

Freiwillige öffentliche Versteigerung; Steigerungsbedingungen; Mindestpreis; Schätzung – Art. 651 Abs. 2 ZGB; Art. 229 und Art. 236 OR; Art. 139 und Art. 140 EG ZGB; Art. 2, Art. 3 und Art. 52 GG.

Im Kanton Schaffhausen sind die Gemeinden zuständig, gerichtlich angeordnete freiwillige Versteigerungen durchzuführen (E. 2.2).

Weil das Kantonsgericht mit seiner Anordnung den endgültigen Vollzug der Teilung beabsichtigte, hatte die Gemeinde nach einer ersten, nur teilweise erfolgreich verlaufenen Versteigerung eine weitere Versteigerung anzuordnen (E. 2.3).

Angesichts der Umstände durfte und musste die Gemeinde auf die Festlegung eines Mindestpreises verzichten, um dem Anspruch der Miteigentümer auf Teilung innert angemessener Frist gerecht zu werden (E. 3.2).

Es besteht keine gesetzliche Verpflichtung und war auch nicht erforderlich, ein Verkehrswertgutachten einzuholen (E. 4).

OGE 60/2022/40 vom 2. April 2024

Keine Veröffentlichung im Amtsbericht

Sachverhalt

Mit Urteil vom 9. Dezember 2015 hob das Kantonsgericht des Kantons Schaffhausen das zwischen den Geschwistern X., Y. und Z. zu je 1/3 bestehende Miteigentum an vier in der Gemeinde A. gelegenen Grundstücken auf und ordnete die öffentliche Versteigerung durch das zuständige Amt an. Am 4. November 2021 fand eine erste Versteigerung statt. Nachdem nur ein Grundstück zum festgelegten Mindestpreis an Z. verkauft werden konnte, legte der Gemeinderat der Gemeinde A. mit Beschluss vom 5. April 2022 die Steigerungsbedingungen einer weiteren Versteigerung fest; insbesondere werde auf ein Mindestgebot verzichtet. Die von Z. gegen diesen Beschluss erhobenen Rechtsmittel wiesen der Regierungsrat mit Beschluss vom 16. August 2022 und das Obergericht mit Entscheid vom 2. April 2024 ab.

Aus den Erwägungen

2. Der Beschwerdeführer moniert, die Auffassung des Regierungsrats, wonach gemäss dem Entscheid des Kantonsgerichts vom 9. Dezember 2015 nach einer nicht erfolgreichen öffentlichen Versteigerung jeweils eine weitere Versteigerung anzusetzen sei, bis das Miteigentum aufgehoben werden könne, verletze

Recht und stelle allenfalls einen Ermessensmissbrauch dar. Es bestehe keine rechtliche Grundlage für eine weitere Versteigerung mit Kostenfolgen für die Grundeigentümer. Das Kantonsgericht habe nicht angeordnet, dass nach einer erfolglosen Versteigerung weitere Versteigerungen erfolgen sollten. Der Gemeinderat A. könne eine solche nicht von sich aus beschliessen, weshalb die Steigerungsbedingungen vom 3. März 2022 keine Rechtswirkung entfalteteten. Es fehle hierfür an einer zivilrechtlichen Grundlage.

Die Gemeinde A. macht geltend, zwischen den Parteien habe im Verfahren vor Kantonsgericht Einigkeit darüber bestanden, dass die Grundstücke öffentlich zu versteigern seien. Weil keine Einschränkungen formuliert worden seien und das Kantonsgericht die Versteigerung autoritativ angeordnet habe, sei die öffentliche Versteigerung nicht (mehr) vom Willen der Parteien abhängig.

2.1. Können sich die Miteigentümer über die Art der Aufhebung von Miteigentum nicht einigen, so wird die Sache nach Anordnung des Gerichts körperlich geteilt oder, wenn dies ohne wesentliche Verminderung ihres Wertes nicht möglich ist, öffentlich oder unter den Miteigentümern versteigert (Art. 651 Abs. 2 ZGB). Das Verfahren sowie die Konditionen der öffentlichen Versteigerung richten sich nach den vom Teilungsgericht festgesetzten Steigerungsbedingungen, den Art. 229 ff. OR sowie den kantonalen Bestimmungen zur öffentlichen Versteigerung. Zu den freiwilligen Versteigerungen im Sinne von Art. 229 OR werden folglich auch die im Gesetz in zahlreichen Bestimmungen – wie Art. 651 Abs. 2 ZGB – vorgesehenen gesetzlichen Versteigerungen gezählt (vgl. BGE 149 III 165 E. 3.4.2 f. sowie Ruoss/Gola, in: Widmer Lüchinger/Oser [Hrsg.], Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 7. A., Basel 2020, Vor Art. 229–236 OR N. 14, je mit weiteren Hinweisen).

2.2. Der Beschwerdeführer stellt zu Recht nicht mehr in Frage, dass der Gemeinderat A. gemäss den einschlägigen kantonalen Bestimmungen grundsätzlich zuständig ist, gerichtliche angeordnete freiwillige Versteigerungen durchzuführen. Dies geht, wie der Regierungsrat korrekt festgehalten hat, aus den einschlägigen kantonalen Bestimmungen hinreichend klar hervor (vgl. Art. 139 f. des Gesetzes über die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 27. Juni 1911 [EG ZGB, SHR 210.100] sowie Art. 2 f. und Art. 52 des Gemeindegesetzes vom 17. August 1998 [GG, SHR 120.100]).

2.3. Die vollziehende Behörde hat die Tragweite eines Urteilsdispositivs im Einzelfall anhand der Urteilserwägungen auszulegen (vgl. BGE 143 III 420 E. 2.2 sowie 136 III 345 E. 2.1, je mit Hinweisen). Das Kantonsgericht hob in Dispositivziffer 4 des Urteils vom 9. Dezember 2015 u.a. das an den Grundstücken GB A. SH Nrn. [...] bestehende Miteigentum auf und ordnete Folgendes an: "Die in der

Schweiz belegenen Grundstücke werden öffentlich versteigert. Die Durchführung wird dem jeweils zuständigen Amt übertragen. [...] Der Nettoerlös [...] wird den Parteien zu je 1/3 zugewiesen". Weitergehende Anordnungen – insb. konkrete Steigerungsbedingungen – finden sich im Dispositiv nicht. In den Urteilerwägungen führte das Kantonsgericht im Zusammenhang mit der angeordneten Aufhebung des Miteigentums einzig aus, die Parteien hätten übereinstimmende, das Gericht bindende Anträge über die Art der Teilung, namentlich die öffentliche Versteigerung, gestellt; es bestehe mithin Einigkeit, dass sämtliche im Miteigentum der Parteien stehenden Grundstücke öffentlich zu versteigern seien. Nachdem das Gericht an die übereinstimmenden Anträge gebunden sei, sei folglich für die in der Schweiz gelegenen Grundstücke die öffentliche Versteigerung anzuordnen, wobei jeder Miteigentümer grundsätzlich Anspruch auf 1/3 des Netto-Erlöses habe.

Der Beschwerdeführer bestreitet nicht, dass die Parteien vor Kantonsgericht übereinstimmend die freiwillige öffentliche Versteigerung als Teilungsart beantragt haben. Die Gemeinde A. weist zu Recht darauf hin, dass es den Parteien im Verfahren vor Kantonsgericht freigestanden hätte, die Anordnung konkreter Steigerungsbedingungen zu beantragen (vgl. [...]; dazu BGE 149 III 165 E. 3.5.3; Graham-Siegenthaler, in: Aebi-Müller/Müller [Hrsg.], Berner Kommentar, Schweizerisches Zivilgesetzbuch, Bern 2022, Art. 651 N. 40). Stellen die Parteien keine Anträge bezüglich Steigerungsmodalitäten, liegt deren Festlegung grundsätzlich im Ermessen des Gerichts. Dieses ist weder verpflichtet, ein Mindestgebot festzusetzen, noch ein Verkehrswertgutachten einzuholen, und hat das vorliegend auch nicht getan. Entsprechend hatte das Kantonsgericht keinen Anlass, von Anfang an – gleichsam präventiv für den Fall des Scheiterns einer ersten Versteigerung mangels Erreichen des Mindestpreises – eine zweite Steigerung anzuordnen (vgl. dazu Brunner/Wichtermann, in: Geiser/Wolf [Hrsg.], Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, 7. A., Basel 2023, Art. 651 N. 14 mit Hinweisen). Deren Notwendigkeit entstand denn auch erst dadurch, dass nachträglich einvernehmlich ein Mindestpreis in die Steigerungsbedingungen aufgenommen worden war, der jedoch nur teilweise – bezüglich des Grundstücks Nr. [...] – erzielt wurde. Gestützt auf die Erwägungen des Kantonsgerichts ist nach Treu und Glauben davon auszugehen, dass es mit seiner Anordnung den *endgültigen Vollzug der Teilung* durch anteilmässige Verteilung des Erlöses des Verkaufs der Liegenschaften beabsichtigte. Das Kantonsgericht hat nach dem insofern klaren Wortlaut von Dispositiv-Ziffer 4 des Urteils vom 9. Dezember 2015 denn auch nicht die Durchführung *einer* Versteigerung (im Sinne einer einmaligen Gant) angeordnet, sondern *die* Versteigerung der in der Schweiz gelegenen Grundstücke, mithin deren Veräusserung mittels Versteige-

rung unabhängig von der konkret dazu erforderlichen Anzahl von Ganten. Die Auffassung der Gemeinde A., wonach nach der ersten, nur teilweise erfolgreich verlaufenen Versteigerung eine weitere Versteigerung durchzuführen sei, bis der Erlös verteilt werden kann, ist nicht zu beanstanden und steht insbesondere im Einklang mit dem Anspruch der Miteigentümer auf Teilung innert angemessener Frist (vgl. in diesem Kontext bereits BGE 51 II 294 S. 296 sowie KG GR ZK1 2018 33 vom 9. September 2019 E. 6.3.2 mit Hinweisen; Brunner/Wichtermann, in: Geiser/Wolf [Hrsg.], Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, 6. A., Basel 2019, Art. 651 N. 14). Entgegen den Ausführungen des Beschwerdeführers fehlt es damit nicht an einer rechtlichen Grundlage für die Ansetzung der zweiten Versteigerung. Die Rüge ist unbegründet.

3. Weiter rügt der Beschwerdeführer, der Verzicht auf die Aufnahme eines Mindestgebots in den Steigerungsbedingungen II stelle eine Rechtsverletzung, allenfalls einen Missbrauch des Ermessens dar. Die Grundeigentümer würden in ihren Eigentumsrechten beeinträchtigt. Selbst wenn der Gemeinderat im Rahmen der Gemeindeautonomie über einen relativ weitgehenden Entscheidungsspielraum verfügen möge, seien die Interessen der Grundeigentümer zu berücksichtigen und angemessen zu wahren. Der Mindestpreis wäre anhand des Marktwerts auf CHF 125/m² anzusetzen, wobei eine Unterschreitung dieses Betrags im Verkaufsfall zu einer Verletzung der berechtigten wirtschaftlichen Interessen der Eigentümer führen würde.

Die Gemeinde A. vertritt den Standpunkt, der Markt gebe die vom Beschwerdeführer vorgegebenen Werte nicht her. Würde der Verzicht auf die Aufnahme eines Mindestpreises zu einer Versteigerung deutlich unter dem Marktwert führen, hätten die Eigentümer die Möglichkeit, mitzubieten.

3.1. Das Kantonsgericht hat im Urteil vom 9. Dezember 2015 autoritativ angeordnet, dass die betreffenden Grundstücke öffentlich zu versteigern sind. Hat das Teilungsgericht keine Steigerungsmodalitäten festgelegt, so obliegt dies der nach kantonalem Recht zuständigen Steigerungsbehörde, d.h. dem Gemeinderat A. (vgl. vorne, E. 2.2). Das kantonale Recht betreffend freiwillige öffentliche Versteigerungen beschränkt sich auf Art. 139 und 140 EG ZGB, wonach freiwillige öffentliche Versteigerungen von Grundstücken unter Mitwirkung eines Mitglieds des Gemeinderats stattzufinden haben und wenigstens drei Tage vor ihrer Abhaltung angekündigt werden müssen; die Gantbedingungen sind vor Beginn der Steigerung zu verlesen. Im Rahmen dieser Vorschriften haben die Gemeinden die Steigerungsbedingungen zu regeln (vgl. OGE 60/2001/26 vom 26. Juli 2002 E. 2a, Amts-

bericht 2002, S. 145). Nachdem das Kantonsgericht nicht von der Möglichkeit, konkrete Versteigerungsmodalitäten festzulegen, Gebrauch gemacht hat (vgl. vorne, E. 2.3 f.), steht der Gemeinde A. bei der Festlegung der Steigerungsbedingungen eine relativ erhebliche Entscheidungsfreiheit zu (vgl. Art. 50 Abs. 1 BV; Art. 105 KV; Art. 3 GG; BGE 147 I 433 E. 4.1 mit Hinweisen).

3.2. Der Beschwerdeführer weist grundsätzlich zu Recht darauf hin, dass die Gemeinden auch im geschützten Autonomiebereich an die Grundrechte gebunden sind (vgl. Art. 5, 7 ff. und 35 Abs. 2 BV; dazu BGE 135 I 265 E. 4.2 mit Hinweisen). Sodann hat sich die Gemeinde an die Vorgaben von Art. 229 ff. OR sowie weitere kantonale Vorschriften über die öffentliche Versteigerung zu halten (Art. 236 OR; vgl. auch BGE 149 III 165 E. 3.2). Die Festlegung eines Mindestpreises wird indes weder im einschlägigen kantonalen Recht noch in den Art. 229 ff. OR vorgeschrieben; diese sehen als zentrale Erfordernisse kumulativ die öffentliche Auskündigung und das freie Bietrecht vor, beides mit dem Zweck, den bestmöglichen Preis zu erzielen (vgl. dazu Ruoss/Gola, Vor Art. 229–236 OR N. 17 ff.). Inwiefern vorliegend aus der Eigentumsgarantie (Art. 26 BV) bzw. der Wirtschaftsfreiheit (Art. 27 BV) eine Notwendigkeit abgeleitet werden könnte, einen Mindestpreis festzusetzen, ist nicht ersichtlich. Zu berücksichtigen ist die Rechtsprechung, wonach ein Gericht, welches einen Mindestpreis anordnet, zugleich eine zweite Steigerung vorsehen muss für den Fall, dass die erste ergebnislos verlaufen sollte, wobei für diese zweite Steigerung *kein* Mindestangebot mehr zur Bedingung gemacht werden darf, damit ein Zuschlag innert absehbarer, den Beteiligten zumutbarer Zeit ermöglicht wird (vgl. BGE 51 II 294 S. 296 f.; Graham-Siegenthaler, Art. 651 N. 71 Fn. 211 mit Hinweis). Dies spricht dafür, dass die Gemeinde in der vorliegenden Situation – teilweise gescheiterte erste Versteigerung mit einvernehmlich festgelegtem Mindestpreis, gescheiterter Versuch einer gütlichen Einigung, zwei von drei Miteigentümern verlangen eine weitere Versteigerung und sind mit deren Bedingungen (u.a.: kein Mindestpreis) einverstanden – nicht nur auf die Festlegung eines Mindestpreises verzichten *durfte*, sondern *musste*, um dem Anspruch der Miteigentümer auf *Teilung innert angemessener Frist* gerecht zu werden. Der Beschwerdeführer sieht darüber hinweg, dass die Gemeinde nach Treu und Glauben die Interessen *sämtlicher Miteigentümer* berücksichtigen und dabei auch auf einen fairen Ausgleich divergierender Interessen achten musste (vgl. Art. 5, 8 und 9 BV). Unter Berücksichtigung der konkreten Umstände hat die Gemeinde A. beim Verzicht auf die Aufnahme eines Mindestpreises im Rahmen ihres pflichtgemässen Ermessens gehandelt und die Grundsätze der Verhältnismässigkeit sowie von Treu und Glauben gewahrt. Ins Gewicht fällt dabei auch, dass die Gemeinde zunächst versucht hat, eine gütliche Einigung unter den Miteigentümern zu erzielen,

mithin verhältnismässig vorgegangen ist (vgl. Art. 5 Abs. 2 BV). Erst nach dem Scheitern dieser Bemühungen hat sie eine zweite Versteigerung angesetzt, wobei sie in zulässiger Weise das bei zwei Dritteln der Miteigentümer offensichtlich überwiegende Interesse an einem baldigen Steigerungszuschlag höher gewichtete als das vom Beschwerdeführer geltend gemachte Interesse, den von ihm befürchteten "Verkauf zu Schleuderpreisen" zu vermeiden. Diesbezüglich weist die Gemeinde zu Recht darauf hin, dass es jedem der heutigen Miteigentümer freisteht, mitzubieten. Zu beachten ist auch, dass eine öffentliche Versteigerung ohne Mindestpreis potenziell mehr Bieter anziehen, das wettbewerbsmässige Aufeinandertreffen von Angeboten verstärken und dadurch schliesslich zu einem höheren Verkaufspreis führen kann (vgl. i.d.S. Graham-Siegenthaler, Art. 651 N. 71 mit weiteren Hinweisen). Selbstredend geht dieses Vorgehen mit gewissen Unwägbarkeiten einher, die jedoch angesichts der gesamten Umstände – insbesondere hat der Beschwerdeführer im gerichtlichen Verfahren unstrittig *vorbehaltlos* eingewilligt, dass die besagten Grundstücke öffentlich versteigert werden – in Kauf zu nehmen und nicht als dem Staat zurechenbare Verkürzungen grundrechtlich vermittelter Ansprüche anzusehen sind (vgl. dazu Pierre Tschannen, Staatsrecht der Schweizerischen Eidgenossenschaft, 5. A., Bern 2021, Rz. 343). Selbst wenn man aber von einem mittelbaren Grundrechtseingriff ausgehen wollte, würde der Schutz der Grundrechte Dritter überwiegen (vgl. Art. 36 Abs. 2 BV; Astrid Epiney, in: Ehrenzeller et al. [Hrsg.], Die schweizerische Bundesverfassung, St. Galler Kommentar, 4. A., Zürich/St. Gallen 2023, Art. 36 N. 18 u. 51), müsste doch diesfalls konsequenterweise auch der Anspruch der Miteigentümer auf eine baldige Durchführung der Teilung als Ausfluss der Eigentumsgarantie anerkannt werden.

3.3. Zusammenfassend ist nicht ersichtlich, inwiefern die Gemeinde A. durch den Verzicht auf die Festsetzung eines Mindestpreises Recht verletzt haben soll. Die Gemeinde A. hat sodann das ihr zustehende Ermessen pflichtgemäss ausgeübt. Auch diese Rüge des Beschwerdeführers ist unbegründet.

4. Zuletzt rügt der Beschwerdeführer den Verzicht auf das Einholen einer aktuellen Schätzung der Grundstücke für den Fall, dass auf einen Mindestpreis verzichtet werde. Wenn ein Angebot deutlich unter dem Verkehrswert liege, müsse der Steigerungsleiter dieses ablehnen, andernfalls handle er rechtswidrig oder zumindest missbräuchlich. Indes stellt Art. 651 Abs. 2 ZGB die Festlegung der Steigerungsmodalitäten wie dargelegt in das Ermessen des Gerichts. Legt das Gericht, wie vorliegend geschehen, keine Steigerungsmodalitäten fest, obliegt es der vollziehenden Behörde, d.h. dem Gemeinderat A., die Bedingungen im Rahmen der Art. 229 ff. OR sowie der einschlägigen kantonalen Vorschriften festzulegen (vgl.

vorne, E. 3.1). Es besteht demnach keine gesetzliche Verpflichtung und war auch nicht erforderlich, ein Verkehrswertgutachten einzuholen. Vielmehr konkretisiert sich, worauf die Gemeinde zu Recht hinweist, der aktuelle Marktwert eben gerade anlässlich der öffentlichen Versteigerung (vgl. auch KG GR ZK1 2018 33 vom 9. September 2019 E. 6.3.2). Diese Rüge des Beschwerdeführers ist somit ebenfalls unbegründet.

5. Die Beschwerde erweist sich somit als unbegründet. Sie ist abzuweisen.