

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
5A_403/2012

Urteil vom 14. August 2012
II. zivilrechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichterin Escher, präsidierendes Mitglied,
Bundesrichter Marazzi, von Werdt,
Gerichtsschreiber Möckli.

Verfahrensbeteiligte
X._____,
Beschwerdeführerin,

gegen

Betriebsamt A._____.

Gegenstand
Liegenchaftsbesichtigung,

Beschwerde gegen den Entscheid des Obergerichts des Kantons Aargau, Schuldbetreibungs- und Konkurskommission, als obere Aufsichtsbehörde, vom 27. April 2012.

Sachverhalt:

A.

Für fällige Hypothekarforderungen von rund Fr. 1,6 Mio. per 30. Juni 2008 nebst Zinsen leitete die Bank S._____ gegen X._____ die Grundpfandbetreibung Nr. ... des Betriebsamtes A._____ auf Verwertung der Liegenchaft B._____ ein. Das Zwangsvollstreckungsverfahren zog sich infolge zahlreicher Beschwerden und Interventionen der Schuldnerin sowie Neuschätzungsverfahren dahin. Schliesslich wurde auf der Grundlage des am 19. April 2011 mitgeteilten Lastenverzeichnisses und der am 20. bzw. 27. April 2011 erstellten Steigerungsbedingungen per 16. Juni 2011 die Steigerung angesetzt. Vorgängig fand am 14. Juni 2011 die Besichtigung der Liegenchaft statt, wobei sich das Betriebsamt mit einem Schlüsselservice Zugang zum Haus verschaffen musste. Am Steigerungstermin wurde die Liegenchaft für Fr. 1,48 Mio. an Y._____ und Z._____ zugeschlagen.

B.

Mit Entscheid vom 9. Juni 2011 wies das Bezirksgericht Brugg als untere Aufsichtsbehörde in Schuldbetreibungs- und Konkursachen die von der Schuldnerin erhobene Beschwerde vom 13. Mai 2011 gegen das Lastenverzeichnis und die Steigerungsbedingungen ab, ebenso mit Entscheid vom 31. August 2011 deren Beschwerde vom 24. Juni 2011 gegen die Liegenchaftsbesichtigung und mit Entscheid vom 1. September 2011 deren Beschwerde vom 27. Juni 2011 gegen den Zuschlag.

Die gegen diese Entscheide eingereichten Beschwerden wies das Obergericht des Kantons Aargau als obere Aufsichtsbehörde mit drei vom 27. April 2012 datierenden Entscheiden allesamt ab, soweit es darauf eintrat.

C.

Gegen die drei obergerichtlichen Entscheide hat die Schuldnerin am 29. Mai 2012 je eine Beschwerde in Zivilsachen erhoben. Vorliegend geht es um diejenige im Zusammenhang mit der Liegenchaftsbesichtigung. Die Beschwerdeführerin verlangt dabei zusammengefasst die Aufhebung des obergerichtlichen Entscheides und eine Beurteilung ihrer Vorbringen durch das Obergericht oder eventualiter direkt durch das Bundesgericht, namentlich die Feststellung der Nichtigkeit der Liegenchaftsbesichtigung und deren erneute Durchführung durch das Betriebsamt. Es wurden

keine Vernehmlassungen eingeholt, aber die kantonalen Akten beigezogen.

Erwägungen:

1.

Gegen Entscheide der oberen Aufsichtsbehörde in Schuldbetreibungs- und Konkursachen steht streitwertunabhängig die Beschwerde in Zivilsachen offen (Art. 72 Abs. 2 lit. a, Art. 74 Abs. 2 lit. c und Art. 75 Abs. 1 BGG). Die vorliegende Eingabe ist innert Frist erfolgt (Art. 100 Abs. 2 lit. a BGG).

2.

Am 5. Oktober 2011 reichte W._____, der das ganze Liegenschaftsverwertungsverfahren bis und mit der Besichtigung durchgeführt hatte, eine Vernehmlassung ein. Die Beschwerdeführerin verlangte mit Eingabe vom 2. November 2011, dass diese aus dem Recht zu weisen sei, weil W._____ nicht mehr im Amt sei. Das Obergericht wies dieses Begehren unter Berufung auf Art. 20a Abs. 2 Ziff. 2 SchKG ab. Die Beschwerdeführerin rügt eine Verletzung dieser Norm.

Art. 20a Abs. 2 Ziff. 2 SchKG regelt die Mitwirkungspflicht. Damit ist primär diejenige der beschwerdeführenden Partei angesprochen; die Aufsichtsbehörde kann aber ohne weiteres auch Gläubiger, Schuldner, Mitbetriebe und/oder Dritte, die in einer besonderen Beziehung zum Beschwerdeverfahren stehen, insbesondere auch das Zwangsvollstreckungsorgan, dessen Verfügung angefochten ist, zur Mitwirkung anhalten (COMETTA/MÖCKLI, Basler Kommentar, N. 9 zu Art. 20a SchKG m.w.H.). Wenn vorliegend W._____ als ehemaliger Betreibungsbeamter die Vernehmlassung eingereicht hat, ist er als Dritter mit besonderer Nähe zum Verfahren anzusehen, da er das vorliegend interessierende Zwangsvollstreckungsverfahren durchgeführt hat. Es ist nicht zu sehen, inwiefern er keine Vernehmlassung hätte einreichen dürfen, zumal diese in eigenem Namen erfolgte und er über die von ihm durchgeführte Besichtigung besser Auskunft geben konnte als sein Amtsnachfolger. Wenn die Beschwerdeführerin sodann geltend macht, die Aufsichtsbehörde habe gar nicht W._____ direkt, sondern das Betreibungsamt zu einer Vernehmlassung aufgefordert, so stellt dies - weil im angefochtenen Entscheid nicht festgehalten und von der Beschwerdeführerin auch nicht dargetan, inwiefern sie dies bereits im kantonalen Verfahren behauptet hätte - eine neue Sachverhaltsbehauptung dar, welche im bundesgerichtlichen Verfahren nicht zu hören ist (Art. 99 Abs. 1 BGG).

3.

In der Sache selbst hat das Obergericht die Beschwerde der Schuldnerin abgewiesen mit der Begründung, dass wenn schon die Ankündigung der Liegenschaftsbesichtigung angefochtbar gewesen wäre, nicht aber die Durchführung der Besichtigung, welche als solche keine Verfügung im Sinn von Art. 17 Abs. 1 SchKG darstelle, weil sie keine Aussenwirkungen zeitige und die Zwangsvollstreckung durch sie nicht vorangetrieben oder abgeschlossen werde. Gegen die Ansetzung des Besichtigungstermins sei aber keine Beschwerde erhoben worden. Sodann sei durch die Strafbehörden und nicht im Beschwerdeverfahren zu entscheiden, ob der zuständige Betreibungsbeamte durch die erzwungene Besichtigung (Öffnen der verschlossenen Wohnungstür durch den Schlüsselservice) einen Straftatbestand erfüllt habe.

4.

Was die Beschwerdeführerin dagegen vorbringt, ist nicht geeignet, eine Rechtsverletzung durch das Obergericht zu begründen:

Zu Recht macht die Beschwerdeführerin nicht geltend, die Anordnung einer Besichtigung der Liegenschaft als solche sei unrechtmässig; es ist nämlich unabdingbar, dass sich die Interessenten ein Bild vom Steigerungsobjekt machen können und eine hinreichende Grundlage für ihre Steigerungsgebote erhalten. Die Beschwerdeführerin macht vielmehr geltend, von der Besichtigung habe sie erst am Pfingstmontag, 13. Juni 2011, als ihr gar keine Verfügungen hätten eröffnet werden dürfen, bzw. aus diesem Grund am Tag der Besichtigung erfahren. Damit übergeht sie das Faktum, dass sie gemäss den für das Bundesgericht verbindlichen Sachverhaltsfeststellungen des Obergerichts (Art. 105 Abs. 1 BGG) keine Beschwerde gegen die Ankündigung der Besichtigung erhoben und sich mithin gegen die betreffende Verfügung nicht gewehrt hat. Die hypothetischen Ausführungen über die angeblichen Folgen der in ihren Augen zu späten Eröffnung stossen deshalb ins Leere. Im Übrigen wäre aber ohnehin auch ihre Sachverhaltsdarstellung falsch: Bereits am 9. Juni 2011 erfolgte ein Fax-/ Briefwechsel zwischen dem Betreibungsamt und der Schuldnerin bzw. deren Ehemann zum Besichtigungstermin vom 14. Juni 2011. Sodann wurde die Entgegennahme der Ankündigungsverfügung vom Ehemann

am 11. Juni 2011 persönlich quittiert. Die von der Beschwerdeführerin angesprochene E-Mail vom 13. Juni 2011 war lediglich eine Bestätigung des bereits angekündigten Termins. Mithin könnte ohnehin nicht von einer erst am Besichtigungstag eröffneten Verfügung gesprochen werden, weshalb einer dagegen gerichteten Beschwerde kein Erfolg hätte beschieden sein können.

Die Besichtigung als solche stellt keine (erneute) Verfügung im Sinn von Art. 17 Abs. 1 BGG, sondern einen die Ankündigungsverfügung vollziehenden Realakt dar, der nicht anfechtbar ist (vgl. BGE 137 I 120 E. 5.5 S. 126). Ob und inwieweit verfügungsvertretende oder andere Realakte ohne vorgängig verfügende Anordnung allenfalls auch bei einem Betreibungsverfahren anfechtbar sein könnten (vgl. Art. 25a VwVG; dazu AMONN/WALTHER, Grundriss des Schuldbetreibungs- und Konkursrechts, 8. Aufl. Bern 2008, § 6 Rz. 8; zum Ganzen sodann TSCHANNEN/ZIMMERLI/MÜLLER, Allgemeines Verwaltungsrecht, 3. Aufl. Bern 2009, § 38, insb. § 38 Rz. 21 ff.), kann vorliegend ebenso offen bleiben wie die Frage, ob die Besichtigung der Liegenschaft die Grundpfandverwertung einen Schritt weiter bringt und inwiefern dieses Kriterium eine unerlässliche Bedingung für die Anfechtbarkeit im Sinn von Art. 17 SchKG ist. Auf die zur Besichtigung als solcher gemachten Ausführungen kann mithin nicht eingetreten werden.

5.

Die Beschwerde in Zivilsachen ist abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Die Gerichtskosten sind der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde in Zivilsachen wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 1'000.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt.

3.

Dieses Urteil wird der Beschwerdeführerin, dem Betreibungsamt A._____ und dem Obergericht des Kantons Aargau, Schuldbetreibungs- und Konkurskommission, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 14. August 2012

Im Namen der II. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Das präsidierende Mitglied: Escher

Der Gerichtsschreiber: Möckli