

KBE.2022.20 / CH
(BE.2022.3)

Entscheid vom 11. Juli 2022

Besetzung	Oberrichter Vetter, Präsident Oberrichter Roth Oberrichter Holliger Gerichtsschreiber Huber
Beschwerde- führer	A._____, c/o B._____ AG,
Anfechtungs- gegenstand	Entscheid des Präsidiums des Zivilgerichts des Bezirksgerichts Zurzach vom 10. Mai 2022
in Sachen	Regionales Betreibungsamt Q._____
Betreff	Lastenverzeichnis in der Betreuung Nr. xxx

Die Schuldbetreibungs- und Konkurskommission entnimmt den Akten:

1.

In der Pfandverwertungsbetreibung Nr. xxx gegen den Beschwerdeführer als Schuldner und Pfandeigentümer erliess das Regionale Betreibungsamt Q. am 21. Februar 2022 das Lastenverzeichnis und die Steigerungsbedingungen. Die Steigerung des Grundstücks wurde auf [...] angesetzt. Diese Mitteilung wurde dem Beschwerdeführer am 22. Februar 2022 per eingeschriebener Post zugestellt.

Am 7. März 2022 erliess das Regionale Betreibungsamt Q. im gleichen Betreibungsverfahren ein korrigiertes Lastenverzeichnis, das dem Beschwerdeführer am 8. März 2022 wiederum per eingeschriebener Post zugestellt wurde. In der Folge fand die Steigerung des Pfandobjekts am [...] statt.

2.

2.1.

Mit Eingabe vom 29. März 2022 erhob der Beschwerdeführer beim Bezirksgericht Zurzach, Präsidium des Zivilgerichts, Beschwerde gegen das Lastenverzeichnis und sinngemäss gegen den Steigerungszuschlag.

2.2.

Das Regionale Betreibungsamt Q. erstattete am 1. April 2022 seinen Amtsbericht.

2.3.

Der Präsident des Zivilgerichts des Bezirksgerichts Zurzach als untere betreibungsrechtliche Aufsichtsbehörde entschied am 10. Mai 2022:

"1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

2.

Es werden keine Verfahrenskosten erhoben.

3.

Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen."

3.

3.1.

Gegen diesen ihm am 17. Mai 2022 zugestellten Entscheid reichte der Beschwerdeführer mit Eingabe vom 26. Mai 2022 (Postaufgabe gleichentags) bei der Schuldbetreibungs- und Konkurskommission des Obergerichts als obere betreibungsrechtliche Aufsichtsbehörde Beschwerde ein.

3.2.

Der Präsident des Zivilgerichts des Bezirksgerichts Zurzach erstattete am 7. Juni 2022 seinen Amtsbericht.

3.3.

Das Regionale Betreibungsamt Q. liess sich nicht vernehmen.

Die Schuldbetreibungs- und Konkurskommission zieht in Erwägung:

1.

1.1.

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).

1.2.

In der Beschwerdeschrift an die obere Aufsichtsbehörde ist – wie in jener an die untere Aufsichtsbehörde – substantiiert darzulegen, aus welchen Gründen der angefochtene Entscheid die gesetzlichen Vorschriften des Betreibungsrechts verletzt oder unangemessen ist (Art. 17 Abs. 1 SchKG analog; vgl. FLAVIO COMETTA/URS MÖCKLI, in: Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, 3. Aufl. 2021, N. 8 zu Art. 18 SchKG) und wie er geändert werden müsse. Die Beschwerdeschrift hat sich vornehmlich mit den Erwägungen der unteren Aufsichtsbehörde auseinanderzusetzen und soll nicht einfach die Ausführungen vor der unteren Aufsichtsbehörde wiederholen. An dieser Pflicht ändert die Geltung der Untersuchungsmaxime (Art. 20a Abs. 2 Ziff. 2 SchKG i.V.m. § 22 Abs. 3 EG SchKG) nichts. In der Begründung sind die Beschwerdegründe zu nennen. Es muss daher knapp dargelegt werden, worin die gerügte Rechtsverletzung oder Unangemessenheit besteht. Der Beschwerdeführer hat dazu alle rechtlich relevanten Tatsachen anzuführen. Dabei genügt es nicht, auf die vor der unteren Aufsichtsbehörde vorgebrachten Gründe zu verweisen oder eine ganz allgemeine Kritik am angefochtenen Entscheid zu üben.

Vielmehr ist erforderlich, dass die Passagen des Entscheids, die der Beschwerdeführer angreift, und die Aktenstücke, auf die sich seine Kritik stützt, genau bezeichnet werden. Enthält der Entscheid der unteren Aufsichtsbehörde mehrere selbständige (alternative oder subsidiäre) Begründungen, muss sich der Beschwerdeführer mit allen Begründungen auseinandersetzen, d.h. es ist für jede einzelne darzutun, weshalb sie Recht verletzt oder unangemessen ist. Bei ungenügender Begründung muss die obere Aufsichtsbehörde nicht Frist zur Behebung des Mangels ansetzen (vgl. BGE 138 III 374 E. 4.3.1, Urteil des Bundesgerichts 4A_271/2016 vom 16. Januar 2017 E. 4.3; FRANCO LORANDI, Betreibungsrechtliche Beschwerde und Nichtigkeit, 2000, N. 43 zu Art. 20a SchKG; KARL SPÜHLER, in: Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 3. Aufl. 2017, N. 4 zu Art. 321 ZPO i.V.m. N. 15 ff. zu Art. 311 ZPO). Die Begründung ist eine gesetzliche, von Amtes wegen zu prüfende Zulässigkeitsvoraussetzung für die Beschwerde. Fehlt sie, tritt die obere Aufsichtsbehörde auf die Beschwerde nicht ein. Gleiches muss gelten, wenn in der Beschwerde lediglich auf Vorakten verwiesen wird oder wenn die Beschwerde den umschriebenen Anforderungen in anderweitiger Hinsicht nicht genügt (vgl. Urteil des Bundesgerichts 5A_209/2014 vom 2. September 2014 E. 4.2.1).

2.

Die Vorinstanz trat auf die Beschwerde gegen das Lastenverzeichnis nicht ein und wies die sinngemässe Anfechtung gegen den Steigerungszuschlag ab. Zur Begründung führte sie im Wesentlichen aus:

" 2.2.

Gemäss Art. 17 Abs. 1 des Bundesgesetzes über Schuldbetreibung und Konkurs (SchKG; Systematische Sammlung des Bundesrechts [SR] 281.1) kann jede Verfügung eines Betreibungsamtes bei der unteren Aufsichtsbehörde mit Beschwerde angefochten werden, sofern das Gesetz nicht explizit das klageweise Vorgehen vorschreibt. Die Eintretensvoraussetzungen der Beschwerde im Sinne von Art. 17 SchKG sind von Amtes wegen zu prüfen.

Die Lastenbereinigungsklage muss erhoben werden, wenn die Existenz, der Umfang, der Rang oder die Fälligkeit eines im Lastenverzeichnis aufgenommenen Rechts bestritten wird (FEUZ, in: Staehelin/Bauer/Lorandi (Hrsg.), Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs I, 3. Aufl., Basel 2021, Art. 140 N 126 m.w.H.).

Vorliegend bestreitet der Beschwerdeführer, bei den Personen und Gesellschaften gemäss Lastenverzeichnis, die die genannten Schuldbriefe bei sich haben, Schulden zu haben. Er bezieht sich auf die Schuldbriefe vom 6. bis 17. Rang. Somit bestreitet er die Existenz eines im Lastenverzeichnis aufgenommenen Rechts, weshalb der Klageweg beschritten werden müsste. In der Mitteilung des Lastenverzeichnisses vom 21. Februar 2022 [recte: und in der Mitteilung des korrigierten Lastenverzeichnisses vom 7. März 2022] wurde der Beschwerdeführer vom Betreibungsamt darauf aufmerksam gemacht, dass die darin bezeichneten Lasten sowohl nach Bestand als nach Fälligkeit, Umfang und Rang als von ihm anerkannt gel-

ten, wenn und soweit sie nicht binnen 10 Tagen nach Empfang dieser Anzeige schriftlich beim unterzeichneten Betreibungsamt von ihm bestritten worden sind (act. 5). Somit wurde er auf den Rechtsmittelweg aufmerksam gemacht. Da vorliegend aufgrund der Begehren des Beschwerdeführers der materielle Bestand der Forderungen bestritten wird, wäre der Klageweg zu beschreiten. Die sachliche Zuständigkeit des Gerichtspräsidiums Q. als untere Aufsichtsbehörde in SchK-Sachen ist daher zu verneinen und auf diesen Antrag nicht einzutreten.

[...]

3.3.

Die Anfechtung der Verwertung durch Beschwerde gegen den Zuschlag oder den Abschluss des Freihandverkaufs ist grundsätzlich nur zulässig, wenn sie sich auf Unregelmässigkeiten während der Vorbereitung oder Durchführung der Verwertung bezieht (BSK SchKG I-ROTH, Art. 132a N 14). Mittels Beschwerde kann entsprechend Art. 17 Abs. 1 Gesetzesverletzung oder Unangemessenheit gerügt werden (BSK SchKG I-ROTH, Art. 132a N 15).

3.4.

Mit Eingabe vom 29. März 2022 macht der Beschwerdeführer geltend, dass er berechtigt und begründet davon ausgegangen sei, dass es nicht zur Versteigerung am 25. März 2022 kommen werde, sofern bis zur Versteigerung CHF 1'850'000.00 beim Betreibungsamt eingegangen sind. CHF 1'350'000.00 seien am Vormittag an das Konto des Betreibungsamtes und CHF 500'000.00 an das Notariatsbüro C. überwiesen worden, womit genügend Zeit gewesen wäre für die Weiterleitung vom Notariatsbüro an das Betreibungsamt.

Das Betreibungsamt bestätigt im Amtsbericht vom 1. April 2022 (act. 20 f.) die Aussage des Beschwerdeführers, wonach bis zum 25. März 2022 um 13:30 Uhr ein Betrag von CHF 1'350'000.00 auf das Konto des Betreibungsamtes im Namen des Beschwerdeführers einbezahlt wurde. Der Restbetrag von CHF 500'000.00, welcher zur Aufhebung der Steigerung nötig gewesen wäre, sei jedoch bis zum Verfassen des Amtsberichtes nicht eingegangen. Somit habe die Steigerung wie angezeigt am 25. März 2022 durchgeführt werden müssen.

Vorliegend reicht der Beschwerdeführer zwar eine Kopie eines Bankauszugs vom 25. März 2022 der Bank D. ein (act.4), aus welchem hervorgeht, dass von einem Konto lautend auf Dr. E., R., eine Zahlung in der Höhe von CHF 500'000.00 zu Gunsten von Advokatur & Notariat C. mit der Referenz "Zweckgebundenes Darlehen für den Erwerb der Parzelle Nr. yyy GB Q." getätigt worden sei, jedoch liegt weder eine Bestätigung der Weiterleitung an oder des Empfangs durch das Betreibungsamt vor. Auch der Reservationsvertrag vom 28. Februar 2022 wurde nicht eingereicht.

Aufgrund der Bestreitung des Erhalts der CHF 500'000.00 durch das Betreibungsamt und die fehlende Dokumentation durch den Beschwerdeführer kann vorliegend nicht überprüft werden, ob die Steigerung hätte abgesagt werden müssen. Zudem ist aufgrund der Eingabe des Beschwerdeführers vom 29. März 2022 (act. 1) sowie auch aufgrund der Ausführungen des Betreibungsamtes im Amtsbericht vom 1. April 2022 (act. 20 f.) nicht erstellt, ob die Versteigerung gänzlich abgesagt oder i.S.v. Art. 123 i.V.m. Art. 143a SchKG i.V.m. Art. 32 Abs. 1 der Verordnung des Bundesgerichts über die Zwangsvollstreckung von Grundstücken (VZG; SR 281.42) hätte

aufgeschoben werden müssen. Aus diesem Grund ist die Beschwerde abzuweisen."

Mit dieser (zutreffenden) Begründung des vorinstanzlichen Entscheids setzt sich der Beschwerdeführer in seiner Beschwerde an die Schuldbetreibungs- und Konkurskommission vom 26. Mai 2022 nicht im Ansatz auseinander. Er macht im ersten Absatz seiner Eingabe lediglich geltend, dass er fristgerecht Beschwerde erhebe. Im zweiten Absatz weist er zudem darauf hin, dass "Begehren und Begründung" genau gleich seien wie in seiner Beschwerde vom 29. März 2022 an die Vorinstanz. Seine weiteren Ausführungen stimmen dann auch mit denjenigen in der Beschwerde an die Vorinstanz vom 29. März 2022 wörtlich überein und nehmen folglich keinerlei Bezug auf die Erwägungen im vorinstanzlichen Entscheid.

Die Eingabe des Beschwerdeführers vom 26. Mai 2022 erfüllt die Anforderungen an eine Beschwerde i.S.v. Art. 18 Abs. 1 SchKG somit nicht. Auf die Beschwerde ist deshalb nicht einzutreten.

3.

Im betreibungsrechtlichen 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.

Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.

2.

Es werden keine Verfahrenskosten erhoben.

3.

Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

Zustellung an:

- den Beschwerdeführer
- das Regionale Betreibungsamt Q.
- die Vorinstanz

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, 11. Juli 2022

Obergericht des Kantons Aargau

Schuldbetreibungs- und Konkurskommission

Der Präsident

Der Gerichtsschreiber:

Vetter

Huber