierzu genügt es grundsätzlich, den Parteien die Eingabe zur Information zuzustellen. Das Gericht muss einer Partei ausreichend Zeit lassen, damit sie ihr Replikrecht effektiv wahrnehmen kann. Es muss mit der Entscheidungsfällung so lange zuwarten, bis es annehmen darf, dass der Adressat auf eine

weitere Eingabe verzichtet habe. Welche Wartezeit ausreichend ist, hängt vom Einzelfall ab. Die Rechtsprechung bejaht in aller Regel eine Verletzung des rechtlichen Gehörs, wenn das Gericht "nur wenige Tage" nach der Mitteilung entscheidet. Als Faustregel hielt das Bundesgericht fest, dass jedenfalls vor Ablauf von zehn Tagen nicht, hingegen nach zwanzig Tagen schon, von einem Verzicht auf das Replikrecht ausgegangen werden dürfe (Urteil des Bundesgerichts 5D\_117/2021 vom 27. Januar 2022 E. 2.1, m.w.H.).

### **2.2.2.**

Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist formeller Natur, womit seine Verletzung ungeachtet der materiellen Begründetheit des Rechtsmittels zur Gutheissung der Beschwerde und zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids führt, wenn eine Heilung in oberer Instanz ausser Betracht fällt. Die Rechtsprechung des Bundesgerichts, wonach der Gehörsanspruch formeller Natur ist, darf indes nicht darüber hinwegtäuschen, dass auch die Wahrung des rechtlichen Gehörs keinen Selbstzweck darstellt. Wenn nicht ersichtlich ist, inwiefern die Verletzung des rechtlichen Gehörs einen Einfluss auf das Verfahren haben könnte, besteht kein Interesse an der Aufhebung des Entscheids. Andernfalls besteht die Gefahr, dass die Rückweisung der Sache an die Vorinstanz allein wegen der festgestellten Gehörsverletzung zu einem Leerlauf und einer unnötigen Verzögerung führt. Es wird deshalb für eine erfolgreiche Rüge der Verweigerung des rechtlichen Gehörs grundsätzlich vorausgesetzt, dass die beschwerdeführende Partei in der Begründung des Rechtsmittels angibt, welche Vorbringen sie in das kantonale Verfahren bei Gewährung des rechtlichen Gehörs eingeführt hätte und inwiefern diese hätten erheblich sein könne (BGE 143 IV 380 E. 1.4.1; Urteile des Bundesgerichts 4A\_162/2021 vom 12. Mai 2021 E. 5.2, 4A\_428/2020 vom 1. April 2021 E. 3.1, 4A\_438/2019 vom 23. Oktober 2019 E. 3.2).

## **2.3.**

### **2.3.1.**

Soweit der Beschwerdeführer geltend macht, ihm sei keine (genügende) Frist zur Replik auf die Eingabe der Ersteigerer vom 8. Mai 2023 angesetzt worden, ist ihm insofern zuzustimmen, dass bei anwaltlich nicht vertretenen Parteien grundsätzlich eine Frist zur Ausübung des Replikrechts anzusetzen ist (BGE 138 I 484 E. 2.4). Da das Urteil der Vorinstanz erst am 26. Mai 2023 erlassen wurde und dies dem Beschwerdeführer spätestens seit dem Schreiben des Gerichtspräsidiums vom 22. Mai 2023 bekannt war, hätte er jedoch genügend Zeit gehabt, um auf die Eingabe der Ersteigerer vom 8. Mai 2023 entsprechend zu reagieren. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs ist daher zu verneinen.

### **2.3.2.**

Die Rüge, die Vorinstanz habe eine unzulässige "Partikuläranhörung" von B. durchgeführt, ist unbegründet: B. hat am 5. Mai 2023 am Schalter des



Bezirksgericht Laufenburg Beilagen eingereicht und seine Sicht der Dinge geschildert, worüber eine gerichtsinterne Aktennotiz erstellt wurde (act. 279). Diese fand nicht Eingang in die Erwägungen des Gerichts, was mangels formgerechter Eingabe auch nicht erfolgen durfte (vgl. Art. 130 ZPO). Sie enthielt überdies keine Informationen, die die Ersteigerer nicht mit ihrer später formgerecht erfolgten Eingabe vom 8. Mai 2023 eingebracht hätten. Insofern ist nicht ersichtlich, inwiefern das rechtliche Gehör des Beschwerdeführers verletzt worden ist oder eine Stellungnahme zur Aktennotiz etwas am Ergebnis des vorinstanzlichen Verfahrens geändert hätte.

### **2.3.3.**

Auch was die Möglichkeit des Beschwerdeführers zur freiwilligen Stellungnahme zum Amtsbericht des Betreibungsamts Q. vom 15. Mai 2023 anbelangt, legte der Beschwerdeführer in seiner Begründung weder dar, was er mit einer allfälligen Replik ins Verfahren hätte einbringen wollen, noch, inwiefern diese Vorbringen hätten erheblich sein können. Eine Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids wegen einer allfälligen Verletzung des rechtlichen Gehörs fällt mangels Nachweises eines Interesses an der Aufhebung ausser Betracht.

### **2.3.4.**

#### **2.3.4.1.**

Mit Eingabe vom 22. Mai 2023 teilte der Vertreter der Ersteigerer dem Gericht mit, dass er mit der Wahrung der Interessen der Ersteigerer betraut wurde und auf eine Stellungnahme zum Amtsbericht verzichtet werde. Weiter beantragte er, sofern dem Rechtsmittel gegen den Entscheid der Vorinstanz aufschiebende Wirkung zukomme, die vorzeitige Vollstreckbarkeit. Der Beschwerdeführer rügt mit Eingabe vom 3. Juni 2023 bzw. Beschwerde vom 6. Juni 2023, die Anwaltskanzlei des gegnerischen Vertreters wahre seit mehreren Jahren seine Interessen im Zusammenhang mit seinem landwirtschaftlichen Gewerbe und seiner persönlichen Situation. Dem gegnerischen Vertreter sei es folglich verwehrt gewesen, die Vertretung der Ersteigerer zu übernehmen. Es sei dringend zu befürchten, dass vertrauliche Informationen über die Verhältnisse des Beschwerdeführers missbraucht würden (vgl. vorstehend E. 2.1.).

#### **2.3.4.2.**

Anwälte haben gemäss Art. 12 lit. c BGFA jeden Konflikt zwischen den Interessen ihrer Klientschaft und den Personen zu meiden, mit denen sie geschäftlich oder privat in Beziehung stehen. Dem Anwalt, der gegen diese Vorschrift verstösst, wird die Postulationsfähigkeit – d.h. die Fähigkeit, wirksam prozessuale Parteihandlungen vorzunehmen – abgesprochen. Im Zivilverfahren zielt die Entscheidung über die Postulationsfähigkeit des Anwalts darauf ab, einen reibungslosen Ablauf des Verfahrens sicherzustellen. Sie ist deshalb in die Kategorie der Entscheidungen im Zusammen-

hang mit der Prozessleitung im Sinne von Art. 124 Abs. 1 ZPO einzuordnen. Für die klageeinleitende Rechtshandlung ist die Vertretungsbefugnis ausserdem eine Voraussetzung für die Zulässigkeit der Klage (Art. 59 Abs. 1 ZPO). Wenn demnach die Vertretungsbefugnis dem Anwalt abgesprochen wird, muss der betroffenen Partei eine Frist angesetzt werden, damit sie den Mangel beheben kann (Art. 132 ZPO analog) (BGE 147 III 351 = Pra 2022 Nr. 21, E. 6 insb. 6.3).

#### **2.3.4.3.**

Sollte die Behauptung des Beschwerdeführers zutreffen und ein Interessenkonflikt beim Vertreter der Ersteigerer vorliegen, so hätte dies zwar zur Folge gehabt, dass dieser nicht rechtswirksam Handlungen im vorinstanzlichen Verfahren hätte vornehmen können. Vorliegend erschöpfte sich die Tätigkeit des Vertreters der Ersteigerer im Wesentlichen in der Mitteilung seiner Mandatierung und des Verzichts der Ersteigerer auf eine Stellungnahme zum Amtsbericht des Betreibungsamts Q. (act. 313 ff.). Es ist deshalb nicht ersichtlich, inwiefern eine allfällige Stellungnahme des Beschwerdeführers auf die Eingabe vom 22. Mai 2023 und die mögliche Aberkennung der Postulationsfähigkeit des Vertreters durch die Vorinstanz etwas am Ergebnis des vorinstanzlichen Entscheids geändert hätte. Ob tatsächlich ein Interessenkonflikt vorliegt, kann folglich offengelassen werden, und auf eine Rückweisung an die Vorinstanz ist zu verzichten. Die Frage braucht auch für das zweitinstanzliche Verfahren nicht geklärt zu werden, da die Ersteigerer auch mit Eingabe vom 26. Juni 2023 lediglich auf eine Stellungnahme verzichteten.

#### **2.4.**

Soweit der Beschwerdeführer weiter (sinngemäss) eine Verletzung seines Anspruchs auf einen unabhängigen und unparteiischen Richter geltend macht (Art. 30 Abs. 1 BV), so ist auch dieser Einwand unbegründet. Selbst wenn etwa die Fristansetzung zur Stellungnahme zum Amtsbericht bis 21. bzw. 25. Mai 2023 als äusserst kurz zu betrachten ist, und ihm auch keine Gelegenheit gelassen wurde, zur Eingabe vom 22. Mai 2023 Stellung zu nehmen – worin, wie ausgeführt, ohnehin keine Ausführungen zur Sache gemacht wurden –, lässt sich daraus noch nicht ableiten, dass die Vorinstanz voreingenommen gewesen wäre. Ebenso lässt der Umstand, dass sie den Streitgegenstand, nachdem bereits ein Schriftenwechsel durchgeführt wurde, mit Schreiben vom 22. Mai 2023 als "überschaubar" bezeichnete, auf eine Befangenheit i.S.v. Art. 30 Abs. 1 BV schliessen. Grundsätzlich tritt der Aktenschluss im summarischen Verfahren (§ 22 Abs. 2 EG SchKG i.V.m. Art. 252 ff. ZPO) nach einmaliger Äusserung ein, anschliessend sind neue Tatsachen und Beweismittel nur noch unter den einschränkenden Voraussetzungen von Art. 229 Abs. 1 ZPO (analog) zulässig (BGE 146 III 237 E. 3.1). Insofern war der Vorinstanz der Streitgegenstand im Wesentlichen bekannt. Dass sie diesen als "überschaubar" bezeichnete, zumal ein wesentlicher Teil der vorliegenden Beschwerde das bereits

rechtskräftig abgeschlossene Schätzungsverfahren tangierte (hierzu sogleich), erweckt noch nicht den Anschein einer Voreingenommenheit.

## **2.5.**

Der Beschwerdeführer beantragte schliesslich, ihm sei der Amtsbericht der Vorinstanz vom 12. Juni 2023 [recte: 12. Juli 2023] unter Ansetzung einer neuen Frist zur Stellungnahme zuzustellen, da er keinen Amtsbericht erhalten habe. Ein eigentlicher Amtsbericht im Sinne einer separaten Eingabe existiert jedoch nicht. Die Vorinstanz hat lediglich die entsprechende Verfügung des Instruktionsrichters vom 8. Juni 2023, in der die Vorinstanz zur Erstattung des Amtsberichts aufgefordert wurde, mit einem Stempel am Ende des Dokuments versehen, wonach auf eine Stellungnahme unter Festhalten an den Ausführungen im angefochtenen Entscheid verzichtet werde, und diese retourniert. Dieses Dokument wurde dem Beschwerdeführer mit Verfügung vom 2. August 2023 zugestellt. Da die Vorinstanz auf eine Stellungnahme verzichtete, gäbe es aber ohnehin nichts, zu dem Stellung bezogen werden könnte.

## **3.**

### **3.1.**

In der Sache rügt der Beschwerdeführer im Wesentlichen eine falsche Sachverhaltsfeststellung hinsichtlich der Melkanlage auf der versteigerten Immobilie, sowie weitere Fehler im Schätzungsverfahren bzw. des Schätzungsergebnisses. Betreffend letzteres erwog die Vorinstanz, dass der Beschwerdeführer bereits im Verfahren BE.2023.3 bezüglich des Schätzungswertes und den angeblich mangelhaften Zustellungen durch das Betriebsamt Q. während seines Klinikaufenthalts Beschwerde geführt habe. Mit Entscheid vom 17. April 2023 sei die Beschwerde abgewiesen worden und hernach unangefochten in Rechtskraft erwachsen. Der Beschwerdeführer könne im vorliegenden Verfahren den Schätzungswert und die damit verbundenen Handlungen nicht mehr anfechten. Zudem könne der Beschwerdeführer nicht mit Beschwerde gegen den Steigerungszuschlag den gleichen Streitgegenstand erneut aufgreifen und geltend machen, der Schätzungswert sei falsch, wenn er bereits Beschwerde gegen den Schätzungswert sowie den damit vorgenommenen Handlungen geführt habe und jenes Beschwerdeverfahren erledigt worden sei. Auf die Beschwerde könne diesbezüglich nicht eingetreten werden (angefochtener Entscheid E. 3.2).

### **3.2.**

Namentlich Mängel betreffend die Schätzung der zu verwertenden Liegenschaft können gegen den Zuschlag grundsätzlich nicht mehr eingewendet werden (Urteil des Bundesgerichts 5A\_957/2012 vom 28. Mai 2013 E. 2.2 und 3.2; vgl. auch BGE 139 III 44 E. 3.1.2). Der Beschwerdeführer legt mit Beschwerde zudem nicht im Einzelnen dar, inwiefern die Erwägung der

Vorinstanz unzutreffend sein soll bzw. Handlungen vorgenommen oder bekannt geworden seien, die er nicht bereits vor der Steigerung hätte rügen können bzw. noch nicht Gegenstand des Verfahrens BE.2023.3 bildeten oder hätten bilden können (vgl. Beschwerde Rz. 70 ff.). Die Beschwerde ist insofern unbegründet.

### **3.3.**

#### **3.3.1.**

Hinsichtlich der Melkanlage bringt der Beschwerdeführer im Wesentlichen vor, das Betreibungsamt Q. habe anlässlich der Besichtigungen vom 14. März und 3. April 2023 die Interessenten dahingehend informiert, dass die Melkanlage nicht mitversteigert werde. Er rügt mit Beschwerde, die Melkanlage sei Bestandteil der Immobilie und könne nicht *nicht* versteigert werden. Daher sei die Information des Betreibungsamts Q. falsch, und die Auslegung der Vorinstanz, dass diese Information richtig gewesen sei (angefochtener Entscheid E. 2.5.2), ebenso falsch. An der Versteigerung selbst sei ausdrücklich präzisiert worden, dass die Melkanlage sehr wohl Bestandteil der Immobilie sei und mitversteigert werde. Diese Präzisierung sei jedoch zu spät gekommen. Die Melkanlage mache allein einen Wertunterschied in der Höhe von Fr. 269'838.05 aus und sei von erheblichem Belang (Beschwerde Rz. 62 ff.).

#### **3.3.2.**

Die Verwertung kann nur durch Beschwerde gegen den Zuschlag oder den Abschluss des Freihandverkaufs angefochten werden (Art. 132a Abs. 1 SchKG). Es können einzig Unregelmässigkeiten während der Versteigerung selbst oder dessen Vorbereitungsverfahren beanstandet werden. Darüber hinaus können mit der Beschwerde auch Willensmängel nach Art. 23 ff. OR geltend gemacht werden (BGE 121 III 97 E. 2; Urteil des Bundesgerichts 5A\_43/2017 vom 12. April 2017 E. 2.1). Richtet sich die Rüge nicht gegen die Steigerung als solche resp. den Zuschlag, sondern gegen das Vorbereitungsverfahren, kann eine Partei nicht untätig bleiben und den Zuschlag abwarten, andernfalls sie ihr Beschwerderecht diesbezüglich verwirkt. Sie muss spätestens unmittelbar vor Beginn der eigentlichen Steigerung unter Hinweis auf die von ihr beanstandeten Mängel des Vorbereitungsverfahrens deren Verschiebung verlangen (BGE 128 III 339 E. 5a; Urteile des Bundesgerichts 5A\_324/2022 vom 17. Oktober 2022 E. 3, 7B.188/2005 vom 31. Oktober 2005 E. 2, 7B.141/2004 vom 24. November 2004 E. 4.2).

#### **3.3.3.**

Das Betreibungsamt ist verpflichtet, das bestmögliche Steigerungsergebnis anzustreben (vgl. BGE 128 III 339 E. 5a). Eine falsche Information des Betreibungsamts über einen wesentlichen Preisfaktor könnte somit im Einzelfall geeignet sein, zur Aufhebung des Zuschlags zu führen (vgl. betreffend

Freihandverkauf im Konkursverfahren BGE 106 III 79 E. 5). Hätte das Betreibungsamt die Interessenten an den Besichtigungen dahingehend informiert, dass die Melkanlage nicht mitversteigert werde, würde diese aber von Gesetzes wegen das Schicksal der Hauptsache teilen (vgl. Art. 642 ff. und Art. 805 ZGB, Art. 37 SchKG, Art. 11, Art. 27 und Art. 115 VZG), läge möglicherweise ein Aufhebungsgrund vor. Die Besichtigungen vom 14. März und 3. April 2023 fanden jedoch bereits Wochen vor der Steigerung am 21. April 2023 statt. Der Beschwerdeführer hätte mithin ausreichend Gelegenheit gehabt, den angeblichen Mangel beim Betreibungsamt zu rügen und bei dessen Untätigbleiben an die Aufsichtsbehörde zu gelangen. Er durfte nicht einfach zuwarten, bis der Zuschlag erteilt wird, um hernach dagegen Beschwerde zu führen. Er hat somit sein Beschwerderecht verwirkt.

Im Übrigen sind Streitigkeiten über die Bestandteils- oder Zugehörseigenschaft im Lastenbereinigungsverfahren auszutragen (Art. 102 i.V.m. Art. 38 Abs. 2 und Art. 11 Abs. 4 VZG). Insofern kann im Beschwerdeverfahren – abgesehen von Verfahrensfehlern i.S.v. Art. 40 VZG (vgl. KUHN, in: Konferenz der Betreibungs- und Konkursbeamten der Schweiz [Hrsg.], Kurzkommentar VZG, Verordnung über die Zwangsverwertung von Grundstücken, N. 2 zu Art. 40 VZG) – grundsätzlich nicht darüber befunden werden. Ob die Aufsichtsbehörde dies vorfrageweise zu prüfen hat, um allfällige Verfahrensmängel bzw. wie hier die Richtigkeit einer Auskunft des Betreibungsamts zu beurteilen, kann mangels rechtzeitiger Rüge offenbleiben. Ebenfalls kann offenbleiben, ob die neue (und damit grundsätzlich unbeachtliche [Art. 326 Abs. 1 ZPO]) Behauptung des Beschwerdeführers, das Betreibungsamt habe die Auskunft anlässlich der Steigerung richtiggestellt (Beschwerde Rz. 66), zutrifft – entsprechendes blieb zumindest im Steigerungsprotokoll unerwähnt –, und ob dies zur Heilung des Mangels geführt hätte, oder, wie vom Beschwerdeführer vorgebracht, zu spät erfolgte.

#### 4.

Insgesamt ist die Beschwerde abzuweisen.

#### 5.

Mit dem vorliegenden Entscheid wurde das Gesuch des Beschwerdeführers um Erteilung der aufschiebenden Wirkung für das zweitinstanzliche Verfahren gegenstandslos.

#### 6.

Im betriebsrechtlichen Beschwerde- bzw. Weiterziehungsverfahren (Art. 17 f. SchKG) sind ungeachtet des Ausgangs keine Verfahrenskosten zu erheben und keine Parteientschädigungen zuzusprechen (Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 SchKG i.V.m. Art. 61 Abs. 2 lit. a und Art. 62 Abs. 2 GebV SchKG).

---

**Die Schuldbetreibungs- und Konkurskommission entscheidet:**

**1.**

Die Beschwerde wird abgewiesen.

**2.**

Es werden keine Gerichtskosten erhoben und keine Parteientschädigungen zugesprochen.

---

Zustellung an:

- den Beschwerdeführer
- die Ersteigerer 1 und 2 (Vertreter; zweifach)
- die Vorinstanz
- das Betreibungsamt Q.

Mitteilung an:

- das Betreibungsinspektorat

---

**Rechtsmittelbelehrung** für die Beschwerde in Zivilsachen (Art. 72 ff., Art. 90 ff. BGG)

Gegen diesen Entscheid kann **innert 10 Tagen**, von der schriftlichen Eröffnung des Entscheides an gerechnet, die Beschwerde an das Schweizerische Bundesgericht erhoben werden (Art. 44 Abs. 1, Art. 72, Art. 74, Art. 90, Art. 100 Abs. 2 und Art. 112 Abs. 1 BGG).

Die Beschwerde ist schriftlich oder in elektronischer Form beim Schweizerischen Bundesgericht einzureichen (Art. 42 BGG).

Die Beschwerdeschrift ist in einer Amtssprache abzufassen und hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschriften bzw. eine anerkannte elektronische Signatur zu enthalten. In der Begründung ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid Recht (Art. 95 ff. BGG) verletzt. Die Urkunden, auf die sich die Partei als Beweismittel beruft, sind beizulegen, soweit die Partei sie in den Händen hat; ebenso ist der angefochtene Entscheid beizulegen (Art. 42 BGG).

---

Aarau, 23. August 2023

**Obergericht des Kantons Aargau**

Schuldbetreibungs- und Konkurskommission

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Vetter

Sulser