

Verordnung des Bundesgerichts über die Zwangsverwertung von Grundstücken (VZG)¹

vom 23. April 1920 (Stand am 1. Januar 2012)

Das Schweizerische Bundesgericht,

in Anwendung von Artikel 15 des BG vom 11. April 1889² über Schuldbetreibung und Konkurs (SchKG),

verordnet:

Allgemeine Bestimmungen

Art. 1³

A. Sachlicher
Geltungsbereich

¹ Den Vorschriften dieser Verordnung unterliegen die in der Schweiz gelegenen Grundstücke im Sinne des Artikels 655 des Zivilgesetzbuches (ZGB)⁴.

² Für die Verwertung der Eigentumsrechte des Schuldners an Grundstücken, die im Gesamteigentum stehen (z. B. einer unverteilten Erbschaft angehören), gilt nicht diese Verordnung, sondern die Verordnung des BGer vom 17. Januar 1923⁵ über die Pfändung und Verwertung von Anteilen an Gemeinschaftsvermögen.

B. ...

Art. 2⁶

Art. 3⁷

C. Anmeldung
für Eintragungen
und Vormerkun-
gen im Grund-
buch

I. Zeitpunkt

Die den Betreibungs- und Konkursämtern obliegenden Anmeldungen für die Eintragungen und Vormerkungen im Grundbuch haben unverzüglich nach Stellung des Antrages oder des Verwertungsbegehrens oder nach Vornahme der Pfändung oder des Arrestes zu erfolgen. Sie dürfen, auch wenn eine Beschwerde gegen diese Handlungen anhängig

AS 36 425 und BS 3 116

¹ Abkürzung eingefügt durch Ziff. I der V des BGer vom 5. Juni 1996, in Kraft seit 1. Jan. 1997 (AS 1996 2900).

² SR 281.1

³ Fassung gemäss Ziff. I der V des BGer vom 4. Dez. 1975, in Kraft seit 1. April 1976 (AS 1976 164).

⁴ SR 210

⁵ SR 281.41

⁶ Aufgehoben durch Ziff. I der V des BGer vom 5. Juni 1996 (AS 1996 2900).

⁷ Fassung gemäss Ziff. I der V des BGer vom 5. Juni 1996, in Kraft seit 1. Jan. 1997 (AS 1996 2900).

sein sollte, nur unterlassen werden, wenn und solange dieser durch provisorische Verfügung der Aufsichtsbehörde aufschiebende Wirkung beigelegt worden ist.

Art. 4

- II. Zuständigkeit Zuständig zur Anmeldung ist dasjenige Amt, welches die der Anmeldung zugrunde liegende Amtshandlung selbst vorgenommen hat, auch wenn es nur als beauftragtes Amt eines andern gehandelt hat. In letzterem Falle hat es jedoch den ihm zukommenden Ausweis über die Anmeldung (Art. 5 hiernach) mit den andern Akten dem ersuchenden Amte zuzustellen.

Art. 5⁸

- III. Verkehr mit dem Grundbuchamt Die Zustellung der Anmeldung zur Eintragung oder Löschung erfolgt in zwei gleichlautenden Doppeln des einheitlichen Formulars entweder durch die Post, nach den für die Zustellung von Gerichtsurkunden geltenden Postvorschriften (Art. 28 der V (1) vom 1. September 1967⁹ zum Postverkehrsgesetz), oder durch persönliche Übergabe gegen Bescheinigung des Empfängers auf dem einen Doppel. Das mit der Zustellungsbescheinigung des Grundbuchamtes versehene Doppel ist bei den amtlichen Akten der betreffenden Betreibung oder des Konkurses aufzubewahren.

Art. 6

- IV. Verfügungsbeschränkung Eine vorgemerkte Verfügungsbeschränkung ist zur Löschung anzumelden:¹⁰

1. Löschung

a. Von Amtes wegen:

- 1.¹¹ bei Wegfall der Pfändung oder des Arrestes infolge Erhebung eines Drittanspruches, der im Verfahren nach den Artikeln 106 ff. SchKG nicht bestritten worden ist;
2. wenn die Betreibung infolge Verwertung des Grundstückes oder Bezahlung erloschen ist;

⁸ Fassung gemäss Ziff. I der V des BGer vom 5. Juni 1996, in Kraft seit 1. Jan. 1997 (AS 1996 2900).

⁹ [AS 1967 1405, 1969 385 1120, 1970 480 714, 1971 683 1712, 1972 2675, 1974 578 1977 2050, 1975 2033, 1976 962, 1977 2122, 1979 287 1180, 1980 2 777, 1981 1863, 1983 1656, 1986 39 991 1991 Art. 45 Ziff. 2, 1987 440, 1988 370, 1989 565 764 1899, 1990 1448, 1992 94 1243, 1993 62 2473, 1994 1442 2788, 1995 5491, 1996 14 470 Art. 55 Abs. 2, 1997 270 1435. AS 1997 2461 Art. 13 Bst. a]. Siehe heute: die V vom 26. Nov. 2003 (SR 783.01).

¹⁰ Fassung gemäss Ziff. I der V des BGer vom 4. Dez. 1975, in Kraft seit 1. April 1976 (AS 1976 164).

¹¹ Fassung gemäss Ziff. I der V des BGer vom 4. Dez. 1975, in Kraft seit 1. April 1976 (AS 1976 164).

3. wenn der gestundete Kaufpreis für das versteigerte Grundstück bezahlt worden ist;
 4. wenn ein Pfändungsanschluss aus irgendeinem Grunde dahinfällt. In diesem Falle bezieht sich jedoch die Löschung nur auf die Vormerkung des Anschlusses;
 - 5.¹² wenn ein Arrest infolge Nichtanhebung der Betreibung oder Klage innert Frist erlischt;
 - 6.¹³ wenn der Schuldner Sicherheit gemäss Artikel 277 SchKG leistet.
- b. Auf Antrag des betriebenen Schuldners, sofern er den erforderlichen Ausweis und den Kostenvorschuss dafür leistet:
1. wenn eine provisorische Pfändung infolge Gutheissung der Aberkennungsklage dahinfällt;
 2. wenn eine Pfändung infolge Durchführung eines gerichtlichen Widerspruchsverfahrens dahinfällt;
 - 3.¹⁴ wenn ein Arrest infolge Durchführung des Einspracheverfahrens oder durch sonstiges gerichtliches Urteil aufgehoben wird;
 - 4.¹⁵ wenn die Betreibung infolge einer rechtskräftigen Verfügung des Richters nach Artikel 85 oder 85a SchKG aufgehoben oder eingestellt wurde oder infolge unbenützten Ablaufes der Frist zur Stellung des Verwertungsbegehrens erloschen ist.

Art. 7¹⁶

2. Zuständigkeit Zuständig zur Anmeldung der Löschung ist das Amt gemäss Artikel 4.

¹² Fassung gemäss Ziff. I der V des BGer vom 5. Juni 1996, in Kraft seit 1. Jan. 1997 (AS 1996 2900).

¹³ Eingefügt durch Ziff. I der V des BGer vom 5. Juni 1996, in Kraft seit 1. Jan. 1997 (AS 1996 2900).

¹⁴ Fassung gemäss Ziff. I der V des BGer vom 5. Juni 1996, in Kraft seit 1. Jan. 1997 (AS 1996 2900).

¹⁵ Fassung gemäss Ziff. I der V des BGer vom 5. Juni 1996, in Kraft seit 1. Jan. 1997 (AS 1996 2900).

¹⁶ Fassung gemäss Ziff. I der V des BGer vom 5. Juni 1996, in Kraft seit 1. Jan. 1997 (AS 1996 2900).

A. Verwertung im Pfändungsverfahren

I. Pfändung

1. Pfändungsvollzug

Art. 8

A. Umfang
und Vollzug
der Pfändung

Das Betreibungsamt vollzieht die Pfändung auf Grund der Angaben im Grundbuch unter Zuziehung des Schuldners (Art. 91 SchKG), indem es so viele Grundstücke schätzt und in die Pfändungsurkunde einträgt, als erforderlich ist, um die Forderung nebst Zins und Kosten zu decken (Art. 97 SchKG).

Art. 9

B. Schätzung

¹ Die Schätzung soll den mutmasslichen Verkaufswert des Grundstückes und seiner Zugehör, unabhängig von einer allfälligen Kataster- oder Brandassekuranzschätzung, bestimmen. Die aus dem Grundbuch ersichtlichen Pfandforderungen sind summarisch anzugeben, jedoch ist zu ihrer Feststellung ein Widerspruchsverfahren nicht einzuleiten.

² Jeder Beteiligte ist berechtigt, innerhalb der Frist zur Beschwerde gegen die Pfändung (Art. 17 Abs. 2 SchKG) bei der Aufsichtsbehörde gegen Vorschuss der Kosten eine neue Schätzung durch Sachverständige zu verlangen. Hat ein Gläubiger die Schätzung beantragt, so kann er Ersatz der Kosten vom Schuldner nur dann beanspruchen, wenn die frühere Schätzung des Betreibungsamtes wesentlich abgeändert wurde. Streitigkeiten über die Höhe der Schätzung werden endgültig durch die kantonale Aufsichtsbehörde beurteilt.¹⁷

Art. 10

C. Nicht auf
den Schuldner
eingetragene
Grundstücke

¹ Grundstücke, die im Grundbuch auf einen andern Namen als denjenigen des Schuldners eingetragen sind, dürfen nur gepfändet werden, wenn der Gläubiger glaubhaft macht, dass entweder:

- 1.¹⁸ der Schuldner das Eigentum ohne Eintragung im Grundbuch (zufolge Aneignung, Erbgang, Enteignung, Zwangsvollstreckung, richterlichem Urteil) erworben hat (Art. 656 Abs. 2 ZGB¹⁹), oder
2. das Grundstück kraft ehelichen Güterrechts für die Schulden des betriebenen Schuldners haftet, oder
3. der Grundbucheintrag unrichtig ist.

¹⁷ Fassung gemäss Ziff. I der V des BGer vom 5. Juni 1996, in Kraft seit 1. Jan. 1997 (AS 1996 2900).

¹⁸ Fassung gemäss Ziff. I der V des BGer vom 5. Juni 1996, in Kraft seit 1. Jan. 1997 (AS 1996 2900).

¹⁹ SR 210

² In diesen Fällen hat das Betreibungsamt sofort nach der Pfändung das Widerspruchsverfahren einzuleiten.²⁰

Art. 11

D. Bestandteile
und Zugehör
I. Im allgemei-
nen

¹ Gegenstände, die nach der am Orte üblichen Auffassung Bestandteile oder Zugehör sind, werden in der Pfändungsurkunde nicht erwähnt; sie gelten ohne weiteres als mit dem Grundstück gepfändet.

² Dagegen sind diejenigen beweglichen Sachen, die im Grundbuch als Zugehör angemerkt sind (Art. 805 Abs. 2 und 946 Abs. 2 ZGB²¹) oder deren Eigenschaft als Zugehör zu Zweifeln Anlass geben könnte, als solche einzeln aufzuführen und zu schätzen. Befindet sich bei den Grundbuchakten ein genaues Verzeichnis über die Zugehörstücke (Inventar) und stimmt dieses mit den vorhandenen Gegenständen überein, so können diese unter Hinweis auf das Verzeichnis summarisch der Gattung nach bezeichnet und geschätzt werden.

³ Verlangt ein Beteiligter, dass noch weitere Gegenstände als Zugehör in die Pfändungsurkunde aufgenommen werden, so ist einem solchen Begehren ohne weiteres zu entsprechen.

⁴ Streitigkeiten über die Bestandteils- oder Zugehöreigenschaft werden im Lastenbereinigungsverfahren ausgetragen (Art. 38 Abs. 2 hiernach).²²

Art. 12

II. Gesonderte
Pfändung der
Zugehör

¹ Die gesonderte Pfändung der Zugehör eines Grundstückes ist nur zulässig, wenn der Schuldner und alle aus dem Grundbuche ersichtlichen Berechtigten (Grundpfandeneigentümer usw.) damit einverstanden sind.

² Ist die gesondert gepfändete und verwertete Zugehör im Grundbuch angemerkt, so hat das Betreibungsamt dem Grundbuchamt nach der Verwertung ein Verzeichnis über diese Gegenstände zur Streichung derselben als Zugehör im Grundbuch einzureichen.

Art. 13

E. Eigentümerge-
richtel²³

¹ Im Besitze des Schuldners befindliche Eigentümergerichtel, die nicht gepfändet wurden, weil sie zur Deckung der in Betreibung gesetzten Forderung nicht ausreichen, sind vom Betreibungsamt für die Dauer der Pfändung des Grundstückes in Verwahrung zu nehmen (Art. 68 Abs. 1 Buchst. a hiernach).

²⁰ Fassung gemäss Ziff. I der V des BGer vom 5. Juni 1996, in Kraft seit 1. Jan. 1997 (AS 1996 2900).

²¹ SR 210

²² Fassung gemäss Ziff. I der V des BGer vom 5. Juni 1996, in Kraft seit 1. Jan. 1997 (AS 1996 2900).

²³ Fassung gemäss Ziff. I der V des BGer vom 5. Juni 1996, in Kraft seit 1. Jan. 1997 (AS 1996 2900).

² Nach Pfändung des Grundstückes ist eine Pfändung von Eigentümerpfandtiteln ausgeschlossen.²⁴

Art. 14

F. Früchte

¹ Die hängenden und stehenden Früchte sowie die laufenden Miet- und Pachtzinse gelten von Gesetzes wegen als mit dem Grundstück gepfändet (Art. 102 Abs. 1 SchKG). Sie sind daher in der Pfändungsurkunde nicht als besondere Pfändungsobjekte aufzuführen und können, solange die Pfändung des Grundstückes dauert, nicht mehr gesondert gepfändet werden. Von den bestehenden Miet- und Pachtverträgen ist immerhin in der Pfändungsurkunde Vormerk zu nehmen.

² Werden die Früchte oder Miet- und Pachtzinse vor der Pfändung des Grundstückes gesondert gepfändet, so ist hiervon den Grundpfandgläubigern, gleich wie von der Pfändung des Grundstückes (Art. 15 Abs. 1 Buchst. b hiernach), Anzeige zu machen.

Art. 15

G. Anzeigen

¹ Das Betreibungsamt hat spätestens am Tage nach Vornahme der (provisorischen oder definitiven) Pfändung:

- a.²⁵ beim zuständigen Grundbuchamt eine Verfügungsbeschränkung im Sinne der Artikel 960 ZGB²⁶ und 101 SchKG zur Vormerkung im Grundbuch anzumelden; ebenso ist jeder definitive oder provisorische Anschluss eines neuen Gläubigers an die Pfändung beim Grundbuchamt anzumelden (Art. 101 SchKG);
- b.²⁷ den Grundpfandgläubigern oder ihren im Grundbuch eingetragenen Vertretern sowie gegebenenfalls den Mietern und Pächtern von der Pfändung Kenntnis zu geben, ersteren unter Hinweis auf die Artikel 102 Absatz 1, 94 Absatz 3 SchKG und 806 Absatz 1 und 3 ZGB²⁸, letzteren mit der Anzeige, dass sie inskünftig die Miet-(Pacht-)zinse rechtsgültig nur noch an das Betreibungsamt bezahlen können (Art. 91 Abs. 1 hiernach);
- c. wenn eine Schadensversicherung besteht, den Versicherer von der Pfändung zu benachrichtigen und ihn darauf aufmerksam zu machen, dass er nach Artikel 56 des Bundesgesetzes vom 2. April 1908²⁹ über den Versicherungsvertrag, eine allfällige Ersatzleistung bis auf weitere Anzeige gültig nur an das Betreibungs-

²⁴ Eingefügt durch Ziff. I der V des BGer vom 5. Juni 1996, in Kraft seit 1. Jan. 1997 (AS 1996 2900).

²⁵ Fassung gemäss Ziff. I der V des BGer vom 5. Juni 1996, in Kraft seit 1. Jan. 1997 (AS 1996 2900).

²⁶ SR 210

²⁷ Fassung gemäss Ziff. I der V des BGer vom 4. Dez. 1975, in Kraft seit 1. April 1976 (AS 1976 164).

²⁸ SR 210

²⁹ SR 221.229.1

amt ausrichten könne; ebenso ist dem Versicherer, wenn die Pfändung in der Folge dahinfällt, ohne dass es zur Verwertung gekommen wäre (infolge Rückzugs oder Erlöschens der Betreuung, Zahlung usw.), hiervon sofort Anzeige zu machen (Art. 1 und 2 der V vom 10. Mai 1910³⁰ betreffend die Pfändung, Arrestierung und Verwertung von Versicherungsansprüchen nach dem Bundesgesetz vom 2. April 1908 über den Versicherungsvertrag; VPAV).

² Vom Erlass dieser Anzeigen ist in der Pfändungsurkunde Vormerk zu nehmen.

³ In dringlichen Fällen soll die Anmeldung der Verfügungsbeschränkung beim Grundbuchamt (Abs. 1 Bst. a) vor der Aufnahme der Pfändungsurkunde erfolgen.³¹

2. Verwaltung

Art. 16

A. Im allgemeinen.
Dauer und
Ausübung

¹ Das Betreibungsamt sorgt von Amtes wegen, solange die Pfändung besteht, für die Verwaltung und Bewirtschaftung des Grundstückes (Art. 102 Abs. 3 SchKG), es sei denn, dass sich dieses im Besitze eines Dritransprechers befindet.

² Die Verwaltung geht auch dann auf das Betreibungsamt über, wenn sie vom Schuldner vor der Pfändung vertraglich einem Dritten übertragen worden ist. Sie verbleibt beim Betreibungsamt auch während einer vorläufigen Einstellung der Betreuung (Rechtsstillstand, Nachlassstundung) und während eines dem Schuldner nach Artikel 123 SchKG (Art. 143a SchKG) erteilten Aufschubes.³²

³ Die Verwaltung und Bewirtschaftung kann auf Verantwortung des Betreibungsamtes einem Dritten, die Bewirtschaftung auch dem Schuldner selbst übertragen werden. In letzterem Falle hat der Schuldner immerhin keine besondere Vergütung zu beanspruchen, sofern ihm nach Artikel 103 SchKG ein Teil der Früchte oder des Erlöses als Beitrag an seinen Unterhalt überlassen wird.

⁴ Sofern die Verwaltung nicht genügend Einnahmen verspricht, ist das Betreibungsamt berechtigt, von dem Gläubiger für die Auslagen Vorschuss zu verlangen (Art. 105 SchKG).

³⁰ SR 281.51

³¹ Fassung gemäss Ziff. I der V des BGer vom 5. Juni 1996, in Kraft seit 1. Jan. 1997 (AS 1996 2900).

³² Fassung gemäss Ziff. I der V des BGer vom 5. Juni 1996, in Kraft seit 1. Jan. 1997 (AS 1996 2900).

Art. 17

B. Umfang
I. Ordentliche
Verwaltungs-
massnahmen

Die Verwaltung und Bewirtschaftung des gepfändeten Grundstückes umfasst alle diejenigen Massnahmen, die zur Erhaltung des Grundstückes und seiner Ertragsfähigkeit sowie zur Gewinnung der Früchte und Erträge nötig sind, wie Anordnung und Bezahlung kleinerer Reparaturen, Besorgung der Anpflanzungen, Abschluss und Erneuerung der üblichen Versicherungen, Kündigung an Mieter, Ausweisung von Mietern, Neuvermietungen, Einbringung und Verwertung der Früchte zur Reifezeit, Bezug der Miet- und Pachtzinse, nötigenfalls auf dem Betreibungswege, Geltendmachung des Retentionsrechts für Mietzinsforderungen, Bezahlung der laufenden Abgaben für Gas, Wasser, Elektrizität u.dgl. Während der Verwaltungsperiode fällig werdende oder vorher fällig gewordene Pfandzinse dürfen dagegen nicht bezahlt werden.

Art. 18

II. Ausserordentliche
Verwaltungs-
massnahmen

¹ Erfordert die Verwaltung die Führung von Prozessen oder andere, mit grösseren Kosten verbundene oder sonstwie aussergewöhnliche Massnahmen, so hat das Betreibungsamt, wenn Gefahr im Verzuge ist, von sich aus das Nötige vorzukehren, jedoch die betreibenden Gläubiger, einschliesslich der Grundpfandgläubiger, die Betreibung angehoben haben (Art. 806 ZGB³³), und den Schuldner unverzüglich von den getroffenen Massnahmen zu benachrichtigen, unter Hinweis auf ihr Beschwerderecht.

² Ist keine Gefahr im Verzuge, so soll das Betreibungsamt die Gläubiger und den Schuldner vorher um ihre Ansicht befragen, unter Ansetzung einer angemessenen Frist und unter Formulierung eines bestimmten Vorschlages über die zu treffenden Massnahmen und die Art der Kostendeckung, der bei unbenutztem Ablauf der Frist als angenommen gilt. Verständigen sich Gläubiger und Schuldner über die Vornahme anderer Massnahmen, so hat das Betreibungsamt die ihm erteilten Instruktionen zu befolgen, vorausgesetzt, dass die Gläubiger einen allfällig erforderlichen Kostenvorschuss leisten oder dass sonst genügend Mittel vorhanden sind. Sind die Beteiligten über das zu beobachtende Verhalten nicht einig, so ersucht das Betreibungsamt die Aufsichtsbehörde um die nötige Weisung.

Art. 19

C. Stellung des
Schuldners

Der Schuldner kann bis zur Verwertung des Grundstückes weder zur Bezahlung einer Entschädigung für die von ihm benutzten Wohn- und Geschäftsräume verpflichtet noch zu deren Räumung genötigt werden.

Art. 20

D. Rechnungs-
führung
I. Verwaltungs-
kosten

¹ Über die Kosten der Verwaltung hat das Betreibungsamt eine besondere Rechnung zu führen, die gleichzeitig mit der Verteilungsliste den Beteiligten zur Einsicht aufzulegen ist und der Beschwerde an die kantonalen Aufsichtsbehörden unterliegt. Diese entscheiden endgültig, soweit es sich nicht um die Anwendung der Gebührenverordnung handelt.³⁴

² Die Entschädigung, die ein Dritter für die Verwaltung und Bewirtschaftung zu beanspruchen hat (Art. 16 Abs. 3 hiervor), wird im Streitfalle von den kantonalen Aufsichtsbehörden festgesetzt.

Art. 21

II. Einnahmen
und Ausgaben

¹ Über die aus der Verwaltung entstandenen Einnahmen und Ausgaben hat das Betreibungsamt laufend eine spezifizierte Rechnung zu führen, die jederzeit vom Schuldner und den betreibenden Gläubigern eingesehen werden kann und gleichzeitig mit der Verteilungsliste zur Einsicht der Beteiligten aufzulegen ist.

² Streitigkeiten werden von der Aufsichtsbehörde beurteilt.

Art. 22

E. Früchte
und Erträge

¹ Der Erlös der Früchte und die eingegangenen Erträge sind in erster Linie zur Bestreitung der Verwaltungsauslagen und -kosten und zur Ausrichtung allfälliger Beiträge an den Unterhalt des Schuldners und seiner Familie (Art. 103 Abs. 2 SchKG) zu verwenden. Der Überschuss ist nach Ablauf der Teilnahmefrist der Artikel 110 und 111 SchKG und nach vorheriger Auflegung eines provisorischen Verteilungsplanes in periodischen Abschlagszahlungen an die Berechtigten zu verteilen. Dabei sind in erster Linie die Grundpfandgläubiger zu berücksichtigen, deren vor der Verwertung der Früchte angehobene Betreuung auf Pfandverwertung unbestritten ist.

² Reicht der Reinerlös der Früchte und Erträge zur völligen Deckung aller beteiligten Forderungen der Grundpfand- und Pfändungsgläubiger aus, so stellt das Betreibungsamt die Betreuung von sich aus ein und nimmt die Schlussverteilung vor, sofern die Pfandverwertungsbetreibungen rechtskräftig sind und für die Pfändungsgläubiger die Teilnahmefrist abgelaufen ist.

³ Kommt es nicht zur Verwertung des Grundstückes (Art. 121 SchKG), so ist ein allfälliger Reinerlös der Früchte und Erträge den darauf berechtigten betreibenden Gläubigern auszurichten.

⁴ Wird über den Schuldner der Konkurs eröffnet, bevor das Grundstück verwertet ist, so wird der noch nicht verteilte Reinerlös der Früchte und

³⁴ Fassung gemäss Ziff. I der V des BGER vom 5. Juni 1996, in Kraft seit 1. Jan. 1997 (AS 1996 2900).

sonstigen Erträge nach den Artikeln 144–150 SchKG verteilt, sofern die Fristen für den Pfändungsanschluss abgelaufen sind (Art. 110 und 111 SchKG); ein Überschuss fällt in die Konkursmasse.³⁵

3. Pfändung eines Miteigentumsanteils³⁶

Art. 23³⁷

A. Inhalt der Pfändungsurkunde, Schätzung, Miet- und Pachtzinse

¹ Bei der Pfändung eines Miteigentumsanteils an einem Grundstück hat die Pfändungsurkunde die Personalien des Schuldners und der übrigen Miteigentümer sowie die ihnen zustehenden Bruchteile (Art. 646 Abs. 1 ZGB³⁸) bzw. Wertquoten (Art. 712e Abs. 1 ZGB³⁹) anzugeben und die Beschreibung sowie den Schätzwert des im Miteigentum stehenden Grundstücks und seiner Zugehör, im Falle von Stockwerkeigentum auch die Beschreibung sowie den Schätzwert der dem Schuldner zugeschiedenen Grundstücksteile und ihrer allfälligen besonderen Zugehör zu enthalten.

² Für die Schätzung und die summarische Angabe der Pfandforderungen gilt Artikel 9 hievor entsprechend; neben den auf dem gepfändeten Anteil haftenden Pfandforderungen sind auch die Pfandforderungen anzugeben, die das Grundstück als ganzes belasten.

³ Für die der Pfändung der Miet- und Pachtzinse aus der Vermietung oder Verpachtung eines zu Stockwerkeigentum ausgestalteten Miteigentumsanteils gilt Artikel 14 hievor entsprechend.

Art. 23a⁴⁰

B. Anzeigen

Artikel 15 hievor ist sinngemäss anzuwenden, wobei zu beachten ist:

- a. Eine Verfügungsbeschränkung ist nur für den gepfändeten Anteil vormerken zu lassen, nicht auch für die andern Anteile, doch soll eine Anmerkung auf dem Blatt des Grundstücks selbst auf die Anteilspfändung sowie darauf hinweisen, dass jede Verfügung im Sinne von Artikel 648 Absatz 2 ZGB⁴¹ der Bewilligung des Betreibungsamtes bedarf.

³⁵ Fassung gemäss Ziff. I der V des BGer vom 5. Juni 1996, in Kraft seit 1. Jan. 1997 (AS 1996 2900).

³⁶ Fassung gemäss Ziff. I der V des BGer vom 4. Dez. 1975, in Kraft seit 1. April 1976 (AS 1976 164).

³⁷ Fassung gemäss Ziff. I der V des BGer vom 4. Dez. 1975, in Kraft seit 1. April 1976 (AS 1976 164).

³⁸ SR 210

³⁹ SR 210

⁴⁰ Eingefügt durch Ziff. I der V des BGer vom 4. Dez. 1975, in Kraft seit 1. April 1976 (AS 1976 164).

⁴¹ SR 210

- b. Die Pfändung ist den am gepfändeten Anteil pfandberechtigten Gläubigern und im Falle von Stockwerkeigentum auch den Mietern oder Pächtern des betreffenden Stockwerks anzuzeigen. Ferner ist sie den Versicherern mitzuteilen, bei denen eine Schadenversicherung für das Grundstück als ganzes oder für den gepfändeten Stockwerkanteil besteht.
- c. Wirft das Grundstück als solches einen Ertrag ab, so hat das Betreibungsamt die Pfändung eines Anteils auch den übrigen Miteigentümern und einem allfälligen Verwalter anzuzeigen mit der Weisung, die auf den gepfändeten Anteil entfallenden Erträge künftig dem Betreibungsamt abzuliefern (Art. 104 und 99 SchKG). Ausserdem ist die Pfändung in einem solchen Falle den Pfandgläubigern anzuzeigen, denen das Grundstück als ganzes haftet (vgl. Art. 94 Abs. 3 SchKG und Art. 806 ZGB⁴²).

Art. 23b⁴³

C. Bestreitung
des Miteigen-
tums oder des
Quotenverhält-
nisses

¹ Verlangt der Gläubiger, dass das Grundstück selbst gepfändet werde, weil er die Rechte der Mitberechtigten des Schuldners bestreiten will, so ist dem Begehren zu entsprechen, unter gleichzeitiger Ansetzung einer Klagefrist an den pfändenden Gläubiger nach Artikel 108 SchKG zur Einleitung des Widerspruchsverfahrens.⁴⁴

² Dieses Verfahren ist auch einzuleiten, wenn behauptet wird, dass nicht Miteigentum, sondern Gesamteigentum vorliege oder dass eine andere Quotenteilung bestehe.

³ Wird die Frist nicht eingehalten oder der Gläubiger abgewiesen, so ist der im Grundbuch eingetragene Anteil zu pfänden.

Art. 23c⁴⁵

D. Verwaltung

¹ Das Betreibungsamt ersetzt den Schuldner bei der Verwaltung des Grundstücks als solchem und verwaltet bei Stockwerkeigentum die dem Schuldner zugeschiedenen Teile.

² Die Artikel 16-22 dieser Verordnung gelten dabei sinngemäss.

⁴² SR 210

⁴³ Eingefügt durch Ziff. I der V des BGer vom 4. Dez. 1975, in Kraft seit 1. April 1976 (AS 1976 164).

⁴⁴ Fassung gemäss Ziff. I der V des BGer vom 5. Juni 1996, in Kraft seit 1. Jan. 1997 (AS 1996 2900).

⁴⁵ Eingefügt durch Ziff. I der V des BGer vom 4. Dez. 1975, in Kraft seit 1. April 1976 (AS 1976 164).

Art. 23d⁴⁶

E. Zuständigkeit Zur Vornahme der Pfändung und zur Verwaltung ist stets das Betreibungsamt der gelegenen Sache (Art. 24 hiernach) zuständig.

4. Requisitorialpfändung⁴⁷**Art. 24**

¹ Liegt das zu pfändende Grundstück in einem andern Betreibungskreis, so hat das Betreibungsamt den Beamten dieses Kreises, und wenn es in mehreren Kreisen liegt, denjenigen Beamten, in dessen Kreis der wertvollere Teil liegt, mit dem Vollzug der Pfändung zu beauftragen (Art. 89 SchKG), indem es ihm den Betrag, für den zu pfänden ist, mitteilt.

² Das beauftragte Amt vollzieht die Pfändung unter Beobachtung der Vorschriften der Artikel 89 und 90 SchKG und der Artikel 8, 9, 11, 14 und 15 hiervor und übermittelt die Pfändungsurkunde, von der es eine Abschrift als Beleg aufbewahrt, dem ersuchenden Amt, unter Beilegung des Ausweises über die erfolgte Anmeldung einer Verfügungsbeschränkung im Grundbuch. Das ersuchende Amt trägt den Inhalt der Pfändungsurkunde in seine Originalpfändungsurkunde ein, versendet die Abschriften der letzteren an die Parteien (Art. 114 SchKG) und besorgt allfällige Fristansetzungen.⁴⁸

³ Die Verwaltung und Bewirtschaftung der Liegenschaft (Art. 16-21 hiervor) ist ausschliesslich Sache des beauftragten Amtes, dem auch die Verteilung der Erträge an die Gläubiger gemäss Artikel 22 hiervor übertragen werden kann.

II. Verwertung**1. Vorbereitungsverfahren****A. Allgemeine Vorschriften****Art. 25**

A. Verwertungsfrist⁴⁹

¹ Ist die Pfändung bloss provisorisch, so kann der Gläubiger die Verwertung des Grundstückes erst verlangen, wenn die Pfändung definitiv geworden ist und seit der provisorischen Pfändung sechs Monate ver-

⁴⁶ Eingefügt durch Ziff. I der V des BGer vom 4. Dez. 1975, in Kraft seit 1. April 1976 (AS 1976 164).

⁴⁷ Eingefügt durch Ziff. I der V des BGer vom 4. Dez. 1975, in Kraft seit 1. April 1976 (AS 1976 164).

⁴⁸ Fassung gemäss Ziff. I der V des BGer vom 5. Juni 1996, in Kraft seit 1. Jan. 1997 (AS 1996 2900).

⁴⁹ Fassung gemäss Ziff. I der V des BGer vom 5. Juni 1996, in Kraft seit 1. Jan. 1997 (AS 1996 2900).

flossen sind. Die Frist, während welcher die Verwertung verlangt werden kann, ist von dem Zeitpunkte an zu berechnen, wo die provisorische Pfändung sich in eine definitive verwandelte (Art. 116 und 118 SchKG).

² ...⁵⁰

Art. 26⁵¹

Art. 27

B. Gesonderte Verwertung der Zugehör

Umfasst die Pfändung auch bewegliche Sachen, die Zugehör des Grundstückes sind (Art. 11 hiervor), so dürfen diese nur mit Zustimmung sämtlicher Beteiligten gesondert versteigert werden. Ist die gesondert verwertete Zugehör im Grundbuch angemerkt, so hat das Betreibungsamt die Vorschrift des Artikels 12 Absatz 2 hiervor zu beobachten.

Art. 28

C. Einforderung eines Grundbuchauszuges

¹ Nach der Mitteilung des Verwertungsbegehrens an den Schuldner (Art. 120 SchKG) fordert das Betreibungsamt einen Auszug aus dem Grundbuch über das zu versteigernde Grundstück ein oder lässt einen allfällig früher eingeholten Auszug als dem jetzigen Grundbuchinhalt entsprechend bestätigen oder ergänzen.

² Das Betreibungsamt hat anhand des Grundbuchauszuges durch Befragung des Schuldners Namen und Wohnort der Pfandgläubiger zu ermitteln und allfällig die Angaben des Auszuges danach zu berichtigen.

Art. 29

D. Bekanntmachung der Steigerung
I. Steigerungspublikation

¹ Der Zeitpunkt der Steigerung ist so festzusetzen, dass die Frist zur Beschwerde gegen die Steigerungsbedingungen vor dem Steigerungstag abgelaufen ist.

² Die Bekanntmachung der Steigerung soll ausser den in Artikel 138 SchKG geforderten Angaben den Namen und Wohnort des Schuldners sowie die genaue Bezeichnung des zu versteigernden Grundstücks und die Schätzung enthalten.⁵² Die Aufforderung an die Pfandgläubiger (Art. 138 Abs. 2 Ziff. 3 SchKG) ist dahin zu ergänzen, dass in der Eingabe an das Betreibungsamt auch angegeben werden soll, ob die Pfandforderung ganz oder teilweise fällig oder gekündigt sei, wenn ja, für welchen Betrag und auf welchen Termin.

³ Die Aufforderung zur Anmeldung nach Artikel 138 Absatz 2 Ziffer 3 SchKG ist auch an alle Inhaber von Dienstbarkeiten zu richten, die unter dem früheren kantonalen Recht entstanden und noch nicht in die öffent-

⁵⁰ Aufgehoben durch Ziff. I der V des BGer vom 5. Juni 1996 (AS 1996 2900).

⁵¹ Aufgehoben durch Ziff. I der V des BGer vom 5. Juni 1996 (AS 1996 2900).

⁵² Fassung gemäss Ziff. I der V des BGer vom 4. Dez. 1975, in Kraft seit 1. April 1976 (AS 1976 164).

lichen Bücher eingetragen sind. Damit ist die Androhung zu verbinden, dass die nicht angemeldeten Dienstbarkeiten gegenüber einem gutgläubigen Erwerber des belasteten Grundstückes nicht mehr geltend gemacht werden können, soweit es sich nicht um Rechte handelt, die auch nach dem ZGB⁵³ ohne Eintragung in das Grundbuch dinglich wirksam sind.

4 ...⁵⁴

Art. 30

II. Spezialanzeigen

¹ Die Spezialanzeigen (Art. 139 SchKG) sind sofort mit der Bekanntmachung der Steigerung zu versenden. Ist in der Bekanntmachung der Schätzungswert des Grundstückes angegeben, so gilt die Zustellung dieser Spezialanzeige zugleich als Mitteilung nach Artikel 140 Absatz 3 SchKG.⁵⁵

² Solche Anzeigen sind jedem Gläubiger, dem das Grundstück als Pfand haftet oder für den es gepfändet ist, den im Gläubigerregister des Grundbuches eingetragenen Pfandgläubigern und Nutzniessern an Grundpfandforderungen, dem Schuldner, einem allfälligen dritten Eigentümer des Grundstückes und allen denjenigen Personen zuzustellen, denen ein sonstiges, im Grundbuch eingetragenes oder vorgemerktetes Recht an dem Grundstück zusteht. Soweit nach dem Auszug aus dem Grundbuch für Grundpfandgläubiger Vertreter bestellt sind (Art. 860, 875, 877 ZGB⁵⁶), ist die Anzeige diesen zuzustellen.⁵⁷

³ In den Spezialanzeigen an die Pfandgläubiger ist diesen mitzuteilen, ob ein Pfändungsgläubiger oder ein vorhergehender oder nachgehender Pfandgläubiger die Verwertung verlangt habe.

⁴ Spezialanzeigen sind auch den Inhabern gesetzlicher Vorkaufsrechte im Sinne von Artikel 682 Absätze 1 und 2 ZGB⁵⁸ zuzustellen. In einem Begleitschreiben ist ihnen mitzuteilen, dass und auf welche Weise sie ihr Recht bei der Steigerung ausüben können (Art. 60a hiernach).⁵⁹

Art. 31

III. Im Falle der Einstellung der Steigerung

Wird die Steigerung erst nach Ablauf der Frist zur Anmeldung der Lasten eingestellt, so braucht die neue Steigerung nur mindestens 14 Tage

⁵³ SR 210

⁵⁴ Aufgehoben durch Ziff. I der V des BGER vom 5. Juni 1996 (AS 1996 2900).

⁵⁵ Fassung des zweiten Satzes gemäss Ziff. I der V des BGER vom 4. Dez. 1975, in Kraft seit 1. April 1976 (AS 1976 164).

⁵⁶ SR 210

⁵⁷ Fassung gemäss Ziff. I der V des BGER vom 5. Juni 1996, in Kraft seit 1. Jan. 1997 (AS 1996 2900).

⁵⁸ SR 210

⁵⁹ Eingefügt durch Ziff. I der V des BGER vom 4. Dez. 1975, in Kraft seit 1. April 1976 (AS 1976 164).

vorher ausgekündigt zu werden. Die Aufforderung des Artikels 138 Absatz 2 Ziffer 3 SchKG ist nicht zu wiederholen.

Art. 32

E. Aufschiebsbewilligung nach erfolgter Publikation

¹ Nach erfolgter Anordnung der Verwertung darf ein Aufschieb (Art. 123, 143a SchKG) nur bewilligt werden, wenn der Schuldner ausser dem festgesetzten Bruchteil der Betreibungssumme die Kosten der Anordnung und des Widerrufs der Verwertung sofort bezahlt.⁶⁰

² Die Abschlagszahlungen sind sofort nach ihrem Eingang an den Gläubiger, der die Verwertung verlangt hat, abzuliefern.

B. Lastenverzeichnis

Art. 33

A. Zeitpunkt der Aufstellung

Nach Ablauf der Anmeldefrist (Art. 138 Abs. 2 Ziff. 3 SchKG) hat das Betreibungsamt das Lastenverzeichnis anzufertigen, und zwar so rechtzeitig, dass es mit den Steuerungsbedingungen (Art. 134 Abs. 2 SchKG) aufgelegt werden kann.

Art. 34

B. Inhalt
I. Im allgemeinen

¹ In das Lastenverzeichnis sind aufzunehmen:

- a. die Bezeichnung des zu versteigernden Grundstückes und allfällig seiner Zugehör (Art. 11 hiervor), mit Angabe des Schätzungsbetrages, wie in der Pfändungsurkunde enthalten;
- b.⁶¹ die im Grundbuch eingetragenen sowie die auf Grund der öffentlichen Aufforderung (Art. 29 Abs. 2 und 3 hiervor) angemeldeten Lasten (Dienstbarkeiten, Grundlasten, Grundpfandrechte und vorgemerkte persönliche Rechte), unter genauer Verweisung auf die Gegenstände, auf die sich die einzelnen Lasten beziehen, und mit Angabe des Rangverhältnisses der Pfandrechte zueinander und zu den Dienstbarkeiten und sonstigen Lasten, soweit sich dies aus dem Grundbuchauszug (Art. 28 hiervor) oder aus den Anmeldungen ergibt. Bei Pfandforderungen sind die zu überbindenden und die fälligen Beträge (Art. 135 SchKG) je in einer besonderen Kolonne aufzuführen. Weicht die Anmeldung einer Last vom Inhalt des Grundbuchauszuges ab, so ist auf die Anmeldung abzustellen, dabei aber der Inhalt des Grundbucheintrages anzugeben. Ist ein Anspruch

⁶⁰ Fassung gemäss Ziff. I der V des BGer vom 5. Juni 1996, in Kraft seit 1. Jan. 1997 (AS 1996 2900).

⁶¹ Fassung gemäss Ziff. I der V des BGer vom 5. Juni 1996, in Kraft seit 1. Jan. 1997 (AS 1996 2900).

in geringerem Umfang angemeldet worden, als aus dem Grundbuch sich ergibt, so hat das Betreibungsamt die Änderung oder Löschung des Grundbucheintrages mit Bewilligung des Berechtigten zu erwirken.

² Aufzunehmen sind auch diejenigen Lasten, die vom Berechtigten angemeldet werden, ohne dass eine Verpflichtung zur Anmeldung besteht. Lasten, die erst nach der Pfändung des Grundstückes ohne Bewilligung des Betreibungsamtes in das Grundbuch eingetragen worden sind, sind unter Angabe dieses Umstandes und mit der Bemerkung in das Verzeichnis aufzunehmen, dass sie nur berücksichtigt werden, sofern und soweit die Pfändungsgläubiger vollständig befriedigt werden (Art. 53 Abs. 3 hiernach).

Art. 35

II. Leere Pfandstellen und Eigentümertitel

¹ Leere Pfandstellen sind bei der Aufstellung des Lastenverzeichnisses nicht zu berücksichtigen, desgleichen im Besitze des Schuldners befindliche Eigentümerpfandtitel, die nicht gepfändet aber nach Artikel 13 hiervor in Verwahrung genommen worden sind (Art. 815 ZGB⁶² und Art. 68 Abs. 1 Bst.a hiernach).

² Sind die Eigentümerpfandtitel verpfändet oder gepfändet, so dürfen sie, wenn das Grundstück selbst gepfändet ist und infolgedessen zur Verwertung gelangt, nicht gesondert versteigert werden, sondern es ist der Betrag, auf den der Pfandtitel lautet, oder sofern der Betrag, für den er verpfändet oder gepfändet ist, kleiner ist, dieser Betrag nach dem Range des Titels in das Lastenverzeichnis aufzunehmen.

Art. 36

III. Von der Aufnahme ausgeschlossen
Ansprüche

¹ Ansprüche, die nach Ablauf der Anmeldefrist geltend gemacht werden, sowie Forderungen, die keine Belastung des Grundstückes darstellen, dürfen nicht in das Lastenverzeichnis aufgenommen werden. Das Betreibungsamt hat den Ansprechern von der Ausschliessung solcher Ansprüche sofort Kenntnis zu geben, unter Angabe der Beschwerdefrist (Art. 17 Abs. 2 SchKG).

² Im Übrigen ist das Betreibungsamt nicht befugt, die Aufnahme der in dem Auszug aus dem Grundbuch enthaltenen oder besonders angemeldeten Lasten in das Verzeichnis abzulehnen, diese abzuändern oder zu bestreiten oder die Einreichung von Beweismitteln zu verlangen. Ein von einem Berechtigten nach Durchführung des Lastenbereinigungsverfahrens erklärter Verzicht auf eine eingetragene Last ist nur zu berücksichtigen, wenn die Last vorher gelöscht worden ist.

Art. 37

C. Mitteilung

¹ Das Lastenverzeichnis ist sämtlichen Gläubigern, zu deren Gunsten das Grundstück gepfändet ist, allen Grundpfandgläubigern sowie den aus Vormerkungen Berechtigten (Art. 959 ZGB⁶³) und dem Schuldner mitzuteilen.

² Die Mitteilung erfolgt mit der Anzeige, dass derjenige, der einen im Verzeichnis aufgeführten Anspruch nach Bestand, Umfang, Rang oder Fälligkeit bestreiten will, dies innerhalb von zehn Tagen, von der Zustellung an gerechnet, beim Betreibungsamt schriftlich unter genauer Bezeichnung des bestrittenen Anspruchs zu erklären habe, widrigenfalls der Anspruch für die betreffende Betreibung als von ihm anerkannt gelte (Art. 140 Abs. 2 und 107 Abs. 2 und 4 SchKG).⁶⁴

³ Ist infolge einer früheren Betreibung bereits ein Prozess über eine im Lastenverzeichnis enthaltene Last anhängig, so hat das Betreibungsamt hiervon im Lastenverzeichnis von Amtes wegen Vormerk zu nehmen, unter Angabe der Prozessparteien und des Rechtsbegehrens. Der Ausgang des pendenten Prozesses ist auch für das Lastenverzeichnis der neuen Betreibung massgebend.

Art. 38D. Bereinigung
I. Zugehör

¹ Während der Frist für die Anfechtung des Lastenverzeichnisses können die Pfandgläubiger, die bisher dazu noch nicht in der Lage waren, beim Betreibungsamt verlangen, dass noch weitere Gegenstände als Zugehör der Liegenschaft in das Verzeichnis aufgenommen werden (Art. 11 Abs. 3 hiervor).

² Sind im Lastenverzeichnis Gegenstände als Zugehör des Grundstückes aufgeführt (Art. 34 Abs. 1 Buchst. a hiervor), so hat das Betreibungsamt gleichzeitig mit der nach Artikel 37 hiervor zu erlassenden Anzeige den Pfändungsgläubigern, dem Schuldner, und wenn die Gegenstände von einem Dritten als Eigentum beansprucht werden, auch diesem mitzuteilen, dass innerhalb der gleichen Frist die Zugehöreigenschaft dieser Gegenstände oder einzelner derselben beim Betreibungsamt bestritten werden könne.

³ Werden die Zugehörgegenstände zugleich von einem Dritten als Eigentum beansprucht, so ist die zehntägige Frist zur Bestreitung dieses Anspruchs (Art. 107 Abs. 2 SchKG) sämtlichen Pfändungs- und Pfandgläubigern und dem Schuldner anzusetzen.⁶⁵

⁶³ SR 210

⁶⁴ Fassung gemäss Ziff. I der V des BGer vom 5. Juni 1996, in Kraft seit 1. Jan. 1997 (AS 1996 2900).

⁶⁵ Fassung gemäss Ziff. I der V des BGer vom 5. Juni 1996, in Kraft seit 1. Jan. 1997 (AS 1996 2900).

Art. 39⁶⁶

II. Parteirolle und Gerichtsstand im Prozess

Erfolgt eine Bestreitung, so verfährt das Betreibungsamt nach Artikel 107 Absatz 5 SchKG. Handelt es sich um ein im Grundbuch eingetragenes Recht, dessen Bestand oder Rang vom Eintrag abhängt, oder um ein ohne Eintrag gültiges gesetzliches Pfandrecht, so ist die Klägerrolle demjenigen zuzuweisen, der eine Abänderung oder die Löschung des Rechtes verlangt.

Art. 40

III. Ergänzung oder Berichtigung durch die Aufsichtsbehörde

Wird das Lastenverzeichnis infolge einer Beschwerde durch Verfügung der Aufsichtsbehörde ergänzt oder berichtigt, so hat das Betreibungsamt die Ergänzung oder Änderung den Beteiligten wiederum unter Ansetzung einer zehntägigen Bestreitungsfrist mitzuteilen.

Art. 41⁶⁷**Art. 42**

IV. Vom Schuldner anerkannte, von einem Gläubiger mit Erfolg bestrittene Ansprüche⁶⁸

Ist ein Anspruch von einem Gläubiger mit Erfolg bestritten, vom Schuldner dagegen durch Nichtbestreitung anerkannt worden, so kann der Ansprecher verlangen, dass das Grundstück sowohl mit als ohne Anzeige der von ihm behaupteten Last ausgebaut und dass, wenn das Angebot für das Grundstück mit der Last zur Befriedigung des Gläubigers, der den Anspruch bestritten hat, ausreicht, das Grundstück unter Berücksichtigung der Last zugeschlagen werde (Art. 56 hiernach).

Art. 43

V. Anfechtung von Rang und Höhe. Verhältnis zwischen Gläubigern einer Gruppe⁶⁹

¹ Rang und Höhe der im Lastenverzeichnis aufgeführten Pfandforderungen können von demjenigen, der dazu im Lastenbereinigerungsverfahren Gelegenheit hatte, bei der Verteilung nicht mehr angefochten werden.

² Nahmen mehrere Gläubiger an der Pfändung teil, so wirkt eine Bestreitung und gerichtliche Anfechtung des Lastenverzeichnisses nicht zugunsten derjenigen Gruppengläubiger, welche die Last nicht bestritten haben.

⁶⁶ Fassung gemäss Ziff. I der V des BGer vom 5. Juni 1996, in Kraft seit 1. Jan. 1997 (AS 1996 2900).

⁶⁷ Aufgehoben durch Ziff. I der V des BGer vom 5. Juni 1996 (AS 1996 2900).

⁶⁸ Fassung gemäss Ziff. I der V des BGer vom 5. Juni 1996, in Kraft seit 1. Jan. 1997 (AS 1996 2900).

⁶⁹ Fassung gemäss Ziff. I der V des BGer vom 5. Juni 1996, in Kraft seit 1. Jan. 1997 (AS 1996 2900).

Art. 44

E. Revision der
Schätzung

Nach Durchführung des Lastenbereinungsverfahrens ist festzustellen, ob seit der Pfändung Änderungen im Werte des Grundstückes, wie namentlich infolge Wegfall von Lasten, eingetreten sind. Das Ergebnis einer solchen neuen Schätzung ist den Beteiligten mitzuteilen. Die Bestimmung des Artikels 9 Absatz 2 hiervor findet entsprechende Anwendung.

C. Steigerungsbedingungen**Art. 45**

A. Inhalt
I. Im allgemeinen

¹ Die Steigerungsbedingungen müssen ausser der Angabe des Schuldners, des Gläubigers, auf dessen Begehren die Verwertung erfolgt, des Ortes und der Zeit der Steigerung sowie der Beschreibung des Grundstückes und seiner Zugehör mindestens folgende Bestimmungen enthalten:

- a.⁷⁰ die Bestimmung, dass das Grundstück mit allen nach dem Lastenverzeichnis darauf haftenden Belastungen (Dienstbarkeiten, Grundlasten, Grundpfandrechte und vorgemerkte persönliche Rechte) versteigert werde, unter Überbindung der damit verbundenen persönlichen Schuldpflicht auf den Erwerber für nicht fällige Forderungen, soweit sie nach dem Zuschlagspreis noch zu Recht bestehen (Art. 135 SchKG);
- b. wenn mehrere Grundstücke zu versteigern sind, die Angabe, ob sie gesamthaft oder in Einzelgruppen und in welchen oder parzellenweise und evtl. in welcher Reihenfolge sie versteigert werden;
- c. wenn ein doppeltes Ausgebot den Grundstücks oder seiner Zugehör stattfindet (Art. 42 hiervor, 57 und 104 hiernach), die Bestimmung, dass der Meistbieter beim ersten Ausgebot für sein Angebot behaftet bleibe bis nach Schluss des zweiten Ausgebotes (Art. 56 hiernach);
- d. die Angabe der Beträge, die der Ersteigerer auf Abrechnung am Zuschlagspreis bar zu bezahlen, sowie diejenige Posten, die er über den Zuschlagspreis hinaus zu übernehmen hat (Art. 46 und 49 hiernach);
- e. die Bestimmung, ob und allfällig für welchen Betrag an der Steigerung selbst Barzahlung zu leisten sei, ob ein Zahlungstermin im Sinne des Artikels 136 SchKG gewährt werde und ob und welche Sicherheit in diesem Falle für den gestundeten Betrag an

⁷⁰ Fassung gemäss Ziff. I der V des BGer vom 5. Juni 1996, in Kraft seit 1. Jan. 1997 (AS 1996 2900).

der Steigerung selbst oder innerhalb einer in den Steigerungsbedingungen zu bestimmenden Frist verlangt werden kann. Für den Fall, dass die Barzahlung oder Sicherheit an der Steigerung selbst verlangt wird, ist zu bestimmen, dass der Zuschlag von ihrer Leistung abhängig gemacht werde und dass deshalb jeder Bieter bei seinem Angebot so lange behaftet bleibe, als nicht dem Höherbietenden der Zuschlag erteilt sei;

- f. wenn das Betreibungsamt den Betrag der einzelnen Angebote beschränken will, die Bestimmung, dass jedes Angebot das vorhergehende um einen bestimmten Betrag übersteigen müsse;
- g. eine Bestimmung über die Wegbedingung der Gewährspflicht.

² Das entsprechend dem Ausgange allfälliger Prozesse oder Beschwerden berichtigte oder ergänzte Lastenverzeichnis ist den Steigerungsbedingungen als Anhang beizufügen.

Art. 46

II. Barzahlung
des Steigerungs-
preises
1. effektiv

¹ Auf Abrechnung am Zuschlagspreis ist in den Steigerungsbedingungen vom Ersteigerer Barzahlung zu verlangen für die fälligen, durch vertragliches oder gesetzliches Pfandrecht gesicherten Kapitalforderungen, die fälligen Kapitalzinse, inbegriffen Verzugszinse und Betreuungskosten, die Verwaltungskosten, soweit sie nicht aus den eingegangenen Erträgen Deckung finden, die Verwertungskosten und für den allfälligen, den Gesamtbetrag der pfandgesicherten Forderungen übersteigenden Mehrerlös.⁷¹

² Als fällig sind diejenigen Kapital- und Zinsforderungen zu behandeln, die nach den Angaben im rechtskräftigen Lastenverzeichnis im Zeitpunkt der Versteigerung fällig sind, inbegriffen solche mit gesetzlichem Pfandrecht, sowie in Betreibung gesetzte Pfandforderungen, wenn ein Rechtsvorschlag nicht erfolgt oder gerichtlich aufgehoben worden ist.

³ Pfandforderungen, die nicht fällig sind, müssen dem Ersteigerer stets überbunden werden (Art. 45 Abs. 1 Buchst. a hiervor).

Art. 47

2. auf andere
Weise

¹ Will der Ersteigerer eine bar zu bezahlende Pfandforderung auf andere Weise tilgen (z.B. durch Schuldübernahme oder Novation), so darf das Betreibungsamt dies nur berücksichtigen, wenn ihm innerhalb der in den Steigerungsbedingungen für die Zahlung festgesetzten oder durch Zustimmung sämtlicher Beteiligten verlängerten Frist (Art. 63 Abs. 1 hiernach) eine Erklärung des Gläubigers über dessen anderweitige Befriedigung vorgelegt wird.

⁷¹ Fassung gemäss Ziff. I der V des BGer vom 5. Juni 1996, in Kraft seit 1. Jan. 1997 (AS 1996 2900).

² Wird ein solcher Ausweis nicht erbracht, so hat das Betreibungsamt sofort nach Ablauf des Zahlungstermins eine neue Steigerung anzuordnen (Art. 143 SchKG).

Art. 48

III. Überbindung
1. auf Abrechnung am Zuschlagspreis

¹ Die bis zum Steigerungstag laufenden Zinse der überbundenen Pfandforderungen werden dem Ersteigerer auf Abrechnung am Zuschlagspreis überbunden, sofern die Steigerungsbedingungen nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmen.

² Hinsichtlich der im Zeitpunkt der Versteigerung laufenden Erträge können die Steigerungsbedingungen bestimmen, dass sie als Entgelt für die Überbindung der laufenden Zinse der nicht fälligen Pfandforderungen dem Ersteigerer zufallen. An Stelle des Steigerungstages kann auch ein entsprechender Zinstermin als massgebend für Nutzens- und Schadensanfang bestimmt werden. Dagegen dürfen schon eingezogene und noch ausstehende fällige Erträge dem Ersteigerer nicht zugewiesen werden.

Art. 49

2. ohne Abrechnung am Zuschlagspreis

¹ Ohne Abrechnung am Zuschlagspreis sind dem Ersteigerer durch die Steigerungsbedingungen zur Zahlung zu überbinden:⁷²

- a.⁷³ die Kosten der Eigentumsübertragung und der in bezug auf die Grundpfandrechte, Dienstbarkeiten usw. erforderlichen Löschungen und Änderungen im Grundbuch und in den Pfandtiteln, mit Einschluss der Kosten des in Artikel 69 hiernach vorgeschriebenen Verfahrens betreffend fehlende Pfandtitel über Grundpfandrechte, die durch die Versteigerung ganz oder teilweise untergegangen sind, sowie die Handänderungsabgaben;
- b. die im Zeitpunkt der Versteigerung noch nicht fälligen und daher im Lastenverzeichnis nicht aufgeführten Forderungen mit gesetzlichem Pfandrecht (Art. 836 ZGB⁷⁴, Brandassekuranzsteuern, Liegenschaftsteuern usw.), ferner die laufenden Abgaben für Gas, Wasser, Elektrizität u.dgl.

² Zu weiteren Zahlungen über den Zuschlagspreis hinaus kann der Ersteigerer nicht verpflichtet werden, ausser es sei in den Steigerungsbedingungen vorgesehen.⁷⁵

⁷² Fassung gemäss Ziff. I der V des BGer vom 5. Juni 1996, in Kraft seit 1. Jan. 1997 (AS 1996 2900).

⁷³ Fassung gemäss Ziff. I der V des BGer vom 5. Juni 1996, in Kraft seit 1. Jan. 1997 (AS 1996 2900).

⁷⁴ SR 210

⁷⁵ Fassung gemäss Ziff. I der V des BGer vom 5. Juni 1996, in Kraft seit 1. Jan. 1997 (AS 1996 2900).

Art. 50⁷⁶

3. Miet- und Pachtverträge

Bestehen auf dem Grundstück Miet- oder Pachtverträge, so gehen sie mit dem Eigentum an der Sache auf den Erwerber über (Art. 261, 261*b* und 290 Bst. a des Obligationenrechts; OR⁷⁷).

Art. 51⁷⁸

4. Vorkaufsrecht

¹ Vertraglich begründete Vorkaufsrechte (Art. 216 Abs. 2 und 3 OR⁷⁹) können bei der Zwangsversteigerung nicht ausgeübt werden, gesetzliche Vorkaufsrechte nur nach Massgabe von Artikel 60*a* hiernach.

² Besteht zu Lasten des versteigerten Grundstücks ein im Grundbuch vorgemerktes Vorkaufsrecht, so wird es, wenn es nicht infolge des Ergebnisses eines doppelten Aufrufes des Grundstücks gelöscht werden muss (Art. 56 hiernach), so wie es im Lastenverzeichnis enthalten ist, dem Ersteigerer überbunden. Vorbehalten bleibt ein gerichtlicher Entscheid darüber, ob es nach seinem Inhalt bei einem künftigen Verkauf des Grundstücks geltend gemacht werden könne oder ob es erloschen sei.

Art. 52

B. Abänderungen

Nachträgliche Abänderungen der Steigerungsbedingungen sind nur zulässig, wenn sie neu aufgelegt, publiziert und den Beteiligten nach Artikel 139 SchKG speziell zur Kenntnis gebracht werden.

2. Steigerungsakt und Zuschlag**A. Voraussetzungen des Zuschlags****Art. 53**

A. Im allgemeinen

¹ Bei der Berechnung des Zuschlagspreises (Art. 142*a* in Verbindung mit Art. 126 Abs. 1 SchKG) dürfen von den dem betreibenden Gläubiger vorgehenden pfandgesicherten Forderungen (Kapital, rückständige Zinsen, laufender Zins bis zum Steigerungstag, allfällige Verzugszinsen und Betreuungskosten) nur diejenigen berücksichtigt werden, die im Lastenverzeichnis enthalten und unbestritten geblieben oder gerichtlich gutgeheissen, evtl. noch beim Richter anhängig sind (Art. 141 SchKG).⁸⁰

⁷⁶ Fassung gemäss Ziff. I der V des BGer vom 5. Juni 1996, in Kraft seit 1. Jan. 1997 (AS 1996 2900).

⁷⁷ SR 220

⁷⁸ Fassung gemäss Ziff. I der V des BGer vom 7. Sept. 1993, in Kraft seit 1. Jan. 1994 (AS 1993 3183).

⁷⁹ SR 220

⁸⁰ Fassung gemäss Ziff. I der V des BGer vom 5. Juni 1996, in Kraft seit 1. Jan. 1997 (AS 1996 2900).

² Ist das Grundstück in mehreren Pfändungen (Gruppen) enthalten, so fallen nur diejenigen pfandgesicherten Forderungen in Betracht, die gegenüber der Pfändung, in der die Verwertung verlangt wird, zu Recht bestehen.⁸¹

³ Pfandlasten, die erst nach der Pfändung ohne Bewilligung des Betreibungsamtes in das Grundbuch eingetragen wurden, fallen bei der Berechnung des Zuschlagspreises ausser Betracht, wenn sie nicht schon vorher kraft Gesetzes entstanden sind und allen eingetragenen Belastungen vorgehen.

Art. 54

B. Wenn ein Pfandgläubiger auf Pfändung betreibt und I. der Pfandgläubiger die Verwertung verlangt

¹ Hat ein Pfandgläubiger für eine grundpfandgesicherte Forderung auf Pfändung betrieben und das ihm verpfändete Grundstück in Pfändung erhalten, so kann, wenn der Pfandgläubiger die Verwertung verlangt und die in Betreuung gesetzte Forderung im Lastenverzeichnis enthalten ist (Art. 53 Abs. 1 hiervor), der Zuschlag erfolgen, wenn nur die dem betreibenden Gläubiger im Range vorgehenden grundpfandgesicherten Forderungen überboten sind.⁸²

² Wenn jedoch der Pfandgläubiger nur für Zinse oder nur für einen Teil der Kapitalforderung auf Pfändung betrieben hat, so darf nur zugeschlagen werden, wenn auch die Kapitalforderung, soweit sie nicht in Betreuung gesetzt wurde, überboten ist.

Art. 55⁸³

II. ein anderer Gläubiger die Verwertung verlangt

Ist der Gläubiger, für dessen grundpfandgesicherte Forderung das Grundpfand selbst gepfändet ist, mit dieser Betreuung Teilnehmer einer Gruppe und wird die Verwertung von einem andern Gruppengläubiger verlangt, so muss auch jene grundpfandgesicherte Forderung, sofern sie im Lastenverzeichnis enthalten ist, überboten sein, damit der Zuschlag erfolgen kann.

⁸¹ Fassung gemäss Ziff. I der V des BGer vom 5. Juni 1996, in Kraft seit 1. Jan. 1997 (AS 1996 2900).

⁸² Fassung gemäss Ziff. I der V des BGer vom 5. Juni 1996, in Kraft seit 1. Jan. 1997 (AS 1996 2900).

⁸³ Fassung gemäss Ziff. I der V des BGer vom 5. Juni 1996, in Kraft seit 1. Jan. 1997 (AS 1996 2900).

B. Steigerungsverfahren

Art. 56⁸⁴

A. Doppelauf
I. Im allge-
meinen

Muss der Aufruf des Grundstückes sowohl mit als ohne Anzeige einer Last stattfinden (Art. 42 hiervor und 104 hiernach), so ist, wenn dies nicht schon in den Steigerungsbedingungen erwähnt ist, jedenfalls vor Beginn der Steigerung den Beteiligten davon Kenntnis zu geben. Für den Zuschlag gelten folgende Bestimmungen:

- a. Der erste Aufruf *mit* der Last erfolgt mit dem Bemerkem, dass der Meistbieter für sein Angebot behaftet bleibe bis nach Schluss eines allfälligen zweiten Aufrufs ohne die Last. Reicht beim ersten Aufruf das Angebot zur Befriedigung des Gläubigers aus oder wird ein allfälliger Fehlbetrag vom Dienstbarkeits- oder Grundlastberechtigten sofort bar bezahlt, so wird die Last dem Ersteigerer überbunden; ein zweiter Aufruf findet nicht statt.
- b. Wird der Gläubiger durch das Meistgebot beim ersten Aufruf mit der Last nicht voll gedeckt, so muss ein zweiter Aufruf stattfinden mit dem Bemerkem, dann das Grundstück *ohne* die Last zugeschlagen werde, es sei denn, dass auch dieser Aufruf keinen höheren Erlös ergebe. Wird durch den zweiten Aufruf ein höherer Erlös erzielt, so wird der Zuschlag erteilt und muss die Last im Grundbuch gelöscht werden, selbst wenn der Gläubiger voll gedeckt wird (Art. 116 hiernach).
- c. Ergibt der Aufruf ohne die Last keinen höheren Erlös, so wird der Zuschlag dem Höchstbietenden im ersten Aufruf mit der Last erteilt und ihm diese überbunden.

Art. 57⁸⁵

II. Zugehör

Wenn Zugehörgegenstände mit dem Grundstück zu verwerten sind, so können der Schuldner und jeder betreibende Gläubiger und Pfandgläubiger vor der Steigerung zunächst getrennte und hernach gemeinsame Ausbietung von Zugehör und Grundstück verlangen. Übersteigt dabei das Ergebnis des Gesamtrufes die Summe der Einzelangebote, so gilt der Zuschlag an die Einzelangebote als dahingefallen.

⁸⁴ Im italienischen Text besteht dieser Artikel aus zwei Absätzen. Abs. 1 entspricht dem ersten und Abs. 2 dem zweiten Satz des deutschen Textes.

⁸⁵ Fassung gemäss Ziff. I der V des BGer vom 5. Juni 1996, in Kraft seit 1. Jan. 1997 (AS 1996 2900).

Art. 58

B. Angebot
I. Form

¹ Angebote, die an Bedingungen oder Vorbehalte geknüpft sind oder nicht auf eine bestimmte Summe lauten, darf das Betreibungsamt nicht berücksichtigen.

² Von Personen, die als Stellvertreter in fremdem Namen oder als Organ einer juristischen Person bieten, kann vor dem Zuschlag der Nachweis der Vertretungsbefugnis verlangt werden. Die allfälligen Ausweise sind, wenn dem Vertretenen zugeschlagen wird, bei den Akten aufzubewahren.

³ Angebote für namentlich nicht bezeichnete oder erst später zu bezeichnende Personen oder für noch nicht bestehende juristische Personen dürfen nicht angenommen werden.

⁴ Schriftliche Angebote sind bei Beginn der Steigerung den Teilnehmern bekanntzugeben und unter den gleichen Bedingungen wie mündliche Angebote zu berücksichtigen.⁸⁶

Art. 59

II. Gemeinsames
Angebot
mehrerer

Bieten mehrere Personen gemeinsam und erklären sie nichts anderes, so wird ihnen das Grundstück zu Miteigentum zu gleichen Teilen zugeschlagen.

Art. 60

III. Ausruf der
Angebote und
Zuschlag

¹ Jedes Angebot wird dreimal ausgerufen und dabei jeweils angegeben, ob es sich um den ersten, zweiten oder dritten Ausruf handelt. Das Betreibungsamt ist verpflichtet, demjenigen Bieter, der das letzte und höchste Angebot gemacht hat, sofort öffentlich den Zuschlag zu erteilen.

² Der Zuschlag erfolgt, wenn nach den Steigerungsbedingungen eine sofort zu leistende Barzahlung oder Sicherheitsleistung verlangt wird, nur nach deren Leistung; andernfalls wird in Fortsetzung der Steigerung das nächst tiefere Angebot nochmals dreimal ausgerufen und, wenn es nicht überboten wird, daraufhin der Zuschlag erteilt.

Art. 60a⁸⁷

IV. Ausübung
gesetzlicher
Vorkaufsrechte

¹ Gesetzliche Vorkaufsrechte können nur an der Steigerung selbst und zu den Bedingungen, zu welchen das Grundstück dem Ersteigerer zugeschlagen wird, ausgeübt werden (Art. 681 Abs. 1 ZGB⁸⁸).

⁸⁶ Fassung gemäss Ziff. I der V des BGer vom 5. Juni 1996, in Kraft seit 1. Jan. 1997 (AS 1996 2900).

⁸⁷ Eingefügt durch Ziff. I der V des BGer vom 4. Dez. 1975 (AS 1976 164). Fassung gemäss Ziff. I der V des BGer vom 7. Sept. 1993, in Kraft seit 1. Jan. 1994 (AS 1993 3183).

⁸⁸ SR 210

² Vereinbarungen im Sinne von Artikel 681*b* Absatz 1 ZGB, die dem Vorkaufsberechtigten Vorzugsrechte gewähren, sind bei der Steigerung nicht zu beachten.

³ Nach dreimaligem Ausruf des Höchstangebotes hat der Leiter der Steigerung die anwesenden oder vertretenen Inhaber eines gesetzlichen Vorkaufsrechtes aufzufordern, sich über dessen Ausübung auszusprechen. Bis dies geschehen ist, bleibt der Meistbietende an sein Angebot gebunden.

⁴ Erklärt einer der Berechtigten, er wolle das Vorkaufsrecht zum angebotenen Preise ausüben, so wird ihm der Zuschlag erteilt. Geben mehrere Berechtigte diese Erklärung gemeinsam ab, so ist Artikel 59 hier- vor, bei Miteigentümern Artikel 682 Absatz 1 Satz 2 ZGB anwendbar.

Art. 61⁸⁹

C. Steigerung
und Protokoll

¹ Die Steigerung ist ohne Unterbrechung durchzuführen.

² Über jede Steigerung ist im Anschluss an die Steigerungsbedingungen ein Protokoll zu führen, das vom Steigerungsbeamten sowie vom Ersteigerer zu unterzeichnen ist.

Art. 62

D. Versicherte
Zugehör

Werden Zugehörgegenstände, deren Gesamtheit den Gegenstand eines Versicherungsvertrages bildet (Art. 15 Abs. 1 Buchst. *c* hiervor), mit- versteigert, so ist bei der Versteigerung auf die Versicherung aufmerk- sam zu machen. Wird die Gesamtheit der versicherten Gegenstände von einer und derselben Person erworben, so ist der Versicherer vom Über- gang des Eigentums sofort in Kenntnis zu setzen (Art. 3 VPAV⁹⁰).

Art. 63

E. Zahlungs-
verzug des
Ersteigerers

¹ Befindet sich der Ersteigerer im Zahlungsverzug und können allfällige von ihm bestellte Sicherheiten nicht sofort ohne Betreibung oder Pro- zess liquidiert werden, so hat das Betreibungsamt, sofern nicht sämt- liche Beteiligte (Schuldner, zu Verlust gekommene Pfandgläubiger, be- treibende Gläubiger) zu einer Verlängerung der Zahlungsfrist ihre Einwilligung erteilen, ohne weiteres den Zuschlag aufzuheben und so- fort eine neue Steigerung nach Artikel 143 Absatz 1 SchKG anzuord- nen.⁹¹ Die Aufhebung des Zuschlages ist im Steigerungsprotokoll (Art. 61 hiervor) vorzumerken und dem Ersteigerer schriftlich anzuzeigen.

⁸⁹ Fassung gemäss Ziff. I der V des BGer vom 5. Juni 1996, in Kraft seit 1. Jan. 1997 (AS 1996 2900).

⁹⁰ SR 281.51

⁹¹ Fassung gemäss Ziff. I der V des BGer vom 4. Dez. 1975, in Kraft seit 1. April 1976 (AS 1976 164).

² Ist der Eigentumsübergang bereits im Grundbuch eingetragen (Art. 66 Abs. 3 hiernach), so beauftragt das Betreibungsamt das Grundbuchamt unter Hinweis auf die Aufhebung des Zuschlages mit der Löschung des Eintrages sowie der entsprechenden Vormerkung im Grundbuch.

Art. 64⁹²

F. Neue Steigerung
I. Bekanntmachung

¹ Die neue Steigerung darf nicht vor Ablauf eines Monats seit der früheren stattfinden.

² Sie ist in der Bekanntmachung ausdrücklich als «Neue Steigerung infolge Zahlungsverzugs des Ersteigerers» zu bezeichnen.

³ Eine neue Schätzung des Grundstücks ist nicht vorzunehmen; ebenso wenig erfolgt eine nochmalige Fristansetzung zur Anmeldung von Ansprüchen nach Artikel 138 Absatz 2 Ziffer 3 SchKG.

Art. 65

II. Lastenverzeichnis und Steigerungsbedingungen

¹ Das für die frühere Steigerung aufgestellte Lastenverzeichnis ist auch für die neue und eine allfällig weiter notwendig werdende Steigerung massgebend.⁹³ Kommen dem Betreibungsamt neue, in der Zwischenzeit entstandene öffentlich-rechtliche Lasten zur Kenntnis, so hat es sie von Amtes wegen zu berücksichtigen. In diesem Falle ist die Ergänzung des Lastenverzeichnisses den Interessenten nach Artikel 140 Absatz 2 SchKG (Art. 37 hiervor) mitzuteilen. In der Zwischenzeit fällig gewordene, im Lastenverzeichnis als laufend angemerkte Kapitalzinse sind mit dem entsprechenden Betrag unter die fälligen und bar zu bezahlenden Forderungen einzustellen, ohne dass aber deswegen eine Neuaufgabe des Lastenverzeichnisses nötig wäre.

² Die übrigen Steigerungsbedingungen können vom Betreibungsamt innerhalb der Grenzen der ihm in Artikel 134 Absatz 1 SchKG eingeräumten Befugnisse abgeändert werden. Werden sie erst nach ihrer Auflegung abgeändert, so ist die Vorschrift des Artikels 52 hiervor zu beobachten.

Art. 66

G. Vollzug des Zuschlages
I. Anmeldung des Eigentumsübergangs

¹ Die Anmeldung des durch den Zuschlag bewirkten Eigentumsüberganges an dem versteigerten Grundstück zur Eintragung in das Grundbuch erfolgt durch das Betreibungsamt von Amtes wegen, sobald feststeht, dass der Zuschlag nicht mehr durch Beschwerde angefochten werden kann oder die erhobene Beschwerde endgültig abgewiesen worden ist.

⁹² Fassung gemäss Ziff. I der V des BGer vom 4. Dez. 1975, in Kraft seit 1. April 1976 (AS 1976 164).

⁹³ Fassung gemäss Ziff. I der V des BGer vom 4. Dez. 1975, in Kraft seit 1. April 1976 (AS 1976 164).

² Sie soll in der Regel erst erfolgen, nachdem die Kosten der Eigentumsübertragung sowie der Zuschlagspreis vollständig bezahlt sind.

³ Auf besonderes begründetes Begehren des Ersteigerers kann das Amt ausnahmsweise die Anmeldung auch vorher vornehmen, sofern der Ersteigerer für den ausstehenden Rest des Zuschlagspreises ausreichende Sicherheit leistet. In diesem Fall ist aber gleichzeitig eine Verfügungsbeschränkung nach Artikel 960 ZGB im Grundbuch vorzumerken.⁹⁴

⁴ In denjenigen Kantonen, in denen die Eintragung im Grundbuch von der Bezahlung einer Handänderungssteuer abhängig gemacht wird, muss vor der Anmeldung auch diese an das Amt bezahlt oder der Ausweis über direkt geleistete Bezahlung erbracht werden.

⁵ Ist der Schuldner noch nicht als Eigentümer im Grundbuch eingetragen (z.B. als Erbe), so veranlasst das Betreibungsamt dessen vorgängige Eintragung gleichzeitig mit der Anmeldung des Eigentumsübergangs auf den Ersteigerer.

Art. 67

II. Person, die einzutragen ist

Das Betreibungsamt darf nur denjenigen, dem der Zuschlag erteilt worden ist, als Eigentümer in das Grundbuch eintragen lassen. Die Eintragung eines Dritten, der als Zessionar oder als vertraglicher Vorkaufsberechtigter in den Steigerungskauf einzutreten erklärt, ist unzulässig, selbst wenn der Ersteigerer damit einverstanden ist.

Art. 68

III. Löschungen im Grundbuch

¹ Gleichzeitig mit der Anmeldung des Eigentumsübergangs zur Eintragung im Grundbuch hat das Betreibungsamt zur Löschung anzumelden:

- a. leere Pfandstellen sowie Eigentümerpfandtitel, über die der Schuldner nicht verfügt hat (Art. 815 ZGB⁹⁵). Sind solche Titel verpfändet und ist die Faustpfandforderung fällig und deshalb dem Ersteigerer die entsprechende Pfandschuld nicht überbunden worden, so sind die Titel ebenfalls zu entkräften oder insoweit abzuschreiben, als sie durch den Zuschlagspreis nicht gedeckt sind;
- b. die Pfandrechte und sonstigen Lasten, die nicht überbunden werden konnten;
- c. die infolge der Pfändung des Grundstückes vorgemerkte Verfügungsbeschränkung (Art. 15 Abs. 1 Buchst. a hiervor).

⁹⁴ Fassung gemäss Anhang Ziff. 2 der Grundbuchverordnung vom 23. Sept. 2011, in Kraft seit 1. Jan. 2012 (AS 2011 4659).

⁹⁵ SR 210

² Ferner sind allfällige, im Lastenbereinigungsverfahren festgestellte, noch nicht im Grundbuch eingetragene Lasten (Dienstbarkeiten u.dgl.) zur Eintragung anzumelden.

Art. 69

IV. Zu löschende Pfandtitel

¹ Das Betreibungsamt hat die Titel über die durch die Versteigerung ganz oder teilweise untergegangenen Grundpfandrechte vor der Verteilung einzufordern. Werden sie nicht beigebracht, so hat das Betreibungsamt trotzdem die erforderlichen Löschungen oder Abänderungen im Grundbuch zu veranlassen, die auf die betreffenden Forderungen entfallenden Beträge aber zu hinterlegen.

² Die stattgefundene Löschung oder Abänderung des Grundpfandrechts ist in diesem Falle durch einmalige Publikation im Amtsblatt zu veröffentlichen und dem Gläubiger, sofern sein Name und sein Wohnort bekannt sind, durch eingeschriebenen Brief zur Kenntnis zu bringen mit der Anzeige, dass die Veräusserung oder Verpfändung des gänzlich zu Verlust gekommenen Pfandtitels oder des teilweise zu Verlust gekommenen über den erlösten Betrag hinaus als Betrug strafbar wäre.

³ Ist der Inhaber des Titels unbekannt, so hat das Betreibungsamt die Löschung oder Abänderung des Grundpfandrechts öffentlich bekanntzumachen, unter Hinweis auf die in Absatz 2 hiervoor erwähnte Folge einer Veräusserung oder Verpfändung des Titels.

Art. 70

V. Anzeige an Mieter und Pächter

¹ Bestehen auf dem versteigerten Grundstück Miet- oder Pachtverträge, so teilt das Betreibungsamt dem Mieter oder Pächter den Eigentumsübergang mit, unter Angabe des Zeitpunktes, von wann an der Erwerber den Zins zu beziehen berechtigt ist.

² Ist der Kaufpreis dem Ersteigerer gestundet worden, so erfolgt diese Anzeige erst, nachdem der Kaufpreis bezahlt und die im Grundbuch vorgemerkte Verfügungsbeschränkung vom Betreibungsamt zur Löschung angemeldet worden ist.

Art. 71

H. Ergebnislosigkeit der Steigerung⁹⁶

¹ Bleibt die Steigerung ergebnislos, weil kein genügendes Angebot im Sinne von Artikel 142a in Verbindung mit Artikel 126 Absatz 1 SchKG oder gar kein Angebot erfolgt, oder hat das Betreibungsamt nach Artikel 127 SchKG von der Verwertung abgesehen, so fällt die Betreibung in Hinsicht auf das gepfändete Grundstück und dessen Zugehör dahin; eine gesonderte Verwertung der letzteren ist unzulässig, es wäre denn, dass

⁹⁶ Fassung gemäss Ziff. I der V des BGer vom 4. Dez. 1975, in Kraft seit 1. April 1976 (AS 1976 164).

alle Beteiligten (Schuldner, pfändende Gläubiger und Pfandgläubiger) sich damit einverstanden erklären.⁹⁷

² Der noch nicht verteilte Reinerlös der Früchte und sonstigen Erträge des Grundstückes (Art. 22 Abs. 1 hiervor) sowie einer allfälligen Ausfallforderung (Art. 72 hiernach) ist den betreibenden Pfändungs- und Pfandgläubigern (Art. 806 ZGB⁹⁸) zuzuweisen.

³ Vom Wegfall der Pfändung und der dadurch begründeten Verfügungsbeschränkung ist den Mietern oder Pächtern sowie dem Grundbuchamt sofort Anzeige zu machen.

Art. 72

J. Ausfallforderung

¹ Hat der Ersteigerer den Steigerungskauf nicht gehalten und ist an der neuen Steigerung (Art. 63 hiervor) ein geringerer Erlös erzielt worden, so hat das Betreibungsamt die Ausfallforderung zunächst in ihrer Höhe festzustellen und, falls sie vom Schuldner derselben innert Frist nicht beglichen wird, den bei der Verwertung des Grundstückes zu Verlust gekommenen betreibenden Gläubigern und Pfandgläubigern Anzeige zu machen mit der Aufforderung an sie, ein allfälliges Begehren um Verwertung der Forderung gemäss den Artikeln 130 Ziffer 1 und 131 SchKG innert der Frist von zehn Tagen anzubringen. Wird kein solches Begehren gestellt, so ist die Forderung an einer einzigen öffentlichen Steigerung zu verkaufen.⁹⁹

² Hat der Schuldner der Ausfallforderung für die Erfüllung der Steigerungsbedingungen Sicherheiten bestellt, so sind diese denjenigen Gläubigern, welche die Forderung zur Eintreibung oder als Erwerber übernommen haben, oder dem Erwerber zu übergeben (Art. 170 Abs. 1 OR¹⁰⁰).

³ Muss auch die neue Steigerung wegen Nichthaltung des Kaufs wiederholt werden und entsteht dadurch ein Mehrverlust, so ist diese Schadenersatzforderung gegen den zweiten Ersteigerer in gleicher Weise wie die ursprüngliche Ausfallforderung zu verwerten.

⁹⁷ Fassung gemäss Ziff. I der V des BGer vom 5. Juni 1996, in Kraft seit 1. Jan. 1997 (AS 1996 2900).

⁹⁸ SR 210

⁹⁹ Fassung gemäss Ziff. I der V des BGer vom 5. Juni 1996, in Kraft seit 1. Jan. 1997 (AS 1996 2900).

¹⁰⁰ SR 220

3. Verwertung eines Miteigentumsanteils¹⁰¹

Art. 73¹⁰²

A. Grundbuchauszug

Ist ein Miteigentumsanteil zu verwerten, so hat der vom Betreibungsamt einzufordernde Auszug aus dem Grundbuch (Art. 28 hiervor) nicht nur über den Anteil des Schuldners, sondern auch über das Grundstück als ganzes Auskunft zu geben.

Art. 73a¹⁰³

B. Bekanntmachung der Steigerung; Anmeldung von Rechtsansprüchen

I. Publikation

¹ Die Publikation der Versteigerung eines Miteigentumsanteils hat anzugeben, welcher Bruchteil bzw. welche Wertquote dem Schuldner zusteht, und muss die Beschreibung sowie den Schätzungswert des im Miteigentum stehenden Grundstücks und seiner Zugehör, im Falle von Stockwerkeigentum auch die Beschreibung sowie den Schätzungswert der dem Schuldner zugeschiedenen Grundstücksteile und ihrer allfälligen besonderen Zugehör enthalten.

² Die Aufforderung zur Anmeldung von Pfandrechten und von solchen Dienstbarkeiten, die unter dem früheren kantonalen Recht entstanden und noch nicht in die öffentlichen Bücher eingetragen sind (Art. 29 Abs. 2 und 3 hiervor), hat sich nicht bloss auf derartige Rechte am gepfändeten Anteil, sondern auch auf derartige Rechte am Grundstück selbst zu beziehen.

³ Ist nach dem Grundbuchauszug (Art. 73 hiervor) das Grundstück selbst pfandbelastet, so wird einstweilen der Zeitpunkt der Steigerung nicht festgesetzt, sondern nur die öffentliche Aufforderung im Sinne von Absatz 2 hiervor erlassen und die Lastenbereinigung durchgeführt.

Art. 73b¹⁰⁴

II. Spezialanzeigen

¹ Für die Spezialanzeigen gilt Artikel 30 hiervor.

² Ist das Grundstück als solches verpfändet, so ist ein Exemplar der öffentlichen Aufforderung im Sinne von Artikel 73a Absätze 2 und 3 hiervor auch den Gläubigern der das Grundstück als solches belastenden Pfandforderungen sowie den Personen zuzustellen, denen nach dem Gläubigerregister an einer solchen Forderung ein Pfandrecht oder die Nutzniessung zusteht.

¹⁰¹ Fassung gemäss Ziff. I der V des BGer vom 4. Dez. 1975, in Kraft seit 1. April 1976 (AS 1976 164).

¹⁰² Fassung gemäss Ziff. I der V des BGer vom 4. Dez. 1975, in Kraft seit 1. April 1976 (AS 1976 164).

¹⁰³ Eingefügt durch Ziff. I der V des BGer vom 4. Dez. 1975, in Kraft seit 1. April 1976 (AS 1976 164).

¹⁰⁴ Eingefügt durch Ziff. I der V des BGer vom 4. Dez. 1975, in Kraft seit 1. April 1976 (AS 1976 164).

Art. 73c¹⁰⁵

C. Lastenverzeichnis
I. Inhalt

Das Lastenverzeichnis (Art. 33ff. hiervor) muss über den zu verwertenden Miteigentumsanteil und das Grundstück als solches die in Artikel 73a Absatz 1 hiervor vorgeschriebenen Angaben enthalten und die im Grundbuch eingetragenen sowie die auf Grund der öffentlichen Aufforderung (Art. 29 Abs. 2 und 3 und Art. 73a Abs. 2 hiervor) angemeldeten Belastungen des Anteils einerseits und des Grundstücks als solchem andererseits getrennt aufzuführen.

Art. 73d¹⁰⁶

II. Mitteilung

Das Lastenverzeichnis ist sämtlichen Gläubigern, zu deren Gunsten der Miteigentumsanteil gepfändet ist, allen Grundpfandgläubigern, denen der Anteil oder das Grundstück selbst haftet, sowie den aus Vormerkungen Berechtigten und dem Schuldner mitzuteilen.

Art. 73e¹⁰⁷

D. Vorgehen bei Pfandbelastung des Grundstücks als solchem.
I. Einigungsverhandlungen

¹ Ist nach dem Ergebnis des Lastenbereinigungsverfahrens das Grundstück als solches pfandbelastet, so hat die Steigerung einstweilen zu unterbleiben.

² Das Betreibungsamt versucht, durch Verhandlungen mit den am Grundstück als solchem pfandberechtigten Gläubigern und mit den andern Miteigentümern eine Aufteilung der betreffenden Pfandlasten auf die einzelnen Anteile herbeizuführen und im Falle, dass der Schuldner für eine durch das Grundstück als solches gesicherte Pfandforderung zusammen mit andern Miteigentümern solidarisch haftet, eine entsprechende Aufteilung der Schuldpflicht zu erreichen. Haben die Verhandlungen Erfolg, so ist, nachdem die erforderlichen Änderungen im Grundbuch vorgenommen sind, das Lastenverzeichnis ihrem Ergebnis anzupassen und der Anteil des Schuldners auf dieser Grundlage zu versteigern.¹⁰⁸

³ Das Betreibungsamt kann auch versuchen, durch Verhandlungen mit den Beteiligten die Aufhebung des Miteigentums zu erreichen und so zu ermöglichen, dass der betreibende Gläubiger aus dem Ergebnis der Verwertung der dem Schuldner zugewiesenen Parzelle oder aus dem Anteil des Schuldners am Ergebnis des Verkaufs des Grundstücks als solchem

¹⁰⁵ Eingefügt durch Ziff. I der V des BGer vom 4. Dez. 1975, in Kraft seit 1. April 1976 (AS 1976 164).

¹⁰⁶ Eingefügt durch Ziff. I der V des BGer vom 4. Dez. 1975, in Kraft seit 1. April 1976 (AS 1976 164).

¹⁰⁷ Eingefügt durch Ziff. I der V des BGer vom 4. Dez. 1975, in Kraft seit 1. April 1976 (AS 1976 164).

¹⁰⁸ Fassung gemäss Ziff. I der V des BGer vom 5. Juni 1996, in Kraft seit 1. Jan. 1997 (AS 1996 2900).

oder aus der dem Schuldner zukommenden Auskaufssumme (vgl. Art. 651 Abs. 1 ZGB¹⁰⁹ ganz oder teilweise befriedigt werden kann.

⁴ Soweit zur Herbeiführung der angestrebten Änderungen der rechtlichen Verhältnisse nach Zivilrecht eine Mitwirkung des Schuldners erforderlich ist, tritt das Betreibungsamt an seine Stelle (Art. 23c hiervor).

⁵ Die obere kantonale Aufsichtsbehörde kann zur Durchführung dieser Einigungsverhandlungen sich selbst oder die untere Aufsichtsbehörde als zuständig erklären.

Art. 73f¹¹⁰

II. Versteigerung
des Anteils

¹ Gelingt es nicht, die Pfandbelastung des Grundstücks als solchem und gegebenenfalls die Solidarschuldspflicht aufzuteilen, und kommt es auch nicht zur Aufhebung des Miteigentums, so ist der gepfändete Anteil nach vorheriger Publikation (Art. 73a Abs. 1 hiervor) und Benachrichtigung der Beteiligten im Sinne von Artikel 30 Absätze 2-4 und 73b Absatz 2 hiervor für sich allein zu versteigern. Die Aufforderung im Sinne von Artikel 29 Absätze 2 und 3 und Artikel 73a Absatz 2 hiervor ist dabei nicht zu wiederholen. Die Zwangsverwertung des Grundstücks als solchem ist unter Vorbehalt von Artikel 106a hiernach ohne Zustimmung aller Beteiligten nicht zulässig.

² Wird vor der Versteigerung des Anteils eine Grundpfandbetreibung angehoben, die das Grundstück als solches zum Gegenstand hat (Art. 106a hiernach), so ist dieser Betreibung der Vortritt einzuräumen.

Art. 73g¹¹¹

E. Steigerungs-
bedingungen

¹ Die Bedingungen für die Versteigerung eines Miteigentumsanteils müssen ausser dem Schuldner und dem Gläubiger, auf dessen Begehren die Verwertung erfolgt (Art. 45 Abs. 1 am Anfang hiervor), auch die Personen nennen, die neben dem Schuldner Miteigentümer sind.

² Ist wegen Scheiterns der Einigungsverhandlungen im Sinne von Artikel 73e hiervor ein Miteigentumsanteil an einem Grundstück zu verwerten, das als ganzes verpfändet ist, so haben die Steigerungsbedingungen zu bestimmen, dass der Ersteigerer hinsichtlich der nach dem rechtskräftigen Lastenverzeichnis am Grundstück als ganzem bestehenden Pfandrechte und der dadurch gesicherten Forderungen ohne Anrechnung dieser Belastung auf den Steigerungspreis vollständig in die Rechtsstellung des Schuldners eintritt. Vorbehalten bleibt eine allfällige Erklärung des Gläubigers im Sinne von Artikel 832 Absatz 2 ZGB¹¹²,

¹⁰⁹ SR 210

¹¹⁰ Eingefügt durch Ziff. I der V des BGer vom 4. Dez. 1975, in Kraft seit 1. April 1976 (AS 1976 164).

¹¹¹ Eingefügt durch Ziff. I der V des BGer vom 4. Dez. 1975, in Kraft seit 1. April 1976 (AS 1976 164).

¹¹² SR 210

er wolle den früheren Schuldner beibehalten (Art. 135 Abs. 1 Satz 2 SchKG).

³ Für die auf Grund von Artikel 712c ZGB¹¹³ errichteten Vorkaufs- und Einspruchsrechte gelten die Bestimmungen von Artikel 51 hiervor über die vertraglich begründeten und im Grundbuch vorgemerkten Vorkaufsrechte entsprechend.

Art. 73h¹¹⁴

F. Zuschlagspreis

Bei der Berechnung des nach Artikel 142a in Verbindung mit Artikel 126 SchKG erforderlichen Mindestangebots sind die auf dem Grundstück als ganzem lastenden Grundpfandforderungen nicht zu berücksichtigen.

Art. 73i¹¹⁵

G. Entsprechend anwendbare Bestimmungen

Unter Vorbehalt der Artikel 73–73h hiervor sind auf die Verwertung eines Miteigentumsanteils die Vorschriften der Artikel 25–72 hiervor entsprechend anwendbar.

4. Requisitorialverwertungen¹¹⁶

Art. 74

A. Fälle¹¹⁷

¹ Liegt das zu versteigernde Grundstück in einem andern Betreibungskreis, so ist das Verwertungsbegehren gleichwohl dem Betreibungsort des Betreibungsortes einzureichen, auch wenn der Schuldner seit der Pfändung in einen andern Betreibungskreis gezogen ist. Der Beamte des Betreibungsortes beauftragt mit der Verwertung denjenigen des Kreises, in dem das Grundstück liegt, und leistet ihm auf Begehren einen angemessenen Kostenvorschuss.

² Liegt das Grundstück in mehreren Kreisen, so ist dasjenige Betreibungsamt zum Vollzug der Verwertung zuständig, in dessen Kreis der wertvollere Teil des Grundstückes liegt.

³ Sind mehrere gemeinsam verpfändete Grundstücke gesamthaft zu versteigern, so ist die Verwertung, wenn sich eines der Grundstücke im

¹¹³ SR 210

¹¹⁴ Fassung gemäss Ziff. I der V des BGer vom 5. Juni 1996, in Kraft seit 1. Jan. 1997 (AS 1996 2900).

¹¹⁵ Eingefügt durch Ziff. I der V des BGer vom 4. Dez. 1975, in Kraft seit 1. April 1976 (AS 1976 164).

¹¹⁶ Eingefügt durch Ziff. I der V des BGer vom 4. Dez. 1975, in Kraft seit 1. April 1976 (AS 1976 164).

¹¹⁷ Fassung gemäss Ziff. I der V des BGer vom 4. Dez. 1975, in Kraft seit 1. April 1976 (AS 1976 164). Gemäss derselben Bestimmung wurden in den Randtit. der Art. 74-78 die römischen Zahlen I-V durch die Bst. A-E ersetzt.

Betriebungskreis des Betriebesortes befindet, durch das Betriebsamt dieses Kreises zu vollziehen. Liegt kein Grundstück in diesem Kreis, so ist dasjenige Betriebsamt zuständig, in dessen Kreis das wertvollere Grundstück liegt.

Art. 75

B. Pflichten des ersuchten Amtes

¹ Das beauftragte Betriebsamt hat alle mit der Verwertung verbundenen Verrichtungen, insbesondere die amtliche Verwaltung¹¹⁸, die öffentlichen Bekanntmachungen (Art. 138, 143 SchKG), die nötigen Mitteilungen (Art. 139, 140 Abs. 2 SchKG), die Aufstellung des Lastenverzeichnisses (Art. 140 SchKG) und der Steigerungsbedingungen (Art. 134, 135 SchKG), den Einzug der Steigerungssumme sowie die Anmeldung des Eigentumsübergangs an dem versteigerten Grundstück im Grundbuch von sich aus zu besorgen.¹¹⁹

² Wo das Gesetz auf das Ermessen des Betriebsbeamten oder auf den Ortsgebrauch abstellt (Art. 134 Abs. 1, 135 Abs. 2, 137, 140 Abs. 3 SchKG), entscheidet der beauftragte Beamte.

³ Die Auswahl der Blätter für die Bekanntmachungen und die Festsetzung der Steigerungstermine steht innerhalb der gesetzlichen Schranken zunächst ebenfalls dem beauftragten Beamten zu; doch hat dieser begründete Begehren des auftraggebenden Beamten zu berücksichtigen.

Art. 76

C. Mitteilungen und Fristansetzungen

Zur richtigen Besorgung der Mitteilungen und Fristansetzungen (Art. 139, 140 Abs. 2 SchKG) hat der Beamte des Betriebesortes dem Beauftragten mit dem Auftrag ein Verzeichnis der an der Betreibung beteiligten Gläubiger mit ihren Forderungssummen zuzustellen.

Art. 77

D. Aufschubbewilligung. Einkassierte Gelder

¹ Der beauftragte Beamte darf von sich aus keine Aufschubbewilligung im Sinne des Artikels 123 SchKG erteilen.

² Die bei dem beauftragten Amte eingehenden Gelder sind sofort dem ersuchenden Amte abzuliefern, wenn nicht etwas anderes bestimmt worden ist (Art. 24 hiervor).

Art. 78

E. Protokoll und Nachpfändung¹²⁰

¹ Nach Vollzug der Verwertung übermittelt der beauftragte Beamte dem ersuchenden Amte eine Abschrift des Verwertungsprotokolles mit den

¹¹⁸ AS 1976 606

¹¹⁹ Fassung gemäss Ziff. I der V des BGer vom 4. Dez. 1975, in Kraft seit 1. April 1976 (AS 1976 164).

¹²⁰ Fassung gemäss Ziff. I der V des BGer vom 5. Juni 1996, in Kraft seit 1. Jan. 1997 (AS 1996 2900).

Belegen, die Schlussrechnung über das Ergebnis der Verwertung und den Erlös nach Abzug der Kosten. Das Original des Verwertungsprotokolls ist bei den Akten des beauftragten Amtes aufzubewahren.

² Zur Anordnung einer Nachpfändung (Art. 145 SchKG) sowie zur Aufstellung des Kollokationsplanes und zur Verteilung des Erlöses ist ausschliesslich das Betreibungsamt des Betreibungsortes zuständig (Art. 24 hievov).¹²¹

5. Versteigerung eines Miteigentumsanteils auf Anordnung des Richters¹²²

Art. 78a¹²³

¹ Zur Versteigerung auf Anordnung des Richters nach Artikel 649b Absatz 3 ZGB¹²⁴ ist das Betreibungsamt oder, wenn das kantonale Recht es so bestimmt, das Konkursamt zuständig, in dessen Kreis das im Miteigentum stehende Grundstück oder der wertvollere Teile desselben liegt.

² Die Kosten des Versteigerungsverfahrens sind vom Gesuchsteller vorzuschliessen und aus dem Erlös vorweg zu decken.

³ Der Zuschlag kann zu einem den Betrag der Pfandforderungen erreichenden Preise erteilt werden, auch wenn kein Überschuss erzielt wird.

⁴ Das Ergebnis der Steigerung ist in allen Fällen, auch wenn sie erfolglos geblieben ist, dem Richter mitzuteilen.

⁵ Im Übrigen sind die Artikel 73–73i hievov, Artikel 73e Absatz 3 ausgenommen, entsprechend anwendbar. Eine Verwertung des im Miteigentum stehenden Grundstücks selbst infolge Grundpfandbetreibung (Art. 73f Abs. 2 hievov und Art. 106a hiernach) ist indes nur abzuwarten, wenn sie unmittelbar bevorsteht.

III. Verteilung

Art. 79

¹ Die Aufstellung des Kollokationsplanes und die Verteilung des Erlöses (Art. 144ff. SchKG) dürfen erst erfolgen, wenn auch eine allfällige

A. Zeitpunkt der Verteilung

¹²¹ Fassung gemäss Ziff. I der V des BGer vom 5. Juni 1996, in Kraft seit 1. Jan. 1997 (AS 1996 2900).

¹²² Eingefügt durch Ziff. I der V des BGer vom 4. Dez. 1975, in Kraft seit 1. April 1976 (AS 1976 164).

¹²³ Eingefügt durch Ziff. I der V des BGer vom 4. Dez. 1975, in Kraft seit 1. April 1976 (AS 1976 164).

¹²⁴ SR 210

Ausfallforderung (Art. 72 hiervor) verwertet ist. Vorbehalten bleibt die Bestimmung des Artikels 199 SchKG.

² Der Kollokationsplan soll sich nur auf die Rangordnung der Pfändungsgläubiger erstrecken.

³ Die im rechtskräftigen Lastenverzeichnis enthaltenen fälligen Forderungen sollen sofort nach Eingang des Zuschlagspreises bezahlt werden, auch wenn die Schlussverteilung für die Pfändungsgläubiger noch nicht möglich ist.

Art. 80¹²⁵

B. Aufzulegende Aktenstücke

Mit dem Kollokationsplan und der Verteilungsliste sind gleichzeitig auch die Schlussrechnung über die Erträgnisse der Verwaltung und die Rechnung über die Kosten und Gebühren der Verwaltung und Verwertung zur Einsicht der Beteiligten und des Ersteigerers aufzulegen mit der Anzeige, dass sie durch Beschwerde angefochten werden können.

Art. 81¹²⁶

C. Verteilungsgrundsätze
I. Im allgemeinen

Die Verteilung des Reinerlöses erfolgt nach folgenden Grundsätzen:

Zunächst sind diejenigen Grundpfandgläubiger und Inhaber von Pfandrechten an Pfandtiteln zu befriedigen, deren Forderungen im Lastenverzeichnis als fällig aufgeführt und unbestritten geblieben oder gerichtlich gutgeheissen sind; der Rest ist unter die Gläubiger, zu deren Gunsten das Grundstück gepfändet oder arrestiert war, zu verteilen; für die Gläubiger mit provisorischer Pfändung ist der Betrag zu deponieren.

Grundpfandgläubiger, deren Pfandrechte erst nach der Pfändung in das Grundbuch eingetragen oder im Lastenbereinigungsverfahren aberkannt, aber vom Schuldner durch Nichtbestreitung anerkannt worden sind, haben erst dann Anspruch auf den Erlös, wenn die Pfändungsgläubiger befriedigt sind, es sei denn, dass die nachträglich eingetragenen Pfandrechte schon vorher kraft Gesetzes entstanden sind und allen eingetragenen Belastungen vorgehen.

Art. 82

II. Wenn ein Grundpfandgläubiger auf Pfändung betreibt

¹ Hat ein Gläubiger für eine grundpfandgesicherte Forderung auf Pfändung betrieben und das ihm verpfändete Grundstück in Pfändung erhalten, so wird der Mehrerlös über die vorgehenden Pfandforderungen zunächst zur Deckung der in Betreuung gesetzten Zins- oder Kapital-

¹²⁵ Fassung gemäss Ziff. I der V des BGer vom 5. Juni 1996, in Kraft seit 1. Jan. 1997 (AS 1996 2900).

¹²⁶ Fassung gemäss Ziff. I der V des BGer vom 5. Juni 1996, in Kraft seit 1. Jan. 1997 (AS 1996 2900).

forderung und sodann der nachgehenden grundpfandgesicherten Forderungen nach ihrer Rangordnung verwendet.¹²⁷

² Reicht der Mehrerlös zur Deckung der in Betreibung gesetzten Forderung nicht aus, so kann der Grundpfandgläubiger für den Ausfall sein Recht als Pfändungsgläubiger auf den Erlös aus den übrigen in der Pfändung enthaltenen Gegenständen nach der gesetzlichen Rangordnung geltend machen.

Art. 83

III. Früchte und Erträge

Die Früchte und Erträge des Grundstückes fallen, wenn dieses in mehreren (Einzel- oder Gruppen-)pfändungen enthalten ist, auch insoweit den Gläubigern einer vorgehenden Pfändung zu, als sie erst *nach* Vollzug einer nachgehenden Pfändung verwertet oder fällig werden, und zwar für so lange, als die Pfändung des Grundstückes selbst dauert. Vorbehalten bleiben die Rechte der betreibenden Grundpfandgläubiger nach Artikel 94 Absatz 3 SchKG und Artikel 806 ZGB¹²⁸ (Art. 114 hier-nach).¹²⁹

Art. 84

D. Verlustschein

¹ Dem betreibenden Gläubiger ist auch dann ein Verlustschein (Art. 149 SchKG) auszustellen, wenn die Steigerung erfolglos geblieben ist und eine Pfändung im Sinne des Artikels 145 SchKG nicht möglich war.

² ...¹³⁰

Art. 84a¹³¹

E. Verteilung des Erlöses aus einem Miteigentumsanteil

Ist der Erlös aus der Verwertung eines pfandbelasteten Miteigentumsanteils an einem als ganzes verpfändeten Grundstück zu verteilen, so gelten die Bestimmungen der Artikel 79 Absatz 3 und 81 Absatz 2 hiervor über die Bezahlung fälliger Pfandforderungen nur für die allein den Miteigentumsanteil, nicht auch für die das Grundstück als ganzes belastenden Pfandforderungen.

¹²⁷ Fassung gemäss Ziff. I der V des BGer vom 5. Juni 1996, in Kraft seit 1. Jan. 1997 (AS 1996 2900).

¹²⁸ SR 210

¹²⁹ Fassung von Satz 2 gemäss Ziff. I der V des BGer vom 4. Dez. 1975, in Kraft seit 1. April 1976 (AS 1976 164).

¹³⁰ Aufgehoben durch Ziff. I der V des BGer vom 5. Juni 1996 (AS 1996 2900).

¹³¹ Eingefügt durch Ziff. I der V des BGer vom 4. Dez. 1975, in Kraft seit 1. April 1976 (AS 1976 164).

B. Verwertung im Pfandverwertungsverfahren

I. Vorverfahren

Art. 85¹³²

A. Rechtsvorschlag

Erhebt der Schuldner gegen den Zahlungsbefehl Rechtsvorschlag, so wird, wenn in diesem nichts anderes bemerkt ist, angenommen, er beziehe sich auf die Forderung und auf das Pfandrecht.

Art. 86

B. Unzulässigkeit

Die Anhebung einer Betreibung auf Grundpfandverwertung ist, ausser in den in den Artikeln 56–62 SchKG bestimmten Fällen, auch während der Dauer des öffentlichen Inventars für Schulden des Erblassers gegen die Erben oder die Erbmasse ausgeschlossen (Art. 586 ZGB¹³³), nicht dagegen während der Inventaraufnahme nach Art. 398 ZGB¹³⁴.

Art. 87

C. Pfandgegenstand
I. Subsidiäre Haftung

Haften von mehreren gemeinsam verpfändeten Grundstücken einzelne nur subsidiär, so wird die Betreibung zunächst nur gegen die andern angehoben und durchgeführt. Ergibt sich dabei ein Ausfall für die in Betreibung gesetzte Forderung, so hat der Gläubiger zur Verwertung der subsidiär haftenden Grundstücke ein neues Betreibungsbegehren zu stellen.

Art. 88

II. Eigentum eines Dritten. Familienwohnung¹³⁵
1. Allgemeine Vorschriften

¹ Wird vom betreibenden Gläubiger, sei es im Betreibungsbegehren, sei es im Verlaufe der Betreibung, das Pfand als im Eigentum eines Dritten stehend oder als Familienwohnung dienend bezeichnet, oder ergibt sich dies erst im Verwertungsverfahren, so ist dem Dritten oder dem Ehegatten des Schuldners oder des Dritten durch Zustellung eines Zahlungsbefehls die Möglichkeit zu verschaffen, Rechtsvorschlag zu erheben.¹³⁶

² Dieses Recht kann jedoch derjenige Dritteigentümer, der das Grundstück erst nach der Vormerkung einer Verfügungsbeschränkung im Grundbuch gemäss den Artikeln 90 und 97 hiernach erworben hat, nicht für sich beanspruchen.

¹³² Fassung gemäss Ziff. I der V des BGer vom 5. Juni 1996, in Kraft seit 1. Jan. 1997 (AS 1996 2900).

¹³³ SR 210

¹³⁴ SR 210

¹³⁵ Fassung gemäss Ziff. I der V des BGer vom 5. Juni 1996, in Kraft seit 1. Jan. 1997 (AS 1996 2900).

¹³⁶ Fassung gemäss Ziff. I der V des BGer vom 5. Juni 1996, in Kraft seit 1. Jan. 1997 (AS 1996 2900).

³ Im Übrigen kann das Betreibungsverfahren gegen ihn nur fortgeführt werden, soweit es auch gegen den persönlichen Schuldner möglich ist, und es sind auf dasselbe die Vorschriften der Artikel 57–62, 297 SchKG, 586 ZGB¹³⁷ anwendbar. Die Betreibung gegen den persönlichen Schuldner wird unter Vorbehalt der Artikel 98 und 100 dieser Verordnung von derjenigen gegen den Dritteigentümer nicht berührt.¹³⁸

⁴ Diese Bestimmungen sind sinngemäss anwendbar, wenn das Pfandgrundstück im Mit- oder Gesamteigentum des Schuldners und eines Dritten steht.¹³⁹

Art. 89

2. Konkurs des persönlich haftenden Schuldners

¹ Ist der persönliche Schuldner im Konkurs, gehört aber das Grundstück nicht zur Konkursmasse, so kann die Betreibung auf Pfandverwertung gegen den Gemeinschuldner und den Dritteigentümer auch während des Konkursverfahrens durchgeführt werden.

² Wird der Nachlass des Schuldners konkursamtlich liquidiert (Art. 193 SchKG), oder ist eine juristische Person infolge Konkurses untergegangen, so ist die Betreibung auf Pfandverwertung ausschliesslich gegen den dritten Pfandeigentümer zu richten.¹⁴⁰

³ Diese Bestimmungen sind auch dann anwendbar, wenn das Pfandgrundstück im Mit- oder Gesamteigentum des Schuldners und eines Dritten steht.¹⁴¹

Art. 90

D. Fakultative Verfügungsbeschränkung

¹ Auf Verlangen des betreibenden Pfandgläubigers hat das Betreibungsamt eine Verfügungsbeschränkung nach Artikel 960 ZGB¹⁴² zur Vormerkung im Grundbuch anzumelden (vgl. Art. 15 Abs. 1 Bst. a und 23a Bst. a hiervor), wenn entweder:¹⁴³

1. ein Rechtsvorschlag gegen den Zahlungsbefehl nicht (oder nicht in rechtsgültiger Form oder Frist) eingereicht oder
2. der gültig erhobene Rechtsvorschlag durch Urteil im Rechtsöffnungs- oder im ordentlichen Prozessverfahren oder durch Rückzug rechtskräftig beseitigt worden ist.

¹³⁷ SR 210

¹³⁸ Fassung von Satz 2 gemäss Ziff. I der V des BGer vom 4. Dez. 1975, in Kraft seit 1. April 1976 (AS 1976 164).

¹³⁹ Eingefügt durch Ziff. I der V des BGer vom 4. Dez. 1975, in Kraft seit 1. April 1976 (AS 1976 164).

¹⁴⁰ Fassung gemäss Ziff. I der V des BGer vom 5. Juni 1996, in Kraft seit 1. Jan. 1997 (AS 1996 2900).

¹⁴¹ Eingefügt durch Ziff. I der V des BGer vom 4. Dez. 1975, in Kraft seit 1. April 1976 (AS 1976 164).

¹⁴² SR 210

¹⁴³ Fassung gemäss Ziff. I der V des BGer vom 4. Dez. 1975, in Kraft seit 1. April 1976 (AS 1976 164).

² Diese Vorschrift ist dem betreibenden Gläubiger mit der Zustellung des Doppels des Zahlungsbefehls zur Kenntnis zu bringen.

Art. 91¹⁴⁴

E. Miet- und
Pachtzinse
I. Zinsensperre

¹ Verlangt der betreibende Pfandgläubiger die Ausdehnung der Pfandhaft auf die Miet- und Pachtzinsforderungen (Art. 806 ZGB¹⁴⁵), so stellt das Betreibungsamt sofort nach Empfang des Betreibungsbegehrens fest, ob und welche Miet- oder Pachtverträge auf dem Grundstück bestehen, und weist die Mieter oder Pächter unter Hinweis auf die Gefahr der Doppelzahlung unverzüglich an, die von nun an fällig werdenden Miet- und Pachtzinse an das Betreibungsamt zu bezahlen.

² Die Anzeige ist auch während der Betreibungsferien sowie während eines dem Schuldner oder dem Pfandeigentümer gewährten Rechtsstillstandes zu erlassen, sofern der Zahlungsbefehl schon vor Beginn der Ferien oder des Rechtsstillstandes erlassen worden ist. Sie kann unterbleiben, wenn das Grundstück schon gepfändet ist (Art. 15 Abs. 1 Bst. b hiervor), und ist nicht zu wiederholen, wenn ein neues Betreibungsbegehren auf Pfandverwertung gestellt oder das Grundstück gepfändet wird.

Art. 92¹⁴⁶

II. Anzeige an
den Pfandei-
gentümer

¹ Gleichzeitig mit dem Erlass der Anzeigen an die Mieter (Pächter) ist dem Pfandeigentümer anzuzeigen, dass die von nun an fällig werdenden Miet- und Pachtzinse infolge der gegen ihn angehobenen Betreibung auf Grundpfandverwertung durch das Betreibungsamt eingezogen werden und dass ihm daher bei Straffolge (Art. 292 des Strafgesetzbuches; StGB¹⁴⁷) nicht mehr gestattet sei, Zahlungen für diese Zinsforderungen entgegenzunehmen oder Rechtsgeschäfte über sie abzuschliessen.¹⁴⁸

² Dieser Anzeige ist beizufügen, dass der Pfandeigentümer, welcher die Einrede erheben will, dass sich das Pfandrecht nicht auch auf die Miet- (Pacht-) zinse oder dass es sich nur auf einen Teil davon erstrecke, dies dem Betreibungsamt binnen zehn Tagen seit Empfang der Anzeige, unter Angabe der Gründe und allfällig der bestrittenen Teilbeträge, zu erklären hat.

¹⁴⁴ Fassung gemäss Ziff. I der V des BGer vom 5. Juni 1996, in Kraft seit 1. Jan. 1997 (AS 1996 2900).

¹⁴⁵ SR 210

¹⁴⁶ Fassung gemäss V des BGer vom 19. Dez. 1923, in Kraft seit 3. März 1924 (AS 40 25).

¹⁴⁷ SR 311.0

¹⁴⁸ Fassung gemäss Ziff. I der V des BGer vom 5. Juni 1996, in Kraft seit 1. Jan. 1997 (AS 1996 2900).

Art. 93¹⁴⁹III. Rechtsvor-
schlag

¹ Ist gegen den Zahlungsbefehl Rechtsvorschlag erhoben worden, so fordert das Betreibungsamt den Gläubiger auf, innerhalb von zehn Tagen entweder direkt Klage auf Anerkennung der Forderung und Feststellung des Pfandrechts anzuheben oder ein Rechtsöffnungsbegehren zu stellen und, wenn dieses abgewiesen werden sollte, innerhalb von zehn Tagen seit rechtskräftiger Abweisung den ordentlichen Prozess auf Feststellung der Forderung und des Pfandrechts einzuleiten.¹⁵⁰

² Hat der Pfandeigentümer die Einrede erhoben, dass sich das Pfandrecht nicht auch auf die Miet- (Pacht-) zinse oder dass es sich nur auf einen Teil davon erstrecke, so fordert das Betreibungsamt den Gläubiger auf, innerhalb zehn Tagen Klage auf Feststellung des bestrittenen Pfandrechts an den Miet- (Pacht-) zinsen anzuheben.

³ Die Aufforderung erfolgt mit der Androhung, dass, wenn diese Fristen nicht eingehalten werden, die an die Mieter (Pächter) erlassenen Anzeigen widerrufen oder bei bloss teilweiser Bestreitung der Miet- (Pacht-) zinssperre entsprechend eingeschränkt, und dass allfällig bereits bezahlte Miet- (Pacht-) zinsbeträge, bei bloss teilweiser Bestreitung der Zinssperre die bestrittenen Teilbeträge, dem Vermieter (Verpächter) aushingegeben werden.

⁴ Werden die Fristen eingehalten, so bleibt die Miet- (Pacht-) zinssperre in vollem Umfange oder allfällig nur für den von der Klage festgehaltenen Teilbetrag aufrecht.

Art. 94IV. Pflichten des
Amtes während
der Zinssperre

¹ Das Betreibungsamt hat nach Erlass der Anzeigen an die Mieter und Pächter nach Artikel 91 hiervor alle zur Sicherung und zum Einzug der Miet- und Pachtzinse erforderlichen Massnahmen an Stelle des Schuldners oder Pfandeigentümers zu treffen, wie Einforderung auf dem Betreibungswege, Geltendmachung des Retentionsrechts, Kündigung in Mieter, Ausweisung von Mietern, Neuvermietungen. Es ist berechtigt, dringliche Reparaturen anzuordnen und aus den eingegangenen Miet- und Pachtzinsen die laufenden Abgaben für Gas, Wasser, Elektrizität u.dgl., die Kosten für Reparaturen sowie Unterhaltsbeiträge nach Artikel 103 Absatz 2 SchKG zu bezahlen.

² Das Betreibungsamt kann diese Massnahmen auf seine Verantwortung auch einem Dritten übertragen.

¹⁴⁹ Fassung gemäss V des BGer vom 19. Dez. 1923, in Kraft seit 3. März 1924 (AS 40 25).

¹⁵⁰ Fassung gemäss Ziff. I der V des BGer vom 5. Juni 1996, in Kraft seit 1. Jan. 1997 (AS 1996 2900).

Art. 95

V. Verwendung
der Zinse
1. Abschlagszah-
lungen an Gläu-
biger

¹ An nicht betreibende Grundpfandgläubiger dürfen aus den eingegangenen Miet- und Pachtzinsen für fällig werdende Zinsforderungen keine Zahlungen geleistet werden, dagegen können an den betreibenden Gläubiger, der sich darüber ausweist, dass seine Forderung anerkannt oder rechtskräftig festgestellt ist, auch vor der Stellung des Verwertungsbegehrens Abschlagszahlungen geleistet werden.

² Sind mehrere solche Betreibungen von Grundpfandgläubigern auf Verwertung des nämlichen Grundstückes hängig, so können Abschlagszahlungen an sie vorgenommen werden, wenn und soweit sämtliche betreibende Grundpfandgläubiger mit der Verteilung einverstanden sind oder, sofern einer Widerspruch erhebt, wenn vorher durch Aufstellung eines Kollokationsplanes gemäss Artikel 157 Absatz 3 SchKG Rang und Bestand der Pfandforderung festgestellt wurde. Der Verteilung vorgängig ist eine Verteilungsliste aufzulegen.¹⁵¹

Art. 96

2. Konkurs des
Schuldners

Wird über den Schuldner, der zugleich Eigentümer des Grundpfandes ist, der Konkurs eröffnet, bevor das Grundstück verwertet ist, so fallen die vor der Eröffnung des Konkurses fällig gewordenen und noch nicht verteilten Miet- und Pachtzinse in die Konkursmasse, unter Vorbehalt des den betreibenden Grundpfandgläubigern nach Artikel 806 Absatz 1 ZGB¹⁵² zustehenden Vorzugsrechts (Art. 198 SchKG).

II. Verwertung**Art. 97**

A. Vorverfahren
I. Obligatorische
Verfügungsbe-
schränkung

¹ Nachdem das Verwertungsbegehren gestellt ist, hat der Betreibungsbeamte von Amtes wegen eine Verfügungsbeschränkung nach Artikel 960 ZGB¹⁵³ zur Vormerkung im Grundbuch anzumelden (vgl. Art. 15 Abs. 1 Bst.a und 23a Bst.a hiervor).¹⁵⁴

² Ist eine solche Vormerkung im Grundbuch bereits enthalten, so ist eine nochmalige Anmeldung nicht notwendig.

Art. 98

II. Berechnung
der Verwer-
tungsfristen

¹ Für die Berechnung der Verwertungsfristen des Artikels 154 SchKG ist, wenn das verpfändete Grundstück einem Dritten gehört oder als

¹⁵¹ Fassung gemäss Ziff. I der V des BGer vom 5. Juni 1996, in Kraft seit 1. Jan. 1997 (AS 1996 2900).

¹⁵² SR 210

¹⁵³ SR 210

¹⁵⁴ Fassung gemäss Ziff. I der V des BGer vom 4. Dez. 1975, in Kraft seit 1. April 1976 (AS 1976 164).

Familienwohnung dient, das Datum der letzten Zustellung des Zahlungsbefehls, sei es an den Schuldner, an den Dritteigentümer oder an den Ehegatten des Schuldners oder des Dritten, massgebend.¹⁵⁵

² Bei der Berechnung der Frist, während welcher die Verwertung verlangt werden kann, fallen, ist Rechtsvorschlag erhoben worden, die Zeit zwischen der Einleitung und Erledigung eines dadurch veranlassten gerichtlichen Verfahrens sowie die Dauer eines dem Dritteigentümer zukommenden Rechtsstillstandes oder einer Nachlassstundung (Art. 297 SchKG) oder eines über dessen Nachlass eröffneten Inventars (Art. 586 ZGB¹⁵⁶) nicht in Betracht.¹⁵⁷

³ Während der Zeiten, die nach Absatz 2 hiervoor bei der Berechnung der Fristen des Artikels 154 SchKG ausser Betracht fallen, kann auch die Verwertung nicht stattfinden.¹⁵⁸

Art. 99¹⁵⁹

III. Grundbuchauszug und Schätzung

¹ Nach der Mitteilung des Verwertungsbegehrens an den Schuldner und gegebenenfalls den Dritteigentümer des Grundpfandes (Art. 155 Abs. 2 SchKG) fordert das Betreibungsamt einen Auszug aus dem Grundbuch über das zu versteigernde Grundstück ein (Art. 28 und 73 hiervoor) und ordnet die Schätzung an (Art. 9 Abs. 1 und 23 hiervoor).

² Das Ergebnis der Schätzung ist, wenn es nicht in die Steigerungspublikation nach Artikel 29 hiervoor aufgenommen wird, dem Gläubiger, der die Verwertung verlangt, sowie dem Schuldner und einem allfälligen Dritteigentümer mit der Anzeige mitzuteilen, dass sie innerhalb der Beschwerdefrist bei der Aufsichtsbehörde eine neue Schätzung durch Sachverständige im Sinne des Artikels 9 Absatz 2 hiervoor verlangen können.

Art. 100

IV. Wenn sich nachträglich ergibt, dass Pfand Dritteigentum oder Familieneigentum ist¹⁶⁰

¹ Ergibt sich erst nach der Stellung des Verwertungsbegehrens, dass das verpfändete Grundstück Eigentum eines Dritten ist oder als Familienwohnung dient, so ist diesem oder dem Ehegatten des Schuldners oder des Dritten nachträglich ein Zahlungsbefehl zuzustellen. Die Verwer-

¹⁵⁵ Fassung gemäss Ziff. I der V des BGer vom 5. Juni 1996, in Kraft seit 1. Jan. 1997 (AS 1996 2900).

¹⁵⁶ SR 210

¹⁵⁷ Fassung gemäss Ziff. I der V des BGer vom 5. Juni 1996, in Kraft seit 1. Jan. 1997 (AS 1996 2900).

¹⁵⁸ Eingefügt durch Ziff. I der V des BGer vom 4. Dez. 1975, in Kraft seit 1. April 1976 (AS 1976 164).

¹⁵⁹ Fassung gemäss Ziff. I der V des BGer vom 4. Dez. 1975, in Kraft seit 1. April 1976 (AS 1976 164).

¹⁶⁰ Fassung gemäss Ziff. I der V des BGer vom 5. Juni 1996, in Kraft seit 1. Jan. 1997 (AS 1996 2900).

tung darf erst vorgenommen werden, wenn der letztere rechtskräftig und die sechsmonatige Frist seit dessen Zustellung abgelaufen ist.¹⁶¹

² Diese Vorschriften finden jedoch keine Anwendung, wenn im Zeitpunkt des Eigentumserwerbs durch den Dritten eine Verfügungsbeschränkung nach Artikel 90 oder 97 hiervor im Grundbuch vorgemerkt war.

³ Ergibt sich erst aus dem Grundbuchauszug, dass für die in Betreuung gesetzte Forderung mehrere Grundstücke verschiedener Eigentümer haften, und ist nicht gegen alle Betreuung angehoben, so ist der Gläubiger aufzufordern, binnen einer kurzen Frist den Kostenvorschuss für die nachträgliche Zustellung des Zahlungsbefehls zu leisten, unter der Androhung, dass sonst die Betreuung als dahingefallen betrachtet werde.

Art. 101

B. Verwaltung ¹ Von der Stellung des Verwertungsbegehrens an hat das Betreibungsamt in gleicher Weise für die Verwaltung und Bewirtschaftung des Grundstückes zu sorgen wie im Pfändungsverfahren von der Pfändung an (Art. 155 Abs. 1, 102 Abs. 3 SchKG sowie Art. 16ff. und 23c hier- vor), es sei denn, dass der betreibende Gläubiger ausdrücklich darauf verzichtet.¹⁶²

² Gehört das Grundstück einem Dritten, so kann es vom Betreibungsamt erst in Verwaltung genommen werden, wenn ein allfälliger Rechtsvor- schlag des Dritten beseitigt ist.

Art. 102¹⁶³

C. Verwertung
I. Im allgemei-
nen
Auf die Vorbereitung und Durchführung der Verwertung sind die Arti- kel 13, 28 Absatz 2, 29–42, 43 Absatz 1, 44–53, 54 Absatz 2, 56–70 und 72, im Falle der Verwertung eines Miteigentumsanteils die Artikel 73– 73i sowie 74–78 hiervor entsprechend anwendbar; ausserdem gelten da- für die nachstehenden besonderen Vorschriften.

Art. 103¹⁶⁴

II. Besondere Bestimmungen
1. Bei Drittei-
gentum
Gehört das Grundstück einem Dritten, so ist in der Bekanntmachung der Steigerung (Art. 29 Abs. 2 hiervor) auch dessen Name und Wohnort anzugeben und sind ein Exemplar dieser Bekanntmachung (Art. 30

¹⁶¹ Fassung gemäss Ziff. I der V des BGer vom 5. Juni 1996, in Kraft seit 1. Jan. 1997 (AS 1996 2900).

¹⁶² Fassung gemäss Ziff. I der V des BGer vom 4. Dez. 1975, in Kraft seit 1. April 1976 (AS 1976 164).

¹⁶³ Fassung gemäss Ziff. I der V des BGer vom 5. Juni 1996, in Kraft seit 1. Jan. 1997 (AS 1996 2900).

¹⁶⁴ Fassung gemäss Ziff. I der V des BGer vom 4. Dez. 1975, in Kraft seit 1. April 1976 (AS 1976 164).

hiervor) sowie das Lastenverzeichnis (Art. 34 hiervor) auch ihm zuzustellen.

Art. 104

2. Doppelaufwurf ¹ Haften auf dem Grundstück Dienstbarkeiten, Grundlasten oder im Grundbuch nach Artikel 959 ZGB¹⁶⁵ vorgemerkte persönliche Rechte (Vorkaufs-, Kaufs-, Rückkaufsrechte, Miet- (Pacht-) rechte usw.), so zeigt das Betreibungsamt den Grundpfandgläubigern gleichzeitig mit der Zustellung des Lastenverzeichnisses an, dass die Inhaber derjenigen Pfandrechte, die diesen Lasten im Range vorgehen, binnen zehn Tagen beim Betreibungsamt schriftlich den doppelten Aufruf nach Artikel 142 SchKG verlangen können, sofern der Vorrang des Pfandrechts sich aus dem Lastenverzeichnis ergibt und nicht mit Erfolg bestritten wird.¹⁶⁶

² Ist ein Miteigentumsanteil zu verwerten, so ist Artikel 142 SchKG hinsichtlich der den Anteil und der das Grundstück als ganzes belastenden Rechte im Sinne von Absatz 1 anwendbar.¹⁶⁷

Art. 105

3. Betreibender Gläubiger nach Art. 142a (126) SchKG¹⁶⁸ ¹ Als betreibender Gläubiger nach Artikel 142a in Verbindung mit Artikel 126 SchKG gilt derjenige Gläubiger, auf dessen Begehren die Steigerung angeordnet wurde, und unter mehreren derjenige, der den andern pfandrechtl. vorgeht.¹⁶⁹

² Steht der Pfandgläubiger, auf dessen Begehren die Verwertung angeordnet wurde, im gleichen Rang mit anderen Pfandgläubigern, so gelten diese als mitbetreibend, auch wenn sie die Verwertung nicht verlangt haben.

Art. 106¹⁷⁰

4. Bauhandwerkerpfandrecht ¹ Der Zuschlagspreis berechnet sich auch dann nach Artikel 142a in Verbindung mit Artikel 126 SchKG sowie den Artikeln 53 Absatz 1 und 105 hiervor, wenn Pfandforderungen zugunsten von Handwerkern und Unternehmern nach den Artikeln 839 ff. ZGB¹⁷¹ bestehen. Für alle diese Forderungen ist jedoch in den Steigerungsbedingungen für den Fall,

¹⁶⁵ SR 210

¹⁶⁶ Fassung gemäss Ziff. I der V des BGer vom 4. Dez. 1975, in Kraft seit 1. April 1976 (AS 1976 164).

¹⁶⁷ Fassung gemäss Ziff. I der V des BGer vom 5. Juni 1996, in Kraft seit 1. Jan. 1997 (AS 1996 2900).

¹⁶⁸ Fassung gemäss Ziff. I der V des BGer vom 5. Juni 1996, in Kraft seit 1. Jan. 1997 (AS 1996 2900).

¹⁶⁹ Fassung gemäss Ziff. I der V des BGer vom 5. Juni 1996, in Kraft seit 1. Jan. 1997 (AS 1996 2900).

¹⁷⁰ Fassung gemäss Ziff. I der V des BGer vom 5. Juni 1996, in Kraft seit 1. Jan. 1997 (AS 1996 2900).

¹⁷¹ SR 210

dass sie nicht vollständig gedeckt werden, Barzahlung zu verlangen (Art. 840 ZGB).

Art. 106a¹⁷²

4a. Verwertung eines im Miteigentum stehenden, als ganzes verpfändeten Grundstücks

¹ Muss infolge Grundpfandbetreibung eines Gläubigers, dem ein im Miteigentum stehendes Grundstück als ganzes verpfändet ist, die Verwertung angeordnet werden, so ist das Grundstück als ganzes zu versteigern.

² In die Lastenbereinigung sind auch die Belastungen der einzelnen Miteigentumsanteile einzubeziehen.

³ Der Steigerungserlös dient in erster Linie zur Deckung der das Grundstück als ganzes belastenden Pfandforderungen. Ein allfälliger Überschuss entfällt auf die einzelnen Miteigentumsanteile im Verhältnis ihrer Bruchteilsquoten (Art. 646 ZGB¹⁷³), bei Stockwerkeigentum im Verhältnis der nach Artikel 9 und 23 hiervoor festzustellenden Schätzwerte.

⁴ Für den Teil des Steigerungspreises, der den Gläubigern der die Anteile belastenden Pfandforderungen zukommt, ist in den Steigerungsbedingungen Barzahlung zu verlangen.

⁵ Die Verteilungsliste (Art. 112 hiernach) hat auch die Verteilung eines allfälligen Überschusses des Erlöses über die das ganze Grundstück belastenden Pfandforderungen zu regeln.¹⁷⁴

Art. 107

5. Haftung mehrerer Grundstücke

¹ Haften für die in Betreibung gesetzte Forderung mehrere Grundstücke, die dem gleichen Eigentümer gehören, so sind nur so viele Stücke zu verwerten, als zur Deckung der Forderung des betreibenden Pfandgläubigers sowie allfälliger dem letzteren im Range vorgehender Pfandforderungen erforderlich ist (Art. 119 Abs. 2 SchKG). Dabei sind in erster Linie diejenigen Grundstücke zu verwerten, auf welchen dem betreibenden Gläubiger keine Grundpfandgläubiger im Range nachgehen.

² Gehören die gemeinsam verpfändeten Grundstücke verschiedenen Eigentümern, so sind zuerst die dem Schuldner gehörenden Grundstücke zu verwerten. Die Grundstücke Dritter dürfen erst verwertet werden, wenn jene keine Deckung bieten. In diesem Falle müssen alle Grundstücke an der gleichen Steigerung verwertet werden (Art. 816 Abs. 3 ZGB¹⁷⁵).

¹⁷² Eingefügt durch Ziff. I der V des BGer vom 4. Dez. 1975, in Kraft seit 1. April 1976 (AS 1976 164 2420).

¹⁷³ SR 210

¹⁷⁴ Fassung gemäss Ziff. I der V des BGer vom 5. Juni 1996, in Kraft seit 1. Jan. 1997 (AS 1996 2900).

¹⁷⁵ SR 210

³ Die Reihenfolge der zu versteigernden Grundstücke ist in den Steigerungsbedingungen anzugeben (Art. 45 Abs. 1 Buchst. *b* hiervor).

Art. 108

6. Getrennt
verpfändete
Grundstücke

¹ Getrennt verpfändete Grundstücke dürfen nur dann gesamthaft oder gruppenweise versteigert werden, wenn sie eine wirtschaftliche Einheit bilden, die sich ohne starke Wertverminderung nicht auflösen lässt.¹⁷⁶

^{1bis} Dem Gesamt- oder Gruppenruf muss stets ein Einzelruf vorausgehen. Die Meistbietenden beim Einzelruf bleiben an ihre Angebote gebunden, bis der Gesamt- oder Gruppenruf erfolgt ist. Der Zuschlag wird je nachdem, ob der Einzelruf oder der Gesamt- oder Gruppenruf den höheren Gesamtpreis ergibt, den Meistbietenden beim Einzelruf oder dem bzw. den Meistbietenden beim Gesamt- oder Gruppenruf erteilt.¹⁷⁷

² Dieses Verfahren ist, wenn immer möglich, in den Steigerungsbedingungen vorzusehen, jedenfalls aber bei Beginn der Steigerung den Teilnehmern bekanntzugeben.

³ In den Steigerungsbedingungen ist ferner darauf hinzuweisen, dass der bei der gesamthaften Verwertung jedem einzelnen Grundstück zukommende Anteil am Erlös wenigstens so hoch sein muss wie das höchste Angebot, welches für das betreffende Grundstück bei der Einzelversteigerung gemacht worden ist.¹⁷⁸

Art. 109

7. Gleichzeitige
Pfändung des
Unterpfandes

Wenn das infolge einer Grundpfandbetreibung verwertete Grundstück zugleich gepfändet war, so ist von der Verwertung in den einschlägigen Pfändungsurkunden mit der Nummer der Pfandverwertungsbetreibung Vormerk zu nehmen.

Art. 110

8. Anmeldung
im Grundbuch

¹ Das Betreibungsamt hat gleichzeitig mit den in Artikel 68 hiervor vorgeschriebenen Anmeldungen beim Grundbuchamt die nach den Artikeln 90 und 97 hiervor vorgemerkte Verfügungsbeschränkung zur Löschung anzumelden.

² Die Urkunden über die ganz oder teilweise zu Verlust gekommenen Pfandrechte sind, wenn es sich um Schuldbriefe oder Gülten handelt, dem Grundbuchamt zur Abschreibung oder Entkräftung einzureichen, diejenigen über Grundpfandverschreibungen dürfen dem Gläubiger nur

¹⁷⁶ Fassung gemäss Ziff. I der V des BGer vom 4. Dez. 1975, in Kraft seit 1. April 1976 (AS 1976 164).

¹⁷⁷ Eingefügt durch Ziff. I der V des BGer vom 4. Dez. 1975, in Kraft seit 1. April 1976 (AS 1976 164).

¹⁷⁸ Eingefügt durch Ziff. I der V des BGer vom 5. Juni 1996, in Kraft seit 1. Jan. 1997 (AS 1996 2900).

aushingegen werden, nachdem das Betreibungsamt darin den Untergang des Pfandrechts angemerkt hat.

Art. 111

9. Ergebnislosigkeit der Verwertung

¹ War die Betreuung ergebnislos (Art. 158 SchKG und Art. 71 hiervor), so hat das Betreibungsamt das Pfandrecht für die in Betreuung gesetzte Forderung (Kapital, Rate oder Annuität) sowie die nach den Artikeln 90 und 97 hiervor vorgemerkte Verfügungsbeschränkung zur Löschung anzumelden. Die an Mieter und Pächter erlassenen Anzeigen (Art. 91 hiervor) sind unverzüglich zu widerrufen.

² Der Reinerlös der Früchte und sonstigen Erträge des Grundstückes ist den betreibenden Pfandgläubigern zuzuweisen.

III. Verteilung

Art. 112¹⁷⁹

A. Verteilungsliste

¹ Nach Eingang des vollständigen Erlöses der Versteigerung stellt das Betreibungsamt gestützt auf das Ergebnis des Lastenbereinigungsverfahrens die Verteilungsliste auf. Eine nochmalige gerichtliche Anfechtung der darin festgestellten Forderungen ist weder hinsichtlich des Forderungsbetrages noch des Ranges möglich.

² Die Verteilungsliste ist gleichzeitig mit der Kostenrechnung (Art. 20 hiervor) und der Abrechnung über die eingegangenen Erträge während zehn Tagen zur Einsicht der Gläubiger aufzulegen. Jedem nicht voll gedeckten Gläubiger und dem Schuldner ist hiervon schriftlich Anzeige zu machen, jenem unter Kenntnisgabe des auf seine Forderung entfallenden Anteils.

Art. 113

B. Konkurrenz zwischen Pfändungs- und Pfandgläubigern

¹ War das infolge einer Pfandverwertungsbetreuung verwertete Grundstück zugleich gepfändet, so sind in der Verteilungsliste (Art. 157 Abs. 3 SchKG) nur die Pfandgläubiger, nicht auch die bei der Pfändung beteiligten Gläubiger zu berücksichtigen, und ein allfälliger Überschuss nach Deckung der Verwaltungs-, Verwertungs- und Verteilungskosten (Art. 157 Abs. 1 SchKG) und des betreibenden Pfandgläubigers sowie allfälliger nachgehender Pfandgläubiger ist für die Pfändungsgläubiger zurückzubehalten und bei Erledigung der Pfändungsbetreibung in die Verteilung einzubeziehen.¹⁸⁰

¹⁷⁹ Fassung gemäss Ziff. I der V des BGer vom 5. Juni 1996, in Kraft seit 1. Jan. 1997 (AS 1996 2900).

¹⁸⁰ Fassung gemäss Ziff. I der V des BGer vom 5. Juni 1996, in Kraft seit 1. Jan. 1997 (AS 1996 2900).

² Solange die Pfandgläubiger nicht vollständig gedeckt sind, darf, soweit die Pfändungsgläubiger diesen im Rang nicht vorgehen, der Erlös des verpfändeten Grundstückes weder für die Kosten der Pfändungsbetreibung noch für die Forderungen der Pfändungsgläubiger in Anspruch genommen werden.¹⁸¹

³ Bei der späteren Verteilung in der betreffenden Pfändung (Art. 144ff. SchKG) sind die Pfandgläubiger nicht in den Kollokationsplan aufzunehmen.

Art. 114

C. Miet- und Pachtzinse

¹ Der Reinerlös der seit der Stellung eines Begehrens auf Grundpfandbetreibung bis zur Verwertung des Grundstückes eingegangenen Miet- und Pachtzinse ist dem betreibenden Grundpfandgläubiger für seine Forderung zuzuweisen ohne Rücksicht darauf, ob der Erlös des Grundstückes ihm genügende Deckung bieten würde.

² Haben mehrere Grundpfandgläubiger zu verschiedenen Zeiten das Behebungsbegehren gestellt, so hat für die nach Stellung seines Begehrens fällig werdenden Miet- und Pachtzinse derjenige das Vorrecht, der den bessern Rang hat.

³ Der Reinerlös der natürlichen Früchte, die nach Stellung des Verwertungsbegehrens bezogen wurden, sowie der Erlös einer allfälligen Ausfallforderung (Art. 72 hiervor) sind zum Grundstückserlös hinzuzurechnen und zur Befriedigung sämtlicher Pfandgläubiger nach ihrer Rangordnung zu verwenden.

Art. 115

D. Zugehör

¹ Der Erlös für Zugehörgegenstände, die nur einzelnen Grundpfandgläubigern verpfändet waren, ist ausschliesslich diesen Gläubigern nach ihrer Rangordnung zuzuteilen in der Weise, dass jeder dieser Gläubiger für seine Forderung zuerst auf den Erlös des Grundstückes und erst, soweit er daraus nicht befriedigt wird, auf denjenigen der Zugehörgegenstände angewiesen wird. Ein allfälliger Überschuss dieses Erlöses fällt, wenn keine Pfändungen bestehen, dem Pfandeigentümer zu.

² Die Verteilung des Erlöses auf Grundstück und Zugehör erfolgt, wenn letztere nicht gesondert verwertet worden ist (Art. 27 hiervor), nach dem Verhältnis ihrer rechtskräftig festgestellten Schätzung.

¹⁸¹ Fassung gemäss Ziff. I der V des BGer vom 5. Juni 1996, in Kraft seit 1. Jan. 1997 (AS 1996 2900).

Art. 116

E. Dienstbarkeits- und Grundlastberechtigzte, deren Recht gelöscht worden ist

¹ Muss eine den Grundpfandrechten nachgehende Last nach dem Ergebnis eines doppelten Aufrufes des Grundstückes gelöscht werden (Art. 56 hiervor) und bleibt nach Deckung des vorgehenden Grundpfandgläubigers ein nach Artikel 812 Absatz 3 ZGB¹⁸² zu verwendender Überschuss, so hat das Betreibungsamt den Berechtigten aufzufordern, ihm binnen zehn Tagen den Wert der Belastung anzugeben, den er dieser beilegt. Kommt der Berechtigte der Aufforderung nicht nach, so wird angenommen, er verzichte auf den ihm zustehenden Entschädigungsanspruch.

² Die Angabe des Wertes der Belastung ist in die Verteilungsliste aufzunehmen. Die Vorschriften der Artikel 147 und 148 SchKG finden in bezug auf diese Forderung entsprechende Anwendung.¹⁸³

Art. 117

F. Bestreitung durch Bauhandwerker

¹ Kommen bei der Verteilung Pfandforderungen von Bauhandwerkern oder Unternehmern (Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB¹⁸⁴) zu Verlust, so setzt das Betreibungsamt den letzteren eine Frist von zehn Tagen an, um beim Gericht des Betreibungsortes einen allfälligen Anspruch auf Deckung aus dem den vorgehenden Pfandgläubigern zufallenden Verwertungsanteil (Art. 841 Abs. 1 ZGB¹⁸⁵) einzuklagen.

² Wird der Prozess innerhalb dieser Frist anhängig gemacht, so bleibt die Verteilung hinsichtlich des streitigen Anteils bis zu gütlicher oder rechtlicher Erledigung des Prozesses aufgeschoben. Wenn und soweit die Klage gutgeheissen wird, hat das Betreibungsamt den Baupfandgläubiger die ihnen auf Grund des Urteils zukommenden Betreffnisse aus dem Verwertungsanteil des vorgehenden unterlegenen Pfandgläubigers zuzuweisen.

³ Ist bei der Steigerung das Pfandrecht des vorgehenden Pfandgläubigers dem Ersteigerer überbunden worden, so wird der obsiegende Baupfandgläubiger bis zur Höhe seines Anspruchs auf Deckung aus dem vorgehenden Pfandrecht gemäss dem ergangenen Urteil in jenes eingewiesen. Zu diesem Zwecke hat das Betreibungsamt die notwendigen Eintragungen im Grundbuch und in den Pfandtiteln von Amtes wegen zu veranlassen.

⁴ Wird der Prozess nicht innert der angesetzten Frist anhängig gemacht, so schreitet das Betreibungsamt ohne Rücksicht auf die Ansprüche der zu Verlust gekommenen Bauhandwerker zur Verteilung.

182 SR 210

183 Fassung gemäss Ziff. I der V des BGer vom 5. Juni 1996, in Kraft seit 1. Jan. 1997 (AS 1996 2900).

184 SR 210

185 SR 210

Art. 118

G. Bei gesamthafter Verwertung getrennt verpfändeter Grundstücke

Sind getrennt verpfändete Grundstücke nach Artikel 108 hiivor gesamthaft versteigert worden, so ist der im Gesamtruf erzielte Erlös auf die einzelnen Grundstücke nach dem Verhältnis der Schätzung der Einzelgrundstücke, die im Lastenbereinungsverfahren vorgenommen wurde, zu verlegen.

Art. 119

H. Bei Verwertung solidarisch verpfändeter Grundstücke

Werden mehrere verpfändete Grundstücke verschiedener solidarisch haftender Eigentümer nicht vom gleichen Ersteigerer erworben, so ist bei der Verteilung nach folgenden Grundsätzen zu verfahren: Diejenigen Grundpfandforderungen, denen keine nur auf einzelnen Grundstücken haftende Pfandforderungen im Range vorgehen, sind auf die einzelnen Grundstücke nach dem durch die Steigerung ausgewiesenen Wertverhältnis derselben zu verlegen.

Gehen dagegen der Gesamtpfandforderung Einzelpfandforderungen im Range vor, so erfolgt die Verlegung der Gesamtpfandforderung auf die einzelnen Grundstücke nach dem Verhältnis der vom Steigerungserlös der einzelnen Grundstücke nach Deckung der Einzelpfandforderungen noch vorhandenen Restbeträge.

Der in Betreuung gesetzten Forderung vorgehende Gesamtpfandforderungen sind bar zu bezahlen, auch wenn sie nicht fällig sind.

Art. 120¹⁸⁶

J. Pfandausfallschein
I. Im allgemeinen

Könnte das Pfand wegen ungenügenden Angebotes nicht verwertet werden, oder deckt der Erlös die Forderung des betreibenden Pfandgläubigers nicht, so ist diesem ein Pfandausfallschein gemäss Artikel 158 SchKG auszustellen. Den übrigen Pfandgläubigern wird lediglich eine Bescheinigung des Inhaltes ausgestellt, dass ihre Forderungen ungedeckt geblieben sind.

Art. 121¹⁸⁷

II. In nach Bestätigung des Nachlassvertrages durchgeführter Verwertung

Ist für eine vor der Bestätigung eines Nachlassvertrages entstandene Pfandforderung gestützt auf eine nach diesem Zeitpunkt vorgenommene Pfandverwertung dem Gläubiger ein Pfandausfallschein zugestellt worden, so findet Artikel 158 Absatz 2 SchKG keine Anwendung. Eine Betreuung für die ungedeckt gebliebene Forderung ist demnach auch binnen Monatsfrist nur mit Zustellung eines neuen Zahlungsbefehls zulässig, es sei denn, dass der Schuldner gegen die ohne vorange-

¹⁸⁶ Fassung gemäss Ziff. I der V des BGer vom 5. Juni 1996, in Kraft seit 1. Jan. 1997 (AS 1996 2900).

¹⁸⁷ Fassung gemäss Ziff. I der V des BGer vom 5. Juni 1996, in Kraft seit 1. Jan. 1997 (AS 1996 2900).

gangenes Einleitungsverfahren fortgeführte Betreibung binnen zehn Tagen seit der Vornahme der Pfändung oder der Zustellung der Konkursandrohung keine Beschwerde erhoben hat.

C. Verwertung im Konkursverfahren

Art. 122

A. Verhältnis zur Verordnung über die Geschäftsführung der Konkursämter

Für die Verwertung von Grundstücken im Konkursverfahren gelten die Vorschriften der Verordnung vom 13. Juli 1911¹⁸⁸ über die Geschäftsführung der Konkursämter (KOV), mit den aus den nachstehenden Bestimmungen sich ergebenden Ergänzungen und Änderungen.

Art. 123

B. Besondere Vorschriften.
I. Anmeldung der Dienstbarkeiten

¹ Im Anschluss an die Konkurspublikation (Art. 232 SchKG) sind die Inhaber von Dienstbarkeiten, die unter dem früheren kantonalen Recht ohne Eintragung entstanden und noch nicht im Grundbuch eingetragen sind, ausdrücklich aufzufordern, diese Rechte innert einem Monat beim Konkursamt unter Einlegung allfälliger Beweismittel anzumelden.¹⁸⁹

² Die Aufforderung erfolgt mit genauer Bezeichnung des Gemeinschuldners und des zu verwertenden Grundstückes und mit der in Artikel 29 Absatz 3 hier vor bestimmten Androhung.

³ ...¹⁹⁰

Art. 124

II. Anzeige an Mieter und Pächter

Sofort nach Empfang des Konkurserkennnisses hat das Konkursamt an die allfälligen Mieter und Pächter eines im Eigentum des Gemeinschuldners stehenden Grundstückes von der Konkursöffnung schriftliche Anzeige zu machen und sie aufzufordern, die von nun an fällig werdenden Miet- und Pachtzinse unter Hinweis auf die Gefahr der Doppelzahlung an das Konkursamt zu bezahlen.

Art. 125

III. Lastenbereinigung

¹ Zur Feststellung der auf dem Grundstücke haftenden beschränkten dinglichen Rechte (Pfandrechte, Dienstbarkeiten, Grundlasten, Vorkaufs-, Kaufs-, Rückkaufs-, Miet- und Pachtrechte usw.) gemäss Artikel 58 Absatz 2 KOV¹⁹¹ über die Geschäftsführung der Konkursämter ist ein besonderes Verzeichnis sämtlicher auf den einzelnen Grundstücken

¹⁸⁸ SR 281.32

¹⁸⁹ Fassung gemäss Ziff. I der V des BGer vom 5. Juni 1996, in Kraft seit 1. Jan. 1997 (AS 1996 2900).

¹⁹⁰ Aufgehoben durch Ziff. I der V des BGer vom 5. Juni 1996 (AS 1996 2900).

¹⁹¹ SR 281.32

haftender Forderungen sowie aller andern bei der Steigerung dem Erwerber zu überbindenden dinglichen Belastungen, soweit sie nicht von Gesetzes wegen bestehen und übergehen, anzufertigen, welches auch die genaue Bezeichnung der Gegenstände (Grundstücke und Zugehör), auf die sich die einzelnen Lasten beziehen, enthalten muss.

² Diese Lastenverzeichnisse bilden einen Bestandteil des Kollokationsplanes. Anstelle der Aufführung der grundpfandgesicherten Forderungen ist im Kollokationsplan auf die bestehenden besonderen Verzeichnisse zu verweisen.¹⁹²

Art. 126¹⁹³

IV. Faustpfandforderungen, für welche Eigentümergegenstände haften

¹ Forderungen, für welche Eigentümerpfandtitel als Faustpfänder haften, sind als faustpfandgesichert zu kollozieren, während die verpfändeten Pfandtitel mit dem Betrag der zugelassenen Faustpfandforderung unter die grundpfandgesicherten Forderungen aufzunehmen sind, unter Verweisung auf die Faustpfandkollokation.

² Ist eine faustpfandgesicherte Forderung kleiner als der verpfändete Grundpfandtitel, so ist der Mehrbetrag nicht als Grundpfand zu kollozieren.

Art. 127

V. Legitimation zur Anfechtung der Lastenverzeichnisse

¹ Die Kurrentgläubiger sind zur Anfechtung der Lastenverzeichnisse über die Grundstücke (Art. 125 hiervor) nicht berechtigt, soweit es sich nur um die Frage des Vorranges eines Pfandgläubigers vor dem andern handelt, und sie können sich auch nicht einer solchen von einem Pfandgläubiger gegen einen andern angestregten Kollokationsklage anschliessen.

² Will ein Pfandgläubiger nur den Rang eines andern bestreiten, so hat er nur gegen diesen und nicht auch gleichzeitig gegen die Masse zu klagen.

Art. 128

VI. Zeitpunkt der Verwertung

¹ Wenn nach den Einträgen im Grundbuch oder dem Ergebnis des öffentlichen Aufrufes (Art. 123 hiervor) Pfandrechte oder andere beschränkte dingliche Rechte an dem Grundstück geltend gemacht werden, so darf die Verwertung (Versteigerung oder Verkauf aus freier Hand), selbst im Falle der Dringlichkeit, erst stattfinden, nachdem das

¹⁹² Fassung gemäss Ziff. I der V des BGer vom 5. Juni 1996, in Kraft seit 1. Jan. 1997 (AS 1996 2900).

¹⁹³ Fassung gemäss Ziff. I der V des BGer vom 5. Juni 1996, in Kraft seit 1. Jan. 1997 (AS 1996 2900).

Kollokationsverfahren über diese Rechte durchgeführt und allfällige Kollokationsprozesse rechtskräftig erledigt sind.¹⁹⁴

² Ausnahmsweise können die Aufsichtsbehörden die Versteigerung schon vorher bewilligen, wenn keine berechtigten Interessen verletzt werden. In diesem Falle ist in den Steigerungsbedingungen auf einen allfällig pendenten Prozess hinzuweisen und eine vorläufige Eintragung im Grundbuch (Art. 961 ZGB¹⁹⁵) vorzumerken.

Art. 129

VII. Spezialan-
zeige

¹ In den Spezialanzeigen an die Pfandgläubiger nach Artikel 257 SchKG (Art. 71 KOV¹⁹⁶), ist denjenigen Gläubigern, denen nach dem Lastenverzeichnis (Art. 125 hiervor) ein anderes beschränktes dingliches Recht (Dienstbarkeit, Grundlast, Vorkaufsrecht usw.) im Range nachgeht, gleichzeitig anzuzeigen, dass sie binnen zehn Tagen beim Konkursamt schriftlich den doppelten Aufruf des Grundstücks im Sinne des Artikels 142 SchKG verlangen können, mit der Androhung, dass sonst Verzicht auf dieses Recht angenommen würde.¹⁹⁷

² Spezialanzeigen sind in entsprechender Anwendung von Artikel 30 Absatz 4 hiervor auch den Inhabern gesetzlicher Vorkaufsrechte im Sinne von Artikel 682 Absätze 1 und 2 ZGB¹⁹⁸ zuzustellen.¹⁹⁹

Art. 130

VIII. Steigerung

¹ Hinsichtlich der Steigerungsbedingungen und der Durchführung des Steigerungsverfahrens finden die Artikel 45–52, 56–70, 106 Absatz 2, 108 und 110 Absatz 2 hiervor entsprechende Anwendung.²⁰⁰

² Die Konkursverwaltung kann sich in den Steigerungsbedingungen auf Grund eines Beschlusses der Gläubigerversammlung das Recht vorbehalten, den Zuschlag zu verweigern, falls das Höchstangebot nicht einen bestimmt zu bezeichnenden Betrag erreicht.²⁰¹

³ Kommt es in einem solchen Falle nicht zu einem Freihandkauf, so kann in einer nachfolgenden neuen Steigerung auch zugeschlagen

¹⁹⁴ Fassung gemäss Ziff. I der V des BGer vom 5. Juni 1996, in Kraft seit 1. Jan. 1997 (AS 1996 2900).

¹⁹⁵ SR 210

¹⁹⁶ SR 281.32

¹⁹⁷ Fassung gemäss Ziff. I der V des BGer vom 5. Juni 1996, in Kraft seit 1. Jan. 1997 (AS 1996 2900).

¹⁹⁸ SR 210

¹⁹⁹ Eingefügt durch Ziff. I der V des BGer vom 4. Dez. 1975, in Kraft seit 1. April 1976 (AS 1976 164).

²⁰⁰ Fassung gemäss Ziff. I der V des BGer vom 5. Juni 1996, in Kraft seit 1. Jan. 1997 (AS 1996 2900).

²⁰¹ Fassung gemäss Ziff. I der V des BGer vom 4. Dez. 1975, in Kraft seit 1. April 1976 (AS 1976 164).

werden, wenn der gemäss Absatz 2 hiervoor bezeichnete Mindestbetrag nicht erreicht wird.²⁰²

⁴ Die Bestimmung des Artikels 135 Absatz 1 Satz 2 SchKG findet im Konkursverfahren keine Anwendung.

Art. 130a²⁰³

a. Besonderheiten der Verwertung eines Miteigentumsanteils
1. Grundbuchauszug, Anmeldung von Dienstbarkeiten

¹ Umfasst die Konkursmasse einen Miteigentumsanteil an einem Grundstück, so gilt Artikel 73 hiervoor für den nach Artikel 26 KOV²⁰⁴ einzuholenden Grundbuchauszug entsprechend.²⁰⁵

² Die Aufforderung zur Anmeldung von Dienstbarkeiten, die unter dem früheren kantonalen Recht ohne Eintragung in die öffentlichen Bücher entstanden und noch nicht eingetragen sind (Art. 123 hiervoor), ist an die Inhaber solcher Dienstbarkeiten am Grundstück selbst und im Falle von Stockwerkeigentum, das vom früheren kantonalen Recht beherrscht wird (Art. 20bis SchlT/ZGB²⁰⁶), auch an die Inhaber solcher Dienstbarkeiten an dem zur Konkursmasse gehörenden Stockwerk zu richten.

Art. 130b²⁰⁷

2. Anzeigen. Verwaltung

¹ Die Konkurseröffnung ist neben den am Miteigentumsanteil des Gemeinschuldners pfandberechtigten Gläubigern auch den Gläubigern anzuzeigen, denen das Grundstück als Ganzes verpfändet ist, doch sind diese nicht zur Einreichung der Pfandtitel aufzufordern.

² Hat der Gemeinschuldner einen Miteigentumsanteil an einem Grundstück, das einen Ertrag abwirft, so gilt Artikel 23a Buchstabe c Satz 1 hiervoor entsprechend.

³ Auf die Verwaltung ist Artikel 23c Absatz 1 hiervoor sinngemäss anwendbar.

Art. 130c²⁰⁸

3. Lastenverzeichnis. Kollokationsplan

¹ Im Lastenverzeichnis (Art. 125 hiervoor) sind nicht nur die Belastungen des Anteils, sondern auch diejenigen des Grundstücks selbst aufzuführen, und zwar getrennt.

²⁰² Fassung gemäss Ziff. I der V des BGer vom 4. Dez. 1975, in Kraft seit 1. April 1976 (AS 1976 164).

²⁰³ Eingefügt durch Ziff. I der V des BGer vom 4. Dez. 1975, in Kraft seit 1. April 1976 (AS 1976 164).

²⁰⁴ SR 281.32

²⁰⁵ Fassung gemäss Ziff. I der V des BGer vom 5. Juni 1996, in Kraft seit 1. Jan. 1997 (AS 1996 2900).

²⁰⁶ SR 210

²⁰⁷ Eingefügt durch Ziff. I der V des BGer vom 4. Dez. 1975, in Kraft seit 1. April 1976 (AS 1976 164).

²⁰⁸ Eingefügt durch Ziff. I der V des BGer vom 4. Dez. 1975, in Kraft seit 1. April 1976 (AS 1976 164).

² Pfandforderungen, die das Grundstück als ganzes belasten, sind mit dem auf den Gemeinschuldner entfallenden Teilbetrag, bei Solidarhaftung des Gemeinschuldners mit ihrem Gesamtbetrag, als ungesicherte Forderungen zu kollozieren (Art. 61 Abs. 1 KOV²⁰⁹); dies für den Fall, dass die Einigungsverhandlungen nach Artikel 130e hiernach und Artikel 73e hiervor sowie die Versteigerung des Miteigentumsanteils des Gemeinschuldners zu den nach Artikel 130f hiernach und Artikel 73g hiervor geltenden Bedingungen ergebnislos bleiben.²¹⁰

Art. 130d²¹¹

4. Steigerungs-
publikation und
Spezialanzei-
gen²¹²

¹ Die Steigerungspublikation (Art. 257 Abs. 1 und 2 SchKG) muss die in Artikel 73a Absatz 1 hiervor genannten Angaben enthalten.

² Spezialanzeigen (Art. 257 Abs. 3 SchKG, Art. 71 KOV²¹³, Art. 129 hiervor) sind auch den Gläubigern zuzustellen, denen das Grundstück selbst oder ein dieses belastender Pfandtitel verpfändet ist.²¹⁴

Art. 130e²¹⁵

5. Vorgehen bei
Pfandbelastung
des Grundstücks
als solchem

Ist nach dem Ergebnis des Lastenbereinigungsverfahrens das Grundstück als ganzes pfandbelastet, so sind die Artikel 73e und 73f hiervor entsprechend anwendbar.

Art. 130f²¹⁶

6. Steigerungs-
bedingungen

Für die Steigerungsbedingungen gilt Artikel 73g hiervor entsprechend, jedoch ohne den in Absatz 2 dieser Bestimmung enthaltenen Vorbehalt von Artikel 832 Absatz 2 ZGB²¹⁷ (Art. 130 Abs. 4 hiervor).

Art. 130g²¹⁸

7. Vorbehalt der
Grundpfandbe-
treibung

¹ Dem Gläubiger einer das Grundstück als ganzes belastenden Pfandforderung bleibt vorbehalten, diese bei Fälligkeit schon während des

²⁰⁹ SR 281.32

²¹⁰ Fassung gemäss Ziff. I der V des BGer vom 5. Juni 1996, in Kraft seit 1. Jan. 1997 (AS 1996 2900).

²¹¹ Eingefügt durch Ziff. I der V des BGer vom 4. Dez. 1975, in Kraft seit 1. April 1976 (AS 1976 164).

²¹² Fassung gemäss Ziff. I der V des BGer vom 5. Juni 1996, in Kraft seit 1. Jan. 1997 (AS 1996 2900).

²¹³ SR 281.32

²¹⁴ Fassung gemäss Ziff. I der V des BGer vom 5. Juni 1996, in Kraft seit 1. Jan. 1997 (AS 1996 2900).

²¹⁵ Eingefügt durch Ziff. I der V des BGer vom 4. Dez. 1975, in Kraft seit 1. April 1976 (AS 1976 164).

²¹⁶ Eingefügt durch Ziff. I der V des BGer vom 4. Dez. 1975, in Kraft seit 1. April 1976 (AS 1976 164).

²¹⁷ SR 210

²¹⁸ Eingefügt durch Ziff. I der V des BGer vom 4. Dez. 1975, in Kraft seit 1. April 1976 (AS 1976 164).

Konkursverfahrens (Art. 89 Abs. 1 hiervor) auf dem Wege der Grundpfandbetreibung (Art. 106a hiervor) geltend zu machen.

² Erfolgt die Pfandverwertung vor Ausrichtung einer allfälligen Konkursdividende an den Pfandgläubiger, so ist Artikel 61 Absatz 2 KOV²¹⁹ anwendbar. Vorbehalten bleibt Artikel 217 SchKG.²²⁰

Art. 131

IX. Ausfallforderung

Die Ausfallforderung (Art. 143 Abs. 2 SchKG) ist, wenn sie bestritten und ihr Einzug durch die Konkursverwaltung nicht möglich ist, zur Geltendmachung nach Artikel 260 SchKG zunächst den ungedeckten Pfandgläubigern und eventuell hernach den Kurrentgläubigern anzubieten und, wenn keiner von ihnen die Abtretung verlangt, öffentlich zu versteigern. Artikel 72 hiervor findet entsprechende Anwendung.

Art. 132

X. Verteilung

Für die Verteilung des Erlöses finden die Bestimmungen der Artikel 115–118 hiervor entsprechende Anwendung.

Art. 133–134²²¹

Schlussbestimmungen

Art. 135

¹ Die vorliegende Verordnung tritt am 1. Januar 1921 in Kraft.

² ...²²²

Art. 136

¹ Alle mit den Bestimmungen dieser Verordnung im Widerspruch stehenden Verordnungsvorschriften und Anweisungen werden aufgehoben.

² Insbesondere wird die Verordnung des Bundesgerichtes vom 21. Dezember 1916²²³ betreffend die von den Betreibungs- und Konkursämtern anzumeldenden Eintragungen und Vormerkungen im Grundbuch aufgehoben und Artikel 74 Absatz 3 KOV²²⁴ durch Artikel 69 Absatz 3 hiervor abgeändert.

²¹⁹ SR 281.32

²²⁰ Fassung gemäss Ziff. I der V des BGer vom 5. Juni 1996, in Kraft seit 1. Jan. 1997 (AS 1996 2900).

²²¹ Aufgehoben durch Ziff. I der V des BGer vom 5. Juni 1996 (AS 1996 2900).

²²² Gegenstandslose UeB.

²²³ [AS 33 113]

²²⁴ SR 281.32

**Schlussbestimmungen der Änderung
vom 4. Dezember 1975²²⁵**

¹ Diese Änderung tritt am 1. April 1976 in Kraft.

² Sie findet auch auf die Verwertung von Grundstücken in den bereits hängigen Betreibungen und Konkursen Anwendung, sowie es nach dem Stande des Verfahrens noch möglich ist.

**Schlussbestimmungen der Änderung
vom 7. September 1993²²⁶**

¹ Diese Änderung tritt am 1. Januar 1994 in Kraft.

² Sie findet auch auf die Verwertung von Grundstücken in den bereits hängigen Betreibungen und Konkursen Anwendung, sowie es nach dem Stande des Verfahrens noch möglich ist.

²²⁵ AS 1976 164
²²⁶ AS 1993 3183

