

Bundesgericht

Die öffentliche Versteigerung einer Sache nach Art. 651 Abs. 2 ZGB im Zusammenhang mit der Aufhebung des Miteigentums unterliegt nicht den Regeln des Zwangsvollstreckungsrechts.

Sachverhalt: Eine Liegenschaft steht im hälftigen Miteigentum von A, F und E und im hälftigen Miteigentum von B, C und D. 2017 erhoben A, F und E Klage gegen B, C und D auf Aufhebung und Aufteilung des Miteigentums nach Art. 650 f. ZGB (Sachverhalt Teile A.a und A.b).

Am 8. August 2019 entschied das Zivilgericht Basel-Stadt im Wesentlichen, dass das Miteigentum an der Liegenschaft aufgehoben und die Liegenschaft durch das Betreibungs- und Konkursamt Basel-Stadt öffentlich versteigert werde. Es behaftete die Parteien auf ihrem Einverständnis, dass die Liegenschaft durch die Gesellschaft H geschätzt werde (Sachverhalt Teil A.c).

2020 teilte das Betreibungs- und Konkursamt Basel-Stadt A die Verkehrswertschätzung mit. Die beiden baselstädtischen Vorinstanzen und das Bundesgericht (5A_784/2021 [zur Amtlichen Publikation vorgesehen]) wiesen die von A erhobene Beschwerde ab, wonach die Verkehrswertschätzung aufzuheben und eine neue Schätzung durch einen unabhängigen Schätzer zu erstellen sei (Sachverhalt Teile A.d, A.e, B und C sowie E. 4).

Erwägungen: (1a.) Anlass zur vorliegenden Beschwerde gebe die öffentliche Versteigerung einer Liegenschaft, wie sie vom Gericht im Rahmen der Teilung von Miteigentum nach Art. 651 Abs. 2 ZGB angeordnet und dem Betreibungsamt übertragen worden sei (E. 3 Ingress). (1b.) A kritisiere die Vorinstanz, weil diese für die Frage der Neuschätzung der gerichtlich angeordneten Versteigerung des Miteigentums «nicht Zwangsvollstreckungsrecht, sondern Privatrecht» als massgebend erachtet habe (E. 3.1). (1c.) Laut Vorinstanz falle die angeordnete öffentliche Versteigerung nach Art. 651 Abs. 2 ZGB der im Miteigentum stehenden Sache nicht unter die Zwangsversteigerung nach SchKG, wie sie in Art. 229 Abs. 1 OR geregelt sei. Aus diesem Grund sei die VZG – eine Verordnung zur Vollziehung des SchKG – nicht Grundlage der Versteigerung. Vielmehr seien für die vom Zivilgericht (als Teilungsgericht) angeordnete öffentliche Versteigerung die Regeln von Art. 229 ff. OR massgebend (E. 2.1).

(2.) Im vorliegenden Fall – so das Bundesgericht – stehe fest, dass das bestehende Miteigentum an der Liegenschaft durch den Entscheid des Zivilgerichts des Kantons Basel-Stadt vom 8. August 2019 durch Klage nach Art. 650 ff. ZGB aufgehoben wurde, als Teilungsart nach Art. 651 Abs. 2 ZGB die öffentliche Versteigerung bestimmt und im Hinblick darauf u.a. die Schätzung der Liegenschaft durch die Gesellschaft H angeordnet wurde. Streitpunkt sei, ob die vom Teilungsgericht festgelegten Regeln zur öffentlichen Versteigerung einschliesslich Schätzung verbindlich seien, oder sich die öffentliche Versteigerung nach der Zwangsversteigerung von Grundstücken nach SchKG richtet, welches das Recht auf Neuschätzung regle (Art. 9 Abs. 2 und Art. 99 Abs. 2 VZG) (E. 3.3).

(3a.) Das Bundesgericht erwog, die Vorinstanz gehe zutreffend davon aus, dass sich weder dem Wortlaut von Art. 651 Abs. 2 ZGB noch der Entstehung der Bestimmung die Anwendung des Zwangsvollstreckungsrechts entnehmen lasse (E. 3.5.1). (3b.) Aus dem Zusammenhang mit den Regeln über die Versteigerung nach Art. 229 ff. OR könne A mit dem Hinweis auf die fehlende «Freiwilligkeit» der Versteigerung gemäss Art. 229 Abs. 2 OR nichts für sich ableiten. Wohl treffe es zu, dass ein Teil der Lehre für diejenigen Fälle, in denen das Bundesprivatrecht eine öffentliche Versteigerung vorsehe, keine eigentliche Freiwilligkeit annehme. Diese Sichtweise ändere indes nichts daran, dass keine Zwangsversteigerung (Art. 229 Abs. 1 OR) gemäss SchKG bzw. VZG vorliege, sondern führe dazu, dass diese Fälle in erster Linie dem kantonalen Recht zuzuordnen seien. Entgegen der Auffassung von A sei die Beteiligung eines Amtes (wie des Betreibungsamtes im Kanton Basel-Stadt) nicht ausschlaggebend

(E. 3.5.2). (3c.) A übergehe schliesslich, dass in BGE 115 II 334 E. 2a die öffentliche Versteigerung in der Erbteilung (Art. 612 Abs. 3 ZGB) ebenfalls zu den «freiwilligen» Versteigerungen nach Art. 229 Abs. 2 OR gezählt und der Zusammenhang zur eigentlichen Zwangsvollstreckung verneint werde. Weshalb die Versteigerung nach Art. 651 Abs. 2 ZGB – Teilung der im Miteigentum stehenden Sache – von der Natur her anders zu behandeln sei, lege A nicht dar (E. 3.5.4).

(4.) Nach dem Dargelegten sei es nicht zu bestanden, wenn die Vorinstanz festgehalten habe, dass sich die vom Zivilgericht angeordnete öffentliche Versteigerung nach Art. 651 Abs. 2 ZGB nicht auf das SchKG bzw. die VZG stütze und für die Teilungsmodalitäten die Anordnungen des Teilungsgerichts verbindlich seien. Gemäss Teilungsentscheid haben sich die Parteien verständigt, den Schätzwert der zu versteigernden Liegenschaft durch einen bestimmten Schätzer in einem Gutachten verbindlich feststellen zu lassen. Der Gutachter sei nach der Beauftragung verpflichtet gewesen, den Parteien die Schätzung auftragsgemäss abzuliefern, allerdings nicht gestützt auf das Zwangsvollstreckungsrecht. Das Ergebnis, dass das Betreibungsamt – mangels anderslautender Einigung der versteigernden Miteigentümer – auf den Teilungsentscheid, in dem die Parteien die Schätzung durch die Gesellschaft H vereinbart hatten, abzustellen habe und keine neue Schätzung durch Sachverständige in Anwendung von Art. 9 Abs. 2 VZG durchzuführen sei, stelle keine Verletzung von Bundesrecht dar (E. 3.5.5).

 [Ganzen Entscheid lesen](#)

BGer 5A_784/2021, 5A_793/2021, 5A_794/2021 [zur Amtlichen Publikation vorgesehen] vom
27. Februar 2023 (Beitrag veröffentlicht am 10. April 2023)