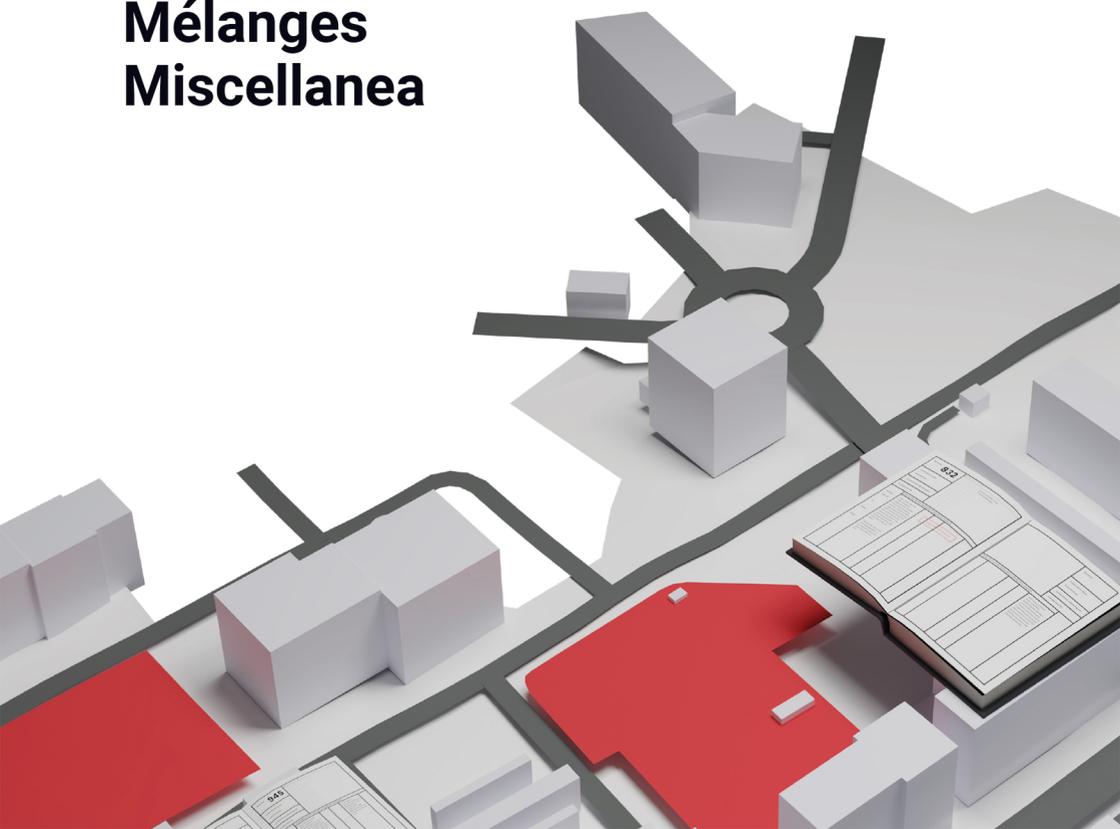




Adrian Mühlematter / Evelyne Seppey /
Philipp Adam / Andrea Gautschi

Festschrift Mélanges Miscellanea



Zusammenspiel Betreibungs- und Konkursamt – Grundbuchamt

Eine praxisbezogene Betrachtung

Roger Schober

Der Beitrag beleuchtet einige relevante Fragen aus der Praxis des Zusammenspiels zwischen dem Grundbuchamt und dem Betreibungs- bzw. Konkursamt.

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung und Vorinformationen.....	736
2. Öffentlicher Glaube vs. öffentliche Urkunde.....	738
3. Registereinsicht und Auszugswesen.....	740
3.1. Datenschutz	740
3.2. Einsicht in das Grundbuch und Grundbuchauszüge	740
3.2.1. Einleitungsverfahren.....	741
3.2.2. Pfändung.....	743
4. Verfügungsbeschränkungen.....	746
4.1. Verfügungsbeschränkungen in der Pfändung.....	747
4.2. Verfügungsbeschränkung im Konkurs.....	748
4.3. Veräußerungsbeschränkungen nach BVG	748
5. Betreibungsrechtlicher Spezialfall des Gesamteigentums	750
5.1. Betreuung gegen eine Gesamthandschaft.....	750
5.2. Grundpfandbetreuung.....	752
6. Spezielle Themen	752

6.1. Bedeutung eines interkantonalen Netzwerks von Behörden in Konkursen	752
6.2. Bäuerliches Bodenrecht und Zwangsverwertung	754
6.3. Dereliktion.....	755
6.4. Faustpfandtitel-Verwertung mit unglücklichem Ausgang für den Gläubiger	756
7. Anekdoten aus der Praxis	757
7.1. Zuschlag und Anzahlung; neue Steigerung; Strafanzeige.....	757
7.2. Talschaft vs. aussenstehende Person	758
7.3. Polizeibegleitung.....	759
7.4. Das Wunder des Lebens	760
7.5. Der mit der Pfeife.....	761

1. Einleitung und Vorinformationen

Es ist mir eine ausserordentliche Ehre, meinen Beitrag zur Festschrift zum Jubiläum der Konferenz der Schweizerischen Grundbuchführung leisten zu dürfen. Aufgrund meines eigenen Verbands-Werdeganges im Rahmen des kantonalbernischen Verbandes der Betriebs- und Konkursbeamten, zuerst als Vorstandsmitglied, danach als dessen Präsident sowie als Mitglied des Zentralvorstandes, dann als Sekretär und schliesslich bis zu meinem Rücktritt als Präsident der Konferenz der Betriebs- und Konkursbeamten der Schweiz kann ich bestens nachvollziehen, was ein Verbandsjubiläum wie das Ihrige bedeutet.

Bitte erwarten Sie von mir nicht eine gelehrte juristische Abhandlung wie von den übrigen Autorinnen und Autoren. Ich bin kein Jurist, und schon gar kein Sachenrechtsspezialist, sondern seit meiner Lehrzeit ein Anwender des Betriebs- und Konkursrechts und als solcher in verschiedenen Zusammenhängen als Praktiker mit dem Grundbuchwesen «konfrontiert und verbunden». In diesem Sinn versuche ich, einige relevante Fragen aus der Praxis des Betriebs- und Konkurswesens im Zusammenhang mit Grundstücken zu behandeln, will den Text aber auch mit ein paar belustigenden Themen und Erlebnissen auflockern.

Mein Beitrag soll sich um das Zusammenspiel zwischen dem Grundbuchamt und dem Betreibungs- bzw. dem Konkursamt drehen. Im SchKG¹ finden sich lediglich 18 Artikel, in denen das Wort Grundbuch enthalten ist. Es sind dies:

- Art. 15 Koordination durch Bundesrat
- Art. 101 Vormerkung der Pfändung im Grundbuch
- Art. 107 Widerspruchsverfahren
- Art. 108 Widerspruchsverfahren
- Art. 137 Zahlungsfrist nach Steigerung, Eintragungsregeln bei Zahlungstermin
- Art. 138 Grundstücksteigerung, Bekanntmachung
- Art. 139 Anzeigen Grundstücksteigerung an Beteiligte (wenn im Grundbuch eingetragen)
- Art. 140 Lastenbereinigung
- Art. 142 Doppelaufruf
- Art. 150 Herausgabe der Forderungsurkunde (Betreibungsamt veranlasst Löschungen und Änderungen im Grundbuch)
- Art. 156 Löschung der Belastung des Betreibenden und Behandlung von Schuldbriefen
- Art. 176 Mitteilung gerichtlicher Entscheide durch Gericht / Anmerkung
- Art. 226 Vormerkung der im Grundbuch eingetragenen Rechte Dritter von Amtes wegen
- Art. 242 Aussonderung/Admassierung
- Art. 246 Aufnahme Forderungen, wenn aus Grundbuch ersichtlich, ohne Eingabe
- Art. 296 (betrifft Nachlassstundung)
- Art. 308 (betrifft Nachlassvertrag)
- Art. 345 (betrifft Stundung)

Nun macht eine systematische Abhandlung zu diesen 18 Artikeln aus meiner Praktikersicht nicht sehr viel Sinn. Ich habe mich darum dafür entschieden, einige für unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und für unsere Kundschaft relevanten Zusammenhänge, Unterschiede, Reibungspunkte und wahre Geschichten zu behandeln.

¹ Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs vom 18. April 1889 (SchKG; SR 281.1).

2. **Öffentlicher Glaube vs. öffentliche Urkunde**

Das Grundbuch und die entsprechenden Eintragungen geniessen nicht nur in Bezug auf ihre formelle, sondern auch hinsichtlich ihrer materiellen Richtigkeit öffentlichen Glauben (vgl. Art. 9 ZGB und Art. 973 ZGB). Den öffentlichen Glauben kennt das Betreibungs- und Konkurswesen so nicht. Die Protokolle und Register der Betreibungs- und Konkursämter sowie die Auszüge daraus stellen öffentliche Urkunden dar (vgl. Art. 8 Abs. 2 SchKG). Das gilt zudem für die Verfügungen und selbstverständlich für die Betreibungsurkunden im engeren Sinn. Unsere Protokolle geben wieder, was im Verfahren gelaufen ist und was die Parteien wann und wie geäussert haben. Diesbezüglich profitieren sie gemäss Art. 8 Abs. 2 SchKG von der Vermutung ihrer formellen Richtigkeit. Konsequenterweise regelt der Gesetzgeber in Art. 8 Abs. 3 SchKG denn auch, dass das Betreibungsamt einen fehlerhaften Eintrag von Amtes wegen oder auf Antrag einer betroffenen Person zu berichtigen hat. Die betreibungsrechtlichen Protokolle geben jedoch keine materiell-rechtliche Auskunft, bspw. über den Bestand, die Höhe oder die Fälligkeit einer betriebenen Forderung. Diesbezüglich haben die Betreibungs- und Konkursämter keine Prüfungscompetenz. Die betreibungsrechtlichen Protokolle geben selbst im Rahmen von Widerspruchsverfahren (Art. 106 ff. SchKG), wenn in Pfändungen der Anspruch einer Drittperson an einer Forderung oder einer Sache angemeldet wird, keine Auskunft materieller Art über Fragen betreffend Eigentum, Pfandrechte usw. Das Widerspruchsverfahren klärt sich widersprechende Angaben von Parteien nur mit Wirkung für die jeweilige Betreibung (vgl. Art. 107 Abs. 5 Satz 2 SchKG und Art. 108 Abs. 3 SchKG). So kann eine Gläubigerin oder ein Gläubiger, die oder der in einer Betreibung den Anspruch einer Drittpartei an einer Sache anerkennt, in einer nachfolgenden Betreibung den Anspruch bestreiten und damit die Drittpartei zur Klage zwingen oder gleich selbst das Gericht anrufen, abhängig vom Gewahrsam an der Sache (vgl. Art. 107 f. SchKG). In dieser Differenz hinsichtlich der Aussagekraft liegt denn m.E. auch der Hauptunterschied zum Grundbuchauszug. Während sich der Betreibungsauszug in seiner Eigenschaft als öffentliche Urkunde erschöpft, genießt das Grundbuch und ein Auszug daraus öffentlichen Glauben.

Nun ist auch im betreibungs- und konkursrechtlichen Kontext der öffentliche Glaube, den das Grundbuch genießt, grundsätzlich zu berücksichtigen (vgl. auch Art. 107 Abs. 1

Ziff. 3 SchKG und Art. 108 Abs. 1 Ziff. 3 SchKG), wie das auch für das Handelsregister bzw. seine Einträge gilt. Das Handelsregister und dessen öffentlicher Glaube führt im betreibungs- und konkursamtlichen Tagesgeschäft immer wieder zu Diskussionen mit Schuldnerinnen und Schuldnern. Dabei geht es in erster Linie um Verantwortlichkeiten nach dem Grundsatz «Ich habe meinen Austritt aus der Unternehmung schriftlich gemeldet und bin demnach nicht mehr verantwortlich» bei gleichzeitigem immer noch existentem Handelsregistereintrag. Das führt in der Praxis immer mal wieder zu Auseinandersetzungen bis hin zu Gewaltdrohungen, wenn die Verantwortlichen realisieren, dass ein Rückzug bzw. Ausstieg aus ihrem Unternehmen, verbunden mit dem scheinbaren Hinfall ihrer Verantwortlichkeiten, nicht so einfach ist, wie sie sich das vorgestellt haben.

Der zweite immer wiederkehrende Diskussionspunkt im Zusammenhang mit dem Handelsregister ist der Gesellschaftssitz und damit der Betreibungsort, den die Parteien gerne mal an einem anderen Ort als dem Sitz nach Handelsregistereintrag sehen.

Im Vergleich mit dem Handelsregister gestaltet sich der Umgang mit dem Grundbuch für die Betreibungs- und Konkursämter doch «gemütlicher» und ist weniger mit Diskussionen behaftet. Umso schöner und entsprechend spannender ist die tägliche Arbeit, wenn sich die Betreibungs- und Konkursämter nicht nur blind auf das Grundbuch verlassen, sondern ab und zu Tatsachen aufdecken oder gar selbst schaffen, die vom eigentlichen Eintrag abweichen. Als Beispiele seien an dieser Stelle die Erforschung der tatsächlichen (wirtschaftlichen bzw. zwangsvollstreckungsrechtlichen) Eigentumsverhältnisse und die ausserbuchlichen Eigentumsübergänge erwähnt. Oft tauchen solche Situationen dann auf, wenn Schuldnerinnen bzw. Schuldner versuchen, Vermögenswerte der späteren Zwangsvollstreckung zu entziehen. Praktische Beispiele hierzu sind: die Mutter, die ihre Grundstücke in mehreren über den Kanton verstreuten Gemeinden an ihre unter fünfjährigen Kinder verschenkt hat, und die selbst ernannte Immobiliengrösse, die etliche Grundstücke von einem Tag auf den anderen in das Eigentum ihrer verschiedenen Unternehmen überführt hat. In beiden Fällen haben die Aktionen schlussendlich nichts gebracht. Die Grundstücke sind dann doch auf dem Weg über Art. 10 VZG und nach Durchführung des Widerspruchsverfahrens verwertet worden.

Nicht zu unterschätzen ist der Inhalt des Grundbuchs zudem im Zusammenhang mit möglichen paulianischen Anfechtungsansprüchen nach Art. 285a SchKG sowohl in der Pfändung als auch – und mehr noch – im Konkursverfahren.

3. Registereinsicht und Auszugswesen

3.1. Datenschutz

Sowohl im Grundbuchrecht als auch betreffend den Betreibungsregisterauszug muss dem Datenschutz angemessen Rechnung getragen werden. Dabei vereinfacht den Betreibungs- und Konkursbeamtinnen und -beamten das Leben wesentlich, dass die Auskunftregelung von Art. 8a SchKG abschliessend ist und als Spezialregelung keinen Raum für eine Anwendung des Bundesgesetzes über den Datenschutz² sowie allfälliger kantonaler Regelungen lässt (vgl. dazu BGE 147 III 486 E. 3.1). Im Grundbuchrecht ist die Situation ähnlich: Auch hier gibt es eine abschliessende bundesrechtliche Spezialregelung.

Diese gestattet die Einsicht sogar in weiterem Umfang als das SchKG: Während Dritte hier generell nur bei Glaubhaftmachung eines Interesses Einsicht erhalten können (Art. 8a Abs. 1 SchKG), ist dieses für das Grundbuch nur bei als sensibel eingeschätzten Informationen erforderlich (Art. 970 ZGB). Die Grundstücksbeschreibung, die Eigentümerschaft, die Dienstbarkeiten, die Grundlasten sowie ein Teil der Anmerkungen können ohne Weiteres eingesehen werden (Art. 970 Abs. 2 und 3 ZGB; Art. 26 Abs. 1 GBV). Im Kanton Bern sind die Informationen über die Eigentümerschaft sogar direkt über das Internet zugänglich.³

3.2. Einsicht in das Grundbuch und Grundbuchauszüge

Der erste Kontakt zwischen Grundbuch und Betreibungs- oder Konkurswesen findet in der Praxis meistens durch die Grundbucheinsicht im Rahmen des Einleitungs-

² Bundesgesetz über den Datenschutz vom 19. Juni 1992 (DSG; SR 235.1).

³ (https://www.map.apps.be.ch/pub/synserver?project=a42pub_basis&userprofile=geo&client=core&language=de, zuletzt besucht am 31. August 2022).

Pfändungs- oder Verwertungsstadiums der Betreibung bzw. unmittelbar nach der Konkurseröffnung statt.

Mit zunehmendem elektronischem Zugriff auf den Grundbuchauszug werden sowohl die Grundbuch- als auch die Betreibungsämter entlastet, wobei naturgemäss der persönliche Kontakt auch reduziert wird. Zur Veranschaulichung der reduzierten Kontakte mögen die Zahlen des Betreibungsamtes Bern-Mittelland, Dienststelle Mittelland, aus dem Jahr 2021 dienen. Während vor nicht allzu langer Zeit in jedem Verfahren formell ein Grundbuchauszug bestellt worden ist, entspricht die Anzahl der über das obligatorische Formular «Einforderung eines vollständigen Grundbuchauszuges» eingeholten Auszüge mit fünf Stück gerade einmal einem tiefen einstelligen Prozentsatz im Vergleich mit den 117 angehobenen Betreibungen auf Verwertung von Grundpfändern. Hinzu kommen die Pfändungsverfahren, in denen die Einsichtnahme in das Grundbuch notwendig ist, eine Auswertung der Fälle jedoch nicht systematisch vorgenommen wird.

3.2.1. Einleitungsverfahren

Im Vordergrund stehen hier vor allem die Betreibungen auf Verwertung eines Grundpfandes (vgl. Art. 151 ff. SchKG). Es liegt in der Natur der Sache, dass eine Pfandverwertungsbetreibung nur möglich ist, wenn auch ein Pfand vorliegt. Die Pfandverwertungsbetreibung wird nur auf entsprechendes Begehren der betreibenden Person eingeleitet. Das Betreibungsamt ist dabei an das Begehren gebunden. Es darf den Bestand des Pfandes nicht überprüfen, auf Rechtsvorschlag der betriebenen Person hin prüft auch das Rechtsöffnungsgericht nur die Frage, ob die Voraussetzungen zur Vollstreckung auf dem Betreibungsweg für das Pfand und für die betriebene Forderung erfüllt sind (Urteil des Bundesgerichts 5A_68/2014 vom 23. Mai 2014, E. 2.3.2).

Nun wird das Betreibungsamt früher oder später in aller Regel mit der Verwaltung des Grundstückes befasst sein. M. E. ist es darum eine Selbstverständlichkeit, sich trotz nicht vorgesehener Prüfpflicht schon bei Eingang des Betreibungsbegehrens ein Bild über die Eigentumsverhältnisse, das Grundstück an sich und seine Belastungen und Besonderheiten, mögliche betroffene Drittpersonen usw. zu machen. Je nach Eigentumsverhältnissen hat das Betreibungsamt zudem mehrere Exemplare von Zahlungsbefehlen aus- und zuzustellen, so bspw. bei Dritt-, Mit-, oder Gesamteigentum. Die Aufgabe des Betreibungsamtes ist es, Verfahren neutral, objektiv und in angemessenem Tempo

durchzuführen. Dabei hat es keine der Parteien zu bevorzugen oder zu benachteiligen. Allen Parteien stehen Verfahrensrechte zu, ihnen obliegen auch gewisse Pflichten. Das Betreibungsamt wirkt hier wie ein Schiedsrichter zwischen den verschiedenen Ansprüchen und Erwartungen der Parteien. So hat es denn auch Zahlungsbefehlsdoppel an Dritteigentümerinnen oder Dritteigentümer aus- und zuzustellen (vgl. Art. 153 Abs. 2 Bst. a SchKG), um ihnen die Wahrung ihrer Parteirechte zu ermöglichen (vgl. Art. 153 Abs. 2 und Abs. 2^{bis} SchKG), auch wenn sie im Betreibungsbegehren nicht erwähnt werden (zur entsprechenden Pflicht des Gläubigers vgl. Art. 151 Abs. 2 Bst. a SchKG).

Es stellen sich demnach bei Eingang eines entsprechenden Betreibungsbegehrens ein paar an sich einfache Fragen, die bei Betreibungen professioneller Gläubigerinnen und Gläubiger⁴ auch kaum zu Diskussionen führen. Im Sinne der Prozessökonomie muss es dem Betreibungsamt ein Anliegen sein, Gläubigerinnen und Gläubigern ohne oder mit nur sehr wenig Erfahrung gleich auf den korrekten Weg zu helfen. Leerläufe bringen weder den Gläubigerinnen und Gläubigern noch den Schuldnerinnen und Schuldner etwas.

Die Frage nach den Eigentumsverhältnissen ist zudem wichtig für das Verhältnis der einzuleitenden Betreibung zu einem allfälligen Konkursverfahren über die Schuldnerin oder den Schuldner. Dies ist deshalb der Fall, weil Art. 206 Abs. 1 SchKG die Betreibung für Forderungen, die aus der Zeit vor der Konkurseröffnung stammen, ausschliesst. Die einzige Ausnahme ist die Betreibung für pfandgesicherte Forderungen, wenn das Pfand ganz oder teilweise im Dritteigentum steht (vgl. Art. 206 Abs. 1 Satz 2 SchKG).

Einen wichtigen Teilbeitrag leistet der Grundbuchauszug im Rahmen des Einleitungsverfahrens auch als Grundlage für weitere Abklärungen (z.B. wenn sich das Grundstück als Familienwohnung eignet, müssen allfällige Familienmitglieder der Schuldnerin oder des Schuldners ermittelt werden; diese laufen nämlich Gefahr, bei der Verwertung der Familienwohnung das Dach über dem Kopf zu verlieren). Sowohl die im vorstehenden Absatz erwähnten Drittpfandgeberinnen und Drittpfandgeber als auch die betroffenen Familienmitglieder erhalten ein spezielles Exemplar des Zahlungsbefehls (vgl. Art. 153 Abs. 2 SchKG) und so die Möglichkeit, im Rahmen und Umfang ihrer Parteistellung, die nicht gleich sein muss wie die der Schuldnerin oder des Schuldners, ihre Parteirechte

⁴ Z.B. Banken, Versicherungen, Gebäudeversicherungen.

wahrzunehmen, insb. auch Rechtsvorschlag zu erheben (vgl. Art. 153 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 2^{bis} SchKG), damit die Betreuung zu stoppen und die Gläubigerin bzw. den Gläubiger auf den Weg übers Gericht zu zwingen (vgl. Art. 153a SchKG).

Was in der Praxis seltener vorkommt, aber auch beachtet werden muss, sind die Betreibungen von Bauhandwerkerinnen und Bauhandwerkern. Kommt es zu solchen Betreibungen, hat das Betreibungsamt abzuklären, ob die Betreuung als Pfandverwertungsbetreibung oder als ordentliche Betreuung auf Pfändung oder Konkurs geführt werden kann und muss. Solange zur Sicherung des Pfandrechtsanspruchs erst die vorläufige Eintragung vorgemerkt ist, ist nur die ordentliche Betreuung auf Pfändung oder Konkurs zulässig (BGE 125 III 248 E. 2). Was für Sachenrechtlerinnen und Sachenrechtler in der Regel klar sein dürfte, stellt für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in den Kanzleien der Betreibungsämter eine Herausforderung dar. Was ist überhaupt ein Bauhandwerker? Was ist ein Bauhandwerkerpfandrecht? Und warum kann die Forderung eines Bauhandwerkers nicht immer auf Verwertung des Grundpfandes betrieben werden, wenn sich aus dem Grundbuch eine Eintragung mit dem Stichwort «Bauhandwerkerpfandrecht» ergibt? Im Kanton Bern lösen die Betreibungs- und Konkursämter das mit einer systematischen Weiterbildung des Personals. Sie vermitteln dort den Weg zur vorläufigen Eintragung und später zur allfälligen Eintragung als Pfandrecht anhand realer und praktischer Beispiele aus dem Alltag.

3.2.2. Pfändung

Für alle, die regelmässig mit der Materie befasst sind, ist die Frage nach den konkreten Eigentumsverhältnissen eine klare Angelegenheit. Im betreibungsamtlichen Alltag kann sich das Betreibungsamt nicht darauf verlassen, dass dies auch bei den Schuldnerinnen und Schuldnern der Fall ist. Es gibt Kundinnen und Kunden, die sehr wohl wissen, was Sache ist. In der Praxis haben es die Betreibungs- und Konkursämter oft mit Kundinnen und Kunden zu tun, die – gelinde gesagt – nicht die leiseste Ahnung davon haben, was für Eigentum sie an ihren Vermögensgegenständen haben. So kommt es mit erschreckender Regelmässigkeit vor, dass die Schuldnerseite auf entsprechende Frage hin erklärt, sie sei Besitzerin eines Grundstückes, und sich dann erst bei näheren Abklärungen ergibt, mit was für einer Art des Eigentums es das Betreibungsamt im weiteren Verlauf des Verfahrens zu tun hat. Dieses gestaltet sich nicht nur in den

einzelnen Verfahrensschritten, sondern auch hinsichtlich möglicher Fristansetzungen an die Parteien für weitere Verfahrensschritte ihrerseits, unterschiedlich, abhängig davon, ob es sich um Gesamteigentum, Miteigentum oder Alleineigentum handelt.

Den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Betreibungs- und Konkursämter wird daher empfohlen, im Zusammenhang mit Grundstücken stets sofort Auszüge, Schätzungen, Hypothekarverträge und Zinsabrechnungen zu verlangen, um an die nötigen Informationen zu gelangen. Im Kanton Bern haben sich die Aussendienstmitarbeiterinnen und -mitarbeiter zudem in aller Regel bereits vor der Vereinbarung eines Pfändungstermins ein Bild über Grundstücke, Fahrzeuge und Ähnliches gemacht.

Aber nun zurück zum Auszug in der Pfändung. Im Pfändungsstadium dient der Auszug in erster Linie als Grundlage für die Entscheidung über die Pfändbarkeit, dies im Sinne einer ersten – und wichtigen – Übersicht über den amtlichen Wert und die Belastungsverhältnisse. Auch wenn es nicht zulässig ist, die Schätzung einzig auf der Basis des amtlichen Werts vorzunehmen, gibt der Auszug dem Betreibungsamt erste Hinweise. Aufgrund dieser und anderer Hinweise erfolgt jeweils die Entscheidung, ob ein Grundstück gepfändet werden soll oder ob für die näheren Abklärungen zu Wert und Belastung, insb. zum tatsächlichen Verkehrswert, ein Kostenvorschuss nach Art. 68 SchKG von der Gläubigerseite einzufordern ist.

Konkret stellt sich das Betreibungsamt anhand des Auszuges die Frage nach dem Verhältnis zwischen dem amtlichen Wert (und anderen, zusätzlich abgeklärten, Informationen) und der Belastung. Dabei muss dem Betreibungsamt stets klar sein, dass es sich bei den eingetragenen Grundpfandrechten um einen nominellen und unter Einbezug der Titelzinsen maximalen zu berücksichtigenden Betrag handelt. Die Hauptproblematik im Zusammenhang mit der effektiven Belastung liegt dann darin begründet, dass Dritte im Betreibungsverfahren nach Art. 91 Abs. 4 SchKG zwar in gleichem Umfang wie die Schuldnerin oder der Schuldner und bei Straffolge im Unterlassungsfall auskunftspflichtig sind, dies aber nur dann, wenn sie Vermögenswerte der Schuldnerin bzw. des Schuldners verwahren oder wenn die Schuldnerin bzw. der Schuldner bei ihnen Guthaben hat. Und gerade an der Voraussetzung der vorhandenen Guthaben fehlt es oft, bspw., wenn die Schuldnerschaft ihre Bankverbindungen systematisch trennt und Aktiv- und Passivbeziehungen nicht vermischt.

Die Frage nach der Pfändbarkeit und der Einpfändung eines Grundstückes richtet sich jedoch nicht nur nach dem Verhältnis zwischen dem Wert und der mutmasslichen oder bestenfalls effektiven Belastung. Der Gesetzgeber verpflichtet das Betreibungsamt in Art. 102 Abs. 3 SchKG zur Verwaltung und Bewirtschaftung des einmal gepfändeten Grundstückes. Die Details der Verwaltung wiederum sind in Art. 16 ff. VZG⁵ geregelt. Das Betreibungsamt tut gut daran, vor dem Entscheid über die Einpfändung auch einen tiefen Blick in die Dienstbarkeiten und Grundlasten zu werfen. Oft sind die Schuldnerinnen und Schuldner, die betrieben werden, schon in den Jahren vor der Pfändung ihren Pflichten im Zusammenhang mit dem Grundstück nicht immer vollumfänglich nachgekommen. Zu denken ist hier bspw. an die Unterhaltspflicht von Zufahrtsstrassen, Quellen usw. oder an Umzäunungspflichten, um nur ein paar Themen zu nennen. Wo immer möglich, wird ein gepfändetes Grundstück im Zustand, den es bei Übernahme der Verwaltung durch das Betreibungsamt aufweist, verwertet. Bei einer Verwaltungsdauer von mitunter mehr als zwei Jahren (ausgehend von der maximalen Frist für die Gläubigerseite zur Stellung des Verwertungsbegehrens zwei Jahren ab dem Vollzug der Pfändung nach Art. 116 Abs. 1 SchKG), kommt es aber durchaus vor, dass Unterhalts-, oder Erneuerungsarbeiten vor der Verwertung ausgelöst werden müssen. Allfällige Kosten, die dann, allenfalls in erhöhtem Umfang, ab der Pfändung und bis zur Verwertung des Grundstückes anfallen, sind Verwaltungskosten, die bei der Schätzung des mutmasslichen späteren Nettoerlöses mitberücksichtigt werden müssen, weil sie vorab befriedigt werden (vgl. Art. 157 Abs. 1 SchKG).

Ganz am Rande sei hier erwähnt, dass sich das Betreibungsamt immer mal wieder mit Forderungen der Gläubigerseite konfrontiert sieht, ein Grundstück einzupfänden, sich dann aber rasch herausstellt, dass ein Eigentumsübergang von der Schuldnerseite zu einer Drittpartei bereits im Tagebuch eingetragen, aber noch nicht vollständig vollzogen ist. Dann bedarf es jeweils einiger Überzeugungsarbeit, dass auf die Pfändung verzichtet werden sollte, weil diese den angemeldeten Eigentumsübergang nicht (mehr) überholen kann (vgl. Art. 967 Abs. 1 ZGB und Art. 972 Abs. 2 ZGB). Die im Lesen von Grundbuchauszügen ungeübte Gläubigerseite glaubt nämlich häufig, diesem entnehmen zu können, dass das Grundstück noch auf die Schuldnerin bzw. den Schuldner lautet.

⁵ Verordnung des Bundesgerichts über die Zwangsverwertung von Grundstücken vom 23. April 1920 (VZG; SR 281.42).

4. Verfügungsbeschränkungen

Verfügungsbeschränkungen sind im betreibungs- und konkursamtlichen Geschäft ein zentrales Mittel zur Sicherung der Gläubigerrechte. Immer mal wieder kommt es in diesem Zusammenhang zu – jedoch im Gespräch jeweils leicht zu klärenden – Differenzen zwischen der Betrachtungsweise auf Grundbuchamtsseite und derjenigen auf Seiten des Betreibungs- oder Konkursamtes in Bezug auf die Form der Anmeldung. Nachfolgend soll die Sichtweise der Betreibungs- und Konkursämter dargestellt werden.

Die Anmeldung der Verfügungsbeschränkungen erfolgt im Rahmen obligatorischer Formulare. In Bezug auf die Formulare erlaubt der Gesetzgeber in Art. 6 VFRR⁶ ausdrücklich die Verwendung von Faksimilieunterschriften. Die Verordnung spricht zwar von Stempeln, das ist jedoch verständlich, wenn man bedenkt, dass der Ursprung dieser Vorschrift zeitlich im Ersten Weltkrieg liegt. Die heutige Digitalisierung hat damals noch in keiner Weise vorausgesehen werden können. In diesem Sinn müssen heutige Varianten des Stempels wie bspw. systemtechnisch angedruckte Unterschriften mit diesen gleichgesetzt werden können. Diesbezüglich entwickelt sich die Anwendung seit COVID-19 und dem damit verbundenen Digitalisierungsschub nun doch rascher. So hat sich die Dienststelle Oberaufsicht Schuldbetreibung und Konkurs des Bundesamtes für Justiz am 22. September 2021 detailliert zu den Rahmenbedingungen für die Unterzeichnung von betreibungsrechtlichen Urkunden geäußert.⁷

Nicht, dass hier ein falsches Bild entsteht. Es ist zumindest für die Betreibungs- und Konkursämter im Kanton Bern eine Selbstverständlichkeit, dass Anmeldungen von wesentlicher Bedeutung, bspw. in Bezug auf einen Eigentumsübergang aus öffentlicher Versteigerung, durch eine zeichnungsberechtigte Führungskraft mit einer Originalunterschrift versehen eingereicht wird. Im Massengeschäft jedoch ist es sinnvoll, dass sich der Gesetzgeber schon sehr früh für pragmatische Lösungsansätze entschieden hat.

⁶ Verordnung über die im Betreibungs- und Konkursverfahren zu verwendenden Formulare und Register sowie die Rechnungsführung vom 5. Juni 1996 (VFRR; SR 281.31).

⁷ Weisung Nr. 9 der Dienststelle Oberaufsicht Schuldbetreibung und Konkurs, Integrität von Betreibungsurkunden, vom 22. September 2021, aktualisiert am 30. November 2021.

4.1. Verfügungsbeschränkungen in der Pfändung

In der Spezialexécution, d.h. in der Betreibung auf Pfändung, geht es darum, Vermögenswerte oder Einkommensbestandteile einzupfänden, um aus deren Verwertungserlös die Forderungen der teilnehmenden Gläubigerinnen und Gläubiger inklusive Zinsen und Kosten zu befriedigen (vgl. Art. 97 Abs. 2 SchKG). Die Schuldnerin bzw. der Schuldner kann zwar zivilrechtlich über die gepfändeten Vermögenswerte weiter verfügen, dies ist ihr bzw. ihm aber verboten (vgl. Art. 96 Abs. 1 SchKG). Eine trotzdem erfolgende Verfügung steht unter Strafandrohung (vgl. Art. 169 StGB⁸) und zeigt gegenüber den beteiligten Gläubigerinnen und Gläubiger keine Wirkung (vgl. Art. 96 Abs. 2 SchKG). Um solche Verfügungen zu verhindern, bestimmt der Gesetzgeber in Art. 98 ff. SchKG, welche Vermögenswerte zwingend oder freiwillig zu sichern sind und wie dies zu geschehen hat. In Bezug auf Grundstücke hat die Pfändung die Wirkung einer Verfügungsbeschränkung (vgl. Art. 101 Abs. 1 Satz 1 SchKG). Das Betreibungsamt zeigt sie dem Grundbuchamt zwecks Vormerkung nach Art. 960 Abs. 1 Ziff. 2 ZGB unverzüglich an (vgl. Art. 101 Abs. 1 Satz 2 SchKG). Dies ist schon allein zur Vermeidung eines gutgläubigen Erwerbers durch Dritte wichtig (vgl. Art. 960 Abs. 2 ZGB).⁹ Dasselbe gilt in Bezug auf allfällige Anschlüsse im Verlauf der Teilnahmefrist nach Art. 110 bzw. 111 SchKG (vgl. Art. 101 Abs. 1 Satz 3 SchKG). In der Konsequenz hat das Betreibungsamt sicherzustellen, dass die Vormerkungen gelöscht werden, wenn das Verwertungsbegehren nicht rechtzeitig gestellt wird oder wenn sich die jeweilige Betreibung auf andere Weise erledigt.¹⁰

Ist Gefahr in Verzug, können die Sicherungsmassnahmen, und damit auch die Vormerkung der Verfügungsbeschränkung in Bezug auf Grundstücke, ausnahmsweise auch schon vor dem Vollzug der Pfändung vorgenommen werden.¹¹

⁸ Schweizerisches Strafgesetzbuch vom 21. Dezember 1937 (StGB; SR 311.0).

⁹ Vgl. auch NINO SIEVI, in: Daniel Staehelin/Thomas Bauer/Franco Lorandi (Hrsg.), Basler Kommentar Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, 3. Aufl., Basel 2021, Art. 101 SchKG N. 6 (zit. BSK AUTORENSCHAFT).

¹⁰ BSK SIEVI, Art. 89 SchKG N. 15; BSK SIEVI, Art. 90 SchKG N. 7 f.; BSK SIEVI, Art. 98 SchKG N. 3, N. 16.

¹¹ Vgl. dazu BSK SIEVI, Art. 90 SchKG N. 7 f.

4.2. Verfügungsbeschränkung im Konkurs

Im Konkurs liegt die Ausgangslage etwas anders als in der Pfändung. Das Gericht eröffnet den Konkurs. Sämtliches pfändbares Vermögen der Schuldnerin bzw. des Schuldners, im Zeitpunkt der Konkurseröffnung, und alles Vermögen, das ihr bzw. ihm während des Verfahrens anfällt, bildet nach Art. 197 SchKG die Konkursmasse. Es muss nicht durch eine besondere Handlung der Konkursverwaltung zur Masse gezogen werden. Allerdings ist auch im Konkurs die Sicherung der Gläubigerrechte von zentraler Bedeutung.

Das Konkursgericht meldet die Konkurseröffnung dem örtlich für den Sitz des Konkursiten zuständigen Grundbuchamt (Art. 176 Abs. 1 SchKG). In etlichen Fällen stellt sich erst anlässlich der Einvernahme der Schuldnerin bzw. des Schuldners durch das Konkursamt heraus, dass auch ausserhalb des Konkurskreises Grundstücke gelegen sind. Ist das der Fall, adressiert das Konkursamt unverzüglich die Anmeldung der Verfügungsbeschränkung an die betroffenen Grundbuchämter. Es kommt demnach, je nach Verhalten der Schuldnerin bzw. des Schuldners, zu einem Vakuum in Bezug auf die mögliche Sicherung von Grundstücken. Im Konkursbereich wäre es wünschenswert, dass in Zeiten der Digitalisierung die Möglichkeiten zum raschen Erkennen sämtlicher im Eigentum der Konkursitin bzw. des Konkursiten stehenden Grundstücke zügig entsprechend ausgebaut würden. Diesbezüglich ist die Gesetzesänderung und das damit verbundene Projekt des Bundes einer landesweiten Grundstücksuche für berechnigte Behörden zu begrüssen.¹²

4.3. Veräusserungsbeschränkungen nach BVG¹³

Die Betreuungssämter sehen sich im täglichen Geschäft immer wieder auch mit Veräusserungsbeschränkungen konfrontiert, die nichts mit den Zwangsverwertungsverfahren zu tun haben. Die häufigste solche Beschränkung im Tagesgeschäft ist diejenige nach BVG.

¹² Auf den 1. Januar 2023 werden zusammen mit den Art. 949b ZGB und Art. 949c ZGB die neuen Bestimmungen der GBV in Kraft gesetzt. Der nationale Grundstücksuchdienst für Behörden wird seinen Betrieb ab dem Jahr 2024 aufnehmen. S. dazu die Erläuterungen zur Änderung vom 10. Dezember 2021, Änderung der Grundbuchverordnung, AHVN13 im Grundbuch und landesweite Grundstücksuche, vom 10. Dezember 2021. Die Erläuterungen sind auf der Website des Bundes abrufbar (<https://www.bj.admin.ch/dam/bj/de/data/wirtschaft/gesetzgebung/grundbuchverordnung/erlaeuterungen-gbv.pdf.download.pdf/erlaeuterungen-gbv-d.pdf>, zuletzt besucht am 31. August 2022).

¹³ Bundesgesetz über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge vom 25. Juni 1982 (BVG; SR 831.40).

Betreibungsrechtliche Ausgangslage zur Betrachtung dieses Aspektes bildet Art. 92 Abs. 1 Ziff. 10 SchKG, wonach Ansprüche auf Vorsorge- und Freizügigkeitsleistungen gegen eine Einrichtung der beruflichen Vorsorge vor Eintritt der Fälligkeit unpfändbar sind. Im Umkehrschluss bedeutet dies jedoch, dass diese Guthaben ab Fälligkeit vollumfänglich pfändbar sind. Lässt sich die Schuldnerin bzw. der Schuldner einen Anspruch zum Zweck der Immobilienfinanzierung auszahlen, entfällt die Unpfändbarkeit und das ausbezahlte Guthaben sowie das teilweise damit finanzierte Grundstück stehen zur Deckung der in Betreuung gesetzten Forderungen vollumfänglich zur Verfügung. Vorbehalten ist einzig die Bestimmung über die im Zeitpunkt der Pfändung der Schuldnerin bzw. dem Schuldner zu überlassenden Beträge für nötige Nahrungs- und Feuerungsmittel oder die zu ihrer Anschaffung erforderlichen Barmittel oder Forderungen für die zwei der Pfändung folgenden Monate, wenn kein regelmässiges Einkommen erzielt wird (vgl. Art. 92 Abs. 1 Ziff. 5 SchKG).

Der Vorsorgezweck tritt in diesem Zusammenhang aufgrund des schuldnerseitigen Entscheides, das Guthaben aus der Pensionskasse herauszunehmen und zur Finanzierung eines Eigenheims zu verwenden, der zur Fälligkeit des Guthabens und damit zur Pfändbarkeit führt, hinter die Rechte der Gläubigerinnen und Gläubiger zurück. Daran vermag die Veräusserungsbeschränkung nach BVG, die zum Zweck hat, die Schuldnerin bzw. den Schuldner «vor sich selbst» zu schützen, nichts zu ändern.

Die Praxis in den Kantonen bezüglich der Frage, welche Gläubigerinnen oder Gläubiger von der Pfändbarkeit profitieren, ist aber unterschiedlich. Einzelne Kantone sehen die Lösung darin, dass nur die Grundpfandschulden befriedigt werden und ein allfälliger Überschuss des betreibungsamtlichen Verwertungserlöses wieder zugunsten der Schuldnerin bzw. des Schuldners an die Vorsorgeeinrichtung fliessen muss. Vor dem Hintergrund des Zwecks der vollständigen Pfändbarkeit fälliger Vorsorgegelder ist m.E. das teilweise aus Vorsorgegeldern finanzierte Grundstück bzw. dessen Verwertungserlös dazu zu verwenden, sämtliche an der Pfändung teilnehmenden Gläubigerinnen und Gläubiger zu decken, nicht nur die Grundpfandforderungen. Nur ein allfälliger Überschuss über die Grundpfand- und die Pfändungsschulden ist nicht an die Schuldnerin oder den Schuldner, sondern – wieder zum entsprechenden Schutz des Vorsorgezwecks – an die Vorsorgeeinrichtung zu überweisen.

5. Betreibungsrechtlicher Spezialfall des Gesamteigentums

5.1. Betreibung gegen eine Gesamthandschaft

Wie schon erwähnt, stellen sich die grössten Schwierigkeiten für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Betreibungs- und Konkursämter im Zusammenhang mit Gesamteigentum. Der pfändbare Vermögenswert ist dabei der Liquidationsanteil, der der Schuldnerin bzw. dem Schuldner anlässlich der Auflösung der Gesamthandschaft zukommt (vgl. Art. 1 Abs. 1 und 2 VVAG¹⁴). Grundlage für die Pfändung und die Verwertung solcher Vermögenswerte bildet die VVAG.

Unabhängig davon, über was für Aktiven – und Passiven – die Gemeinschaft verfügt und wo sich allfällige Aktiven der Gemeinschaft befinden, liegt die örtliche Zuständigkeit für den Vollzug der Pfändung beim Betreibungsamt, das für den Wohnsitz der Schuldnerin bzw. des Schuldners zuständig ist (vgl. Art. 2 Abs. 1 VVAG).

Ausgehend von der grundsätzlichen Sicherungspflicht gepfändeter oder mit Konkursbeschluss belegter Vermögenswerte durch die Betreibungs- und Konkursämter stellt sich die Frage, ob und wie Liquidationsanteile an Gesamthandschaften, in deren Gesamteigentum sich wiederum Grundstücke befinden, zu sichern sind.

Die Sicherung erfolgt da in erster Linie durch die Anzeige der Pfändung des Liquidationsanteils an die anderen Gesamthandschafter (vgl. Art. 104 SchKG; Art. 6 Abs. 1 VVAG). Diese dürfen gemeinsame Handlungen, an denen die Schuldnerin bzw. der Schuldner eigentlich mitwirken müsste, nur noch unter Einbezug des Betreibungsamtes an Stelle des Schuldners vornehmen (vgl. Art. 6 Abs. 1 VVAG). Leider kommt es immer wieder vor, dass insb. bei Erbengemeinschaften trotz der entsprechenden Anzeigen durch das Betreibungsamt Erbteilungen vorgenommen oder Grundstücke veräussert werden.

Ist das Grundstück als Teil der Aktiven der Gemeinschaft vermietet, zeigt das Betreibungsamt die Pfändung des Liquidationsanteils der Schuldnerin bzw. des Schuldners an der Gesamthandschaft den Mieterinnen oder Mietern nicht an. Das Amt übernimmt

¹⁴ Verordnung über die Pfändung und Verwertung von Anteilen an Gemeinschaftsvermögen vom 17. Januar 1923 (VVAG; SR 281.41).

ebensowenig die Verwaltung des Grundstückes, da dies jeder einzelne Gesellschafter von sich aus und allein tun kann.

Nun kann diese indirekte Verfügungsbeschränkung betreffend das Grundstück, um es salopp auszudrücken, auf die Verkehrsfähigkeit und auf Verhandlungen insb. betreffend eine Veräusserung des Grundstückes negative Folgen haben. Den Betreibungs- und Konkursämtern ist es ein Anliegen, jeweils mit offenen Karten zu spielen.

Im Kanton Bern haben daher die Betreibungs- und Konkursämter zusammen mit den Grundbuchämtern nach einer sinnvollen und transparenten Zusatzsicherung gesucht. Die Vormerkung einer Verfügungsbeschränkung i. S. v. Art. 960 Abs. 1 Ziff. 2 ZGB (vgl. auch Art. 130 Abs. 1 Bst. e GBV¹⁵ bei Register-Schuldbriefen) ist ausgeschlossen. Die seit Jahren und bis heute praktizierte Lösung gestaltet sich so, dass das Betreibungsamt dem Grundbuchamt eine Anmeldung zur Einschreibung der Pfändung des schuldnerischen Liquidationsanteils als Bemerkung beim entsprechenden Eigentumseintrag zukommen lässt und dass das Grundbuchamt diese Einschreibung vornimmt. So kann sich eine Drittpartei, die das Grundstück kaufen will, nicht auf den guten Glauben berufen. Diese Auffassung wird auch vom Obergericht des Kantons Bern vertreten.¹⁶ Zwischenzeitlich wird diese Auffassung auch im ersten Werk vertreten, das sich speziell dem Zusammenspiel des Grundbuch- mit dem Betreibungswesen widmet: Darin wird ausgeführt, dass, wenn ein Grundstück Teil eines Gemeinschaftsvermögens bildet, keine Verfügungsbeschränkung vorgemerkt werden kann.¹⁷ Weiter wird festgehalten, dass die revidierte Grundbuchverordnung zwar nicht mehr explizit (vgl. Art. 31 Abs. 4 aGBV¹⁸) vorsieht, dass die Pfändung eines Anteils am Gemeinschaftsvermögen im Grundbuch als Bemerkung eingetragen wird, eine solche Eintragung jedoch aufgrund von Art. 130 Abs. 1 GBV möglich sein muss.¹⁹ Dafür spricht auch, dass die Aufzählung von Art. 130 Abs. 1 GBV nach dem ausdrücklichen Wortlaut der Bestimmung («beispielsweise»)

¹⁵ Grundbuchverordnung vom 23. September 2011 (GBV; SR 211.431.1).

¹⁶ Entscheidung des Obergerichts des Kantons Bern ABS 13 123, Aufsichtsbehörde in Betreibungs- und Konkursachen, vom 10. September 2013 E. 14.

¹⁷ ROGER SCHLEGEL/MARKUS ZOPFI, Die betreibungsrechtliche Zwangsverwertung von Grundstücken in Theorie und Praxis, Zürich 2019, N. 125.

¹⁸ Verordnung betreffend das Grundbuch vom 22. Februar 1910 (GBV).

¹⁹ SCHLEGEL/ZOPFI (Fn. 17), N. 125.

nicht abschliessend ist. Mit der Bemerkung beim Eigentum wird auch Art. 5 Abs. 2 VVAG Rechnung getragen, wonach eine eigentliche Verfügungsbeschränkung auf dem Grundstück nicht angemeldet wird.

5.2. Grundpfandbetreibung

Dient das im Gesamteigentum stehende Grundstück als Sicherheit für eine Geldforderung, sind verschiedenste Konstellationen vorstellbar, die zur betreibungsrechtlichen Verwertung des Pfandes führen. Im Normalfall sieht sich das Betreibungsamt mit einer Solidarbetreibung gegen mehrere Schuldnerinnen bzw. Schuldner konfrontiert. Die gebräuchliche Bezeichnung der «Solidarbetreibung» trifft den eigentlichen Kern der Sache aber nicht wirklich. In Tat und Wahrheit handelt es sich um zwei oder mehr Betreibungen einer Gläubigerin bzw. eines Gläubigers gegen mehrere solidarisch haftende Schuldnerinnen bzw. Schuldner. Bei jeder Betreibung handelt es sich aber um ein komplett separates, von den anderen Betreibungen unabhängiges Verfahren. So gilt der in einer Betreibung erhobene Rechtsvorschlag nicht in den anderen Betreibungen und die Zahlung oder eine Teilzahlung an eine Betreibung wird vom Betreibungsamt nicht auf die anderen Betreibungen übertragen. Auch die Kosten jeder einzelnen Betreibung bleiben im jeweiligen einzelnen Verfahren. Es ist Sache der verschiedenen Schuldnerinnen und Schuldner, sich bei Bedarf miteinander auf eine gemeinsame Lösung zu einigen.

Das Betreibungsamt berücksichtigt auch bei einem im Gesamteigentum stehenden Pfand die Vorgaben betreffend die Zustellung von Zahlungsbefehlsdoppeln an die übrigen «Drittpfandgeber» oder an die Familien der Schuldnerin bzw. des Schuldners oder die Dritteigentümerin bzw. den Dritteigentümer, wie in einer ordentlichen Betreibung ohne Konnex zu einem Gesamthandschaftsverhältnis.

6. Spezielle Themen

6.1. Bedeutung eines interkantonalen Netzwerks von Behörden in Konkursen

Grundstücke sind anzahlmässig nicht die Hauptaktiven im Massengeschäft der Betreibungs- und Konkursämter. Sie bieten den Praktikerinnen und Praktikern jedoch

verhältnismässig viele zu lösende Problemstellungen mit einem erhöhten mit der Aufgabe zusammenhängenden Haftungsrisiko.

Befinden sich in einer Konkursmasse Grundstücke, hat das Konkursamt in Bezug auf jedes Grundstück ein Lastenverzeichnis aufzunehmen, in das die angemeldeten grundpfandgesicherten Forderungen, aber auch alle anderen sich aus dem Grundbuch ergebenden Belastungen einfließen müssen.

Ein Spezialfall bzw. eine spezielle Herausforderung sind die Forderungen mit gesetzlichem Pfandrecht, die nicht in jedem Fall schon aus dem Grundbuch ersichtlich sein müssen (vgl. Art. 836 Abs. 2 ZGB). Ein Grossteil dieser gesetzlichen Grundpfandrechte hat ihre Grundlage im kantonalen Recht (vgl. Art. 836 ZGB). Das Konkursamt muss sich also in einem Konkursverfahren unter Umständen mit den gesetzlichen Grundpfandrechten einer Vielzahl anderer Kantone befassen, wobei die einschlägigen Regeln nicht immer leicht aufzufinden sind. Diesen Ausführungen liegt ein konkretes Konkursverfahren mit über 220 Grundstücken überall in der Schweiz und einer Konkursmasse von etwas über CHF 1.6 Mia. zugrunde. In solchen Situationen sind die Konkursämter jeweils froh um ein starkes und verlässliches Netzwerk in und ausserhalb des schweizerischen Berufsverbandes.²⁰ Sind bspw. lediglich die Liegenschaftssteuern grundpfandgesichert oder existieren kantonal auch gesetzliche Pfandrechte für Gemeindesteuern und -abgaben oder zusätzlich für kantonale Einkommens- und Vermögenssteuern? Die gegenseitige Hilfsbereitschaft ist jeweils vorhanden und Auskünfte können von Kolleginnen und Kollegen aus dem jeweils wesentlichen Kanton eingeholt werden.

In diesem Sinne soll das konkrete Anwendungsbeispiel der Zusammenarbeit und des Pflegens eines starken Netzwerks auf Seiten der Betreibungs- und Konkursämter die Grundbuchseite ermutigen, auch die nächsten mindestens 100 Jahre das Netzwerke weiter aktiv zu pflegen. Die Kontakte erschöpfen sich nicht nur in geselligem Beisammensein. Sie wirken sich oft viel weiter aus, als man sich das vorstellt.

²⁰ Dabei handelt es sich um die Konferenz der Betreibungs- und Konkursbeamten der Schweiz.

6.2. Bäuerliches Bodenrecht und Zwangsverwertung

Die Bestimmungen des BGBB,²¹ welche in der Zwangsverwertung Anwendung finden, gelten kumulativ zu denjenigen des SchKG und der VZG. Wo die Bestimmungen des BGBB letzteren widersprechen, gehen sie ihnen als *lex specialis* grundsätzlich vor (vgl. auch Art. 67 BGBB zur Erwerbsbewilligung bei der Zwangsversteigerung).

Als Ausnahme von diesem Grundsatz können zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehörende Grundstücke auch einzeln verwertet werden. Hier geht das SchKG aufgrund der Ausnahme in Art. 59 Bst. d dem BGBB vor. Weiter sind die Bestimmungen von Art. 40 BGBB und Art. 41 BGBB betreffend die Zustimmung des Ehegatten, den vertraglichen Gewinnanspruch und das vertragliche Rückkaufrecht sowie Art. 44 BGBB über den Übernahmepreis beim Vorkaufsrecht der Verwandten bei der Zwangsverwertung unbeachtlich.

Verfahrensrechtlich sind die im Zusammenhang mit dem BGBB stehenden Akte wie z.B. die Vorbereitung einer möglichen Teilung einer Liegenschaft im Rahmen von Vorkaufsrechten aus Pachtverhältnissen oder nach der Steigerung, Lastenbereinigung usw. als Verwertungsvorbereitung zu betrachten. Die damit verbundenen Kosten werden als Verwertungskosten verbucht.

Konkrete Themen, die im Rahmen von Verwertungen immer wieder auftauchen, gibt es einige. Nachfolgend seien die häufigsten Punkte erwähnt.

Die Höchstpreisgrenze ist zwar an der Steigerung unbeachtlich (vgl. Art. 63 Abs. 2 BGBB). Interessierte Personen müssen jedoch schon vor der Versteigerung unbedingt daran denken, wenn sie bei einer späteren Veräusserung ihrerseits nicht erschrecken wollen. Sonst kann es sein, dass sie das Grundstück verhältnismässig teuer erwerben, es aber aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen nicht zu einem annähernd so hohen Preis wiederverkaufen können.

Die mögliche Aufteilung eines Grundstückes in einen weiterhin dem BGBB unterstellten und einen nicht unterstellten Teil kann einen wesentlichen Einfluss auf den Erlös haben. Das Hauptziel der Zwangsverwertung ist es ja, für die Schuldnerin oder den Schuldner

²¹ Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (BGBB; SR 211.412.11).

bzw. für die betroffenen Gläubigerinnen oder Gläubiger den bestmöglichen Erlös zu realisieren. Wird ein Grundstück gemischt genutzt, besteht ein Rechtsanspruch darauf, dass eine Aufteilung des landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstückes in einen Teil innerhalb und einen Teil ausserhalb der BGG-Bestimmungen erfolgen kann (BGE 129 III 583 E. 3.2.1). Es handelt sich dabei um einen Ausnahmegewilligungstatbestand vom Realteilungs- und Zerstückelungsverbot (vgl. Art. 60 Abs. 1 Bst. a BGG). Das Betreibungs- oder Konkursamt stellt bei der Bewilligungsbehörde im Vorfeld der Steigerung ein Gesuch um Festsetzung des nicht landwirtschaftlichen Teils. Als Steigerungsvorbereitung ist ein entsprechender Teilungsplan erstellen zu lassen. Den Parteien muss bekannt sein, worum es bei der Steigerung konkret geht. Die eigentliche Neuordnung darf jedoch noch nicht stattfinden. Das ergibt sich als praktische Konsequenz aus den Ausführungen in BGE 120 III 138 E. 2.b zur Teilung im Rahmen der Verwaltung. Das Betreibungs- oder Konkursamt kann im Anschluss in den Steigerungsbedingungen die gesonderte Verwertung der erst virtuell vorhandenen Grundstücke vorsehen. Der eigentliche Vollzug der Teilung erfolgt abhängig vom Ausgang der Versteigerung erst nach dem Zuschlag.

Das Vorkaufsrecht der Pächterin bzw. des Pächters bietet regelmässig dann Schwierigkeiten, wenn der Pachtvertrag nicht das gesamte Grundstück, sondern bloss Teile des Landes oder Teile eines Gebäudes betrifft. In dem Fall besitzt die Pächterin oder der Pächter das Vorkaufsrecht nur am Pachtgegenstand. Deshalb ist es in Ausnahmefällen sogar möglich, dass eine Aufteilung in Stockwerkeigentum oder in Miteigentum mit Ausformulierung der entsprechenden Nutzungsrechte vorkommen kann. Das Betreibungs- oder Konkursamt hat das Vorgehen bereits in den Steigerungsbedingungen genau zu definieren.

6.3. Dereliktion

Die Konkursämter leisten einen Beitrag zur Aktualisierung des Grundbuches. Voraussetzung für die Dereliktion im Zusammenhang mit einem Zwangsvollstreckungsverfahren gegen eine juristische Person oder mit der Liquidation einer ausgeschlagenen Verlassenschaft nach SchKG ist, dass im Rahmen des Konkurses oder eines Spezialliquidationsverfahrens die Verwertung des Grundstückes erfolglos geblieben ist. Praktische Anwendung für die Konkursämter bietet dabei nur das Allein- oder das Miteigentum. Mir ist kein Fall bekannt, in dem ein Konkursamt in die Dereliktion von Gesamteigentum involviert gewesen ist.

Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich auf die Praxis im Kanton Bern. Bekanntlich ist Art. 664 ZGB für herrenlose Sachen, nicht aber auf derelinquierte Liegenschaften anwendbar. Aus dem bernischen kantonalen Recht geht keine Pflicht hervor, dass der Kanton oder die Gemeinden für die Verwaltung oder Instandhaltung einer derelinquierte Liegenschaft zuständig ist. Ebenfalls gibt es keine Vorschrift, nach der das Eigentum auf den Kanton übergeht, wie das in anderen Kantonen der Fall ist. Im Kanton Bern wird daher «herrenlos» im Grundbuch eingetragen.

Wie geht also ein bernisches Konkursamt konkret vor, nachdem an einer Steigerung kein Zuschlag erfolgt ist? Es informiert die Standortgemeinde über die bisherigen Vorgänge und weist auf die bevorstehende Dereliktion hin. Mit der Dereliktion entfällt die Pflicht, das Eigentum in polizeigemäsem Zustand zu erhalten. Es meldet die Dereliktion beim Grundbuchamt schriftlich mit dem Hinweis an, dass an der öffentlichen Versteigerung kein Zuschlag hat erteilt werden können und das Grundstück als herrenlos im Grundbuch zu führen sei. In den Fällen von Art. 230a Abs. 4 SchKG wird dem Grundbuchamt zudem mitgeteilt, dass der Kanton die Übernahme des Grundstückes abgelehnt hat. Der Anmeldung wird das Steigerungsprotokoll beigelegt, das Konkursamt löst damit die Streichung des Eigentümers, die Löschung der Anmerkung des Konkurses sowie der Schuldbriefe aus.

6.4. Faustpfandtitel-Verwertung mit unglücklichem Ausgang für den Gläubiger

Insbesondere private Gläubigerinnen und Gläubiger nehmen ab und an die Hilfe des Betreibungsamtes in Anspruch, um einen ihnen als Faustpfand verpfändeten Eigentümerschuldbrief verwerten zu lassen. Das Verfahren dazu ist die Betreuung auf Faustpfandverwertung. Für die Gläubigerseite stellt sich im Rahmen des Verfahrens jeweils die Frage, ob sie bereit ist, einen hohen Preis für den Titel zu bieten, falls keine anderen Interessentinnen bzw. Interessenten mitbieten, oder ob sie den Titel möglichst günstig «erwerben» will.

In diesem Zusammenhang ist ein konkretes Verfahren zu erwähnen, in dem ein durch einen Notar vertretener Gläubiger den Titel zur Risikominimierung zu einem möglichst tiefen Preis ersteigert hat mit dem Ziel, dadurch die Eigenschaft eines Grundpfandgläubigers zu erlangen und in einem zweiten Schritt das Grundstück im besten Fall unter Verrechnung der eigenen Schuldbriefforderung zu erwerben und nicht vollständig bezahlen zu müssen.

Die Überraschung ist nicht klein gewesen, als diesem Gläubiger und seinem Vertreter klar geworden ist, dass der Titel nach der öffentlichen Versteigerung auf den Steigerungskaufpreis reduziert worden ist und dass im Rahmen der späteren Grundpfandbetreibung eine Verrechnung mit dem nicht wirklich relevanten «Restwert» des Titels nicht zum eigentlichen Ziel führen würde. Der Gläubiger hat folglich im Rahmen der Faustpfandverwertung eine erhebliche Abschreibung vornehmen müssen und für den Erwerb des Grundstückes einen hohen Geldbetrag aufwenden müssen. Daran vermochte auch die gegen die Herabsetzung des Titels erhobene Beschwerde nichts zu ändern, sieht doch der Gesetzgeber seit 1997 genau das in Art. 156 Abs. 2 SchKG und Art. 68 Abs. 1 Bst. a VZG ausdrücklich vor.

7. Anekdoten aus der Praxis

In der betreibungsamtlichen Praxis sind ab und zu Abläufe und Vorgänge festzustellen, die zwar beim Grundbuchamt nicht ankommen, aber vielleicht zur Auflockerung beitragen und aufzeigen, dass die eigentlich doch eher trockene Materie, in dem sich die Grundbuchämter und die Betreibungs- und Konkursämter bewegen, auch mal lustig werden kann. Bei den nachfolgend geschilderten Vorgängen handelt es sich um Beispiele aus der Praxis. Der Sachverhalt unter der Ziff. 7.1. bildet zudem Grundlage für einen Teil der bernischen modularen Weiterbildungsveranstaltungen.

7.1. Zuschlag und Anzahlung; neue Steigerung; Strafanzeige

Zum täglichen Arbeitsumfeld der Betreibungs- und Konkursämter gehört leider auch der Umgang mit dem Strafrecht. Sowohl die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter als auch die Führungskräfte der Betreibungs- und Konkursämter werden immer mal wieder angezeigt. Es liegt in der Natur der Sache, dass es dabei mehrheitlich um Amtsmissbrauchsvorfälle geht. Nachfolgend sei hier ein schöner Fall aus der bernischen Praxis erwähnt.

Das Betreibungsamt hatte mehrere Grundstücke öffentlich zu versteigern. Voraussetzung für die öffentliche Steigerung sind u.a. die vorgängig öffentlich aufgelegten und in Rechtskraft erwachsenen Steigerungsbedingungen (vgl. Art. 134 ff. SchKG, Art. 257 Abs. 2 SchKG, Art. 259 SchKG, Art. 45 ff. VZG). Darin wurde, wie es das Betreibungsamt in mehreren Hundert weiteren Grundstückverwertungen vorher und auch danach

gemacht hat, vorgesehen, dass anlässlich der Steigerung eine Anzahlung zu leisten und der Restkaufpreis innerhalb von 30 Tagen ab dem Steigerungstag zu überweisen sei (vgl. Art. 45 Abs. 1 Bst. e VZG). Für den Fall der nicht rechtzeitigen Restkaufpreiszahlung werde der Zuschlag aufgehoben und eine neue Versteigerung angesetzt (vgl. Art. 143 Abs. 1 SchKG, Art. 63 VZG). Dabei hafte der erste Ersteigerer, der nicht geleistet habe, für die Kosten der erneuten Steigerung und eine allfällige negative Erwerbspreisdifferenz (vgl. Art. 143 Abs. 2 SchKG).

Der Ersteigerer hat innert Frist nicht bezahlt, was zu einer einmaligen Mahnung mit kurzer Nachfrist geführt hat, die er ungenutzt hat verstreichen lassen. Die anschliessende Verfügung betreffend die Aufhebung des Zuschlages und die Ansetzung einer neuen Versteigerung hat der Ersteigerer mittels Beschwerde angefochten, was nicht den erhofften Erfolg gebracht hat. Schliesslich hat er dann noch zum Mittel der Strafanzeige gegriffen. Darin, dass in den Steigerungsbedingungen keine automatische Verlängerung der Zahlungsfrist statuiert war, sondern lediglich eine kurze und rechtlich nicht vorgesehene Nachfrist zur Restpreiszahlung gewährt wurde, hat er einen Amtsmissbrauch und einen Betrugsversuch gesehen. Die Folgen davon waren: Mehrere Stunden Aufwand für die Strafverfolgungsbehörden für Vorabklärungen, für die Einvernahme bzw. bis zum Entscheid, es liege kein strafrechtlich relevantes Verhalten vor, sowie die Durchführung einer neuen Steigerung mit der für ihn verschärften Bestimmung, er habe den gesamten Steigerungskaufpreis direkt an der neuen Steigerung zu bezahlen, haben ihn nicht weitergebracht.

7.2. Talschaft vs. aussenstehende Person

Mitunter führen nicht auf den ersten Blick nachvollziehbare Überlegungen zu hohen Steigerungserlösen. So hat es sich zugetragen, als ein landwirtschaftliches Grundstück in einem Bergtal verwertet worden ist. Nahezu sämtliche Steigerungsinteressenten sind aus eben dem betreffenden Tal angereist. Nur ein externer Bieter hat sich in die Steigerungslokalität verirrt, dies mit der seriösen Absicht, das Grundstück zu erwerben.

Im Rahmen des Steigerungsaktes hat sich dann herausgestellt, dass der externe Bieter tatsächlich ernsthaftes Interesse gezeigt und den Steigerungskaufpreis entsprechend in die Höhe getrieben hat. Nachdem sich die einheimischen Interessenten, ob abgesprochen oder nicht, vorher zugunsten eines einheimischen Bieters zurückgehalten

hatten, ist diesem offensichtlich das Geld ausgegangen bzw. der durch den Dritten angebotene Preis hat seine Möglichkeiten überstiegen. Nun ist eine Grundstücksteigerung in einem Zug (ohne Unterbrechung) durchzuführen. Der einheimische Bieter hat also tief zu atmen begonnen und die Augen gerollt, was in seinem Bekanntenkreis nicht unbemerkt geblieben ist. Rasch ist sein Problem bekannt geworden, woraufhin sich im Steigerungsort gleich mehrere einheimische Personen erhoben haben und während der laufenden Steigerung ihrem Kollegen Geld bzw. eine Mitfinanzierung angeboten haben, damit er schliesslich das Höchstgebot hat abgeben und das Grundstück hat erwerben können.

In betriebsrechtlichen Kreisen kursiert hartnäckig das Gerücht, der Fremde habe, nachdem er das Spiel durchschaut hatte, bewusst noch ein paar Angebote nachgeschoben, sodass die inoffizielle Bieter- oder zumindest Finanzierungsgemeinschaft auch wirklich einen hohen Preis bezahlen müsse. Scheinbar hat in dem Tal die Grundüberzeugung geherrscht, dass niemand von ausserhalb je landwirtschaftliches Grundeigentum zu erwerben habe. Das hat sich die Gemeinschaft denn auch einiges kosten lassen, dies war sicher im Sinn des Schuldners und der Gläubigerinnen bzw. Gläubigern, die vom hohen Erlös haben profitieren können.

Diese Einstellung der Talbewohner ist in Bern offenbar schon seit langer Zeit verbreitet (vgl. die im 15. Kapitel des Romans «Der Geldstag» von Jeremias Gotthelf beschriebene Haltung der Bevölkerung). Aus juristischer Sicht stellt sie sich als Fortleben der Marklosung oder des Bürger- bzw. Landzuges²² im Rechtsempfinden des Volks dar, immerhin gut 200 Jahre nach deren Abschaffung.

7.3. Polizeibegleitung

Bei der Versteigerung mehrerer Grundstücke kommt es mitunter zu insgesamt hohen Anzahlungen mittels Bankschecks und Bargeld. So ist es in einem Fall geschehen, in dem an einem Tag insgesamt 87 Grundstücke im Rahmen von Einzel- und Gesamtaus-

²² Recht der Markgenossen, Bürger bzw. Landleute in den Kaufvertrag mit einem Auswärtigen einzutreten; zu diesen Rechten und ihrer Abschaffung vgl. JAKOB LEUENBERGER, Vorlesungen über das Bernische Privatrecht, 2. Band, 1. Lieferung, S. 449 ff., insb. S. 455, S. 458; SAMUEL LUDWIG SCHNELL, Theoretisch-praktischer Kommentar über das positive Civilrecht des Kantons Bern, Erster Theil, Eigentliches Civilrecht, Bern 1811, § 8.

rufen zur Versteigerung gelangt sind. In aller Regel sieht das Betreibungsamt in den Steigerungsbedingungen eine Anzahlung sowohl an die Eigentumsübertragungskosten als auch an den Steigerungsaufpreis vor. Dies wird gemacht, um gewisse Sicherheiten zu schaffen für den Fall, dass eine Ersteigerin bzw. ein Ersteigerer innert der zur Zahlung des Restkaufpreises gesetzten Frist die Zahlung nicht leistet und als Folge davon der Zuschlag aufgehoben und eine neue Steigerung angesetzt werden müssen.

Die Höhe der Anzahlung ist jeweils unterschiedlich, sie liegt im Betreibungs- und Konkursamt Bern-Mittelland jedoch durchschnittlich bei etwa 20 % des Steigerungsaufpreises. Das hier aufgezeigte Szenario könnte sich heute aufgrund der geltenden Geldwäschereigesetzgebung, die Baranzahlungen ab CHF 100 000.00 nicht mehr zulässt, nur noch abgeschwächt ergeben. Damals hat im Betreibungs- und Konkurswesen noch niemand auch nur im Entferntesten an die Geldwäscherei gedacht.

Jedenfalls wurde die Steigerung um 14.00 Uhr eröffnet, zügig vorwärtsgemacht und sie vor 17.00 Uhr beendet. Angesichts der hohen Geldsummen und der zahlreichen Schecks, die bereits kurz nach Steigerungsbeginn über den Ladentisch gingen, stellte sich schnell Erleichterung bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Betreibungsamtes darüber ein, dass die aufgebotene Kantonspolizei mit genügend Personal im Steigerungssaal vertreten war. Nach Abschluss der Versteigerung hat dann ein Transport zur Bank unter Polizeischutz stattgefunden. Die Betreibungs- und Konkursämter sind sich den Umgang mit hohen Geldbeträgen durchaus gewohnt. So existiert bundesrechtlich denn auch keine Bestimmung, die kollektive Zeichnungen vorschreiben würde. Wir verfügen demnach mit einer einzelnen Unterschrift teilweise über Millionenbeträge. Das Zusammentragen von Anzahlungen und der Transport von Millionen an Bargeld, das für Dritte bestimmt ist, ist jedoch nicht alltäglich.

7.4. Das Wunder des Lebens

Ein Schuldner hat aufgrund finanzieller Schwierigkeiten schon länger nach einer Erwerberin oder einem Erwerber für seine bescheidenen Ländereien gesucht, die Suche ist jedoch am Erfordernis gescheitert, dass nur als Erwerberin oder Erwerber hätte auftreten können, wer auch die Anforderungen an eine Selbstbewirtschafterin bzw. einen Selbstbewirtschafter erfüllt.

Die Ländereien mussten irgendwann im Zwangsvollstreckungsverfahren verwerten werden. Der Schuldner hat auf einen ihm bekannten Notar zurückgegriffen, der ihn schon vorher beraten hatte. An der Situation hinsichtlich möglicher Selbstbewirtschafterinnen bzw. Selbstbewirtschafter hatte sich nichts geändert. Die Grundpfandgläubigerin, die im Zwangsvollstreckungsverfahren auch ohne die Selbstbewirtschafter-Eigenschaft hätte erwerben können, hat keinerlei Interesse gezeigt. Um die Angelegenheit zu einem für Schuldner und Gläubigerin akzeptablen Ergebnis zu bringen, hat der Notar sich mit dem einzigen bekannten Interessenten zusammengesetzt, der Eigentümer von ein paar Schafen gewesen ist und diese auch schon ab und zu auf den Ländereien hat weiden lassen. Die erste Anfrage an die Bewilligungsbehörde hat gezeigt, dass es etwas zu wenige Schafe gegeben hat, um die objektiv für die Lösungsfindung der verschiedenen Probleme beste Möglichkeit eines Freihandverkaufes an den Schafhalter zu ermöglichen. Bei der formellen Anfrage sind dann die weiblichen Tiere trächtig gewesen, was für die weitere Zukunft die sinnvollste Betrachtungsweise erlaubt hat. Der Freihandverkauf ist im Anschluss verfügt und grundbuchlich nachgeführt worden. Die Ländereien sind noch heute nicht bebaut und werden als Schafweide genutzt.

7.5. Der mit der Pfeife

Hat das Betreibungsamt im Vorfeld der öffentlichen Versteigerung korrekt und vorausschauend gearbeitet, gestaltet sich die öffentliche Versteigerung des Grundstückes verhältnismässig einfach. Die Grundlagen für die Versteigerung, das Lastenverzeichnis und die Steigerungsbedingungen sind klar und verständlich formuliert, sie sind rechtskräftig und für alle verbindlich.

Der Ablauf einer öffentlichen Versteigerung kann sehr unterschiedlich aussehen. Je mehr Parteien, Interessentinnen und Interessenten anwesend sind, desto umfangreicher (z.B. bezüglich der abzugebenden Informationen) ist die Versteigerung zu gestalten, wobei die einzelnen Rollen der Anwesenden nicht im Vorfeld klar sind. Es ist jeweils auf die öffentliche Bekanntmachung der Versteigerung sowie auf die öffentliche Auflage der bei der Steigerung rechtskräftigen Grundlagen für die Versteigerung und deren Rechtskraft hinzuweisen sowie über den Steigerungsablauf zu orientieren. Früher wurden die mehrseitigen Steigerungsbedingungen noch Wort für Wort verlesen, heute beschränkt sich das Betreibungsamt darauf, die wesentlichen Kernelemente wie die Zahlungsmodalitäten und den Antritt des Steigerungsobjektes speziell zu erwähnen und zu erklären.

In den frühen 2000er Jahren mit der Überschwemmung des Marktes durch Grundstücke aus Zwangsverwertungsverfahren hat es sich immer mal wieder ergeben, dass sich bei Steigerungsbeginn im Steigerungslokal nur drei Personen des Betreibungsamtes (Steigerungsleitung, Protokoll und Ausruf; das normale Steigerungssetting) und eine Vertretung des Grundpfandgläubigers eingefunden haben. Der Vertretung der Bank sind sowohl das Prozedere als auch die Bedingungen bestens bekannt. Die schnellste Grundstücksversteigerung ist so abgelaufen, dass lediglich der dem Betreibungsamt bereits aus früheren Verfahren bekannte Bankvertreter als einziger «Gast» begrüsst wurde. Dieser hat seine Tabakpfeife bei Eintritt ins Steigerungslokal vor der Tür auf einem Aschenbecher deponiert. Die Frage nach der Notwendigkeit, den Ablauf der Versteigerung, die Belastung des Grundstückes oder die Steigerungsbedingungen zu erklären, hat zum erwarteten Nein geführt, worauf direkt zum Steigerungsprozedere inklusive Protokollierung, Unterschriften und Anzahlung geschritten wurde. So ist es gekommen, dass der Vertreter der Bank nach Abschluss der Versteigerung seine Tabakpfeife vom Aschenbecher genommen und ohne neue Anzündaktion einfach weiter geraucht hat.