



Information Nr. 21

Datum: 20. Januar 2020
Für: Kantonale Aufsichtsbehörden, Betreibungsämter
Betrifft: Anwendung der neuen Formulare
«Steigerungsbedingungen bei Grundstücken»

*Anwendung der neuen Formulare «Steigerungsbedingungen bei Grundstücken»
(VZG 13 B 2020 und VZG K 2020)*

1. Zweck

Diese Information dient der Erläuterung der im Januar 2020 von der Dienststelle Oberaufsicht SchKG neu zur Verfügung gestellten obligatorischen Formulare VZG 13 B 2020 («Steigerungsbedingungen bei Grundstücken in der Pfändung und Pfandverwertung») und VZG K 2020 («Steigerungsbedingungen bei Grundstücken im Konkurs»). Diese ersetzen die 1997 vom Bundesgericht erstellten Formulare. Wichtigster Grund für die vorgenommene Anpassung sind die als Folge des Bundesgesetzes vom 12. Dezember 2014 zur Umsetzung der 2012 revidierten Empfehlungen der Groupe d'action financière am 1. Januar 2016 in Kraft getretenen Anpassungen (bspw. Art. 136 Abs. 2 SchKG) und die dazu entwickelte Praxis.

Ziel der Formulare ist es, den Ämtern sowie den am Verfahren beteiligten Parteien und Dritten, insbesondere solchen die Schweizweit tätig sind wie etwa Banken, aber auch Beratungsstellen, eine gewisse Vereinheitlichung, Berechenbarkeit und Rechtssicherheit zu bieten. Obwohl die Formulare im Sinne einer Vereinheitlichung grundsätzlich obligatorisch sind, bieten Sie Raum für Anpassungen an die kantonale Rechtslage und Praxis sowie an den Einzelfall, ohne jedoch deren Grundstruktur zu verändern.

2. Empfehlungen zur Verwendung der Formulare

2.1 Deckblatt

Das Deckblatt soll die im Muster enthaltenen Angaben aufführen, kann jedoch formal angepasst werden (etwa an eine graphische corporate ID des Kantons), jedoch ohne wesentlich vom Gesamterscheinungsbild des Musterformulars abzuweichen.

Im Formular VZG 13 K kann von der «Konkursverwaltung» statt vom Konkursamts gesprochen werden, wenn eine ausseramtliche Konkursverwaltung die Versteigerung durchführt.

Eine kurze Beschreibung des Grundstückes (zusätzlich zur Beschreibung und dem Lastenverzeichnis im obligatorischen Formular VZG 13a) ist zulässig, alternativ kann aber auch einzig auf das Formular VZG 13a verwiesen werden.

2.2 Optionale Angaben und Wahlrechte in den Abschnitten B-C (Ziff. 12-18)

Ziff. 12 erlaubt es in lit. c (od. allenfalls weiteren litt.) den Kantonen und Ämtern, weitere zum Zuschlagspreis hinzukommende Kosten anzuführen, namentlich eine allfällige Handänderungssteuer.

Ziff. 13 enthält ein Wahlrecht der Kantone/Ämter (wie das Formular 1997). Diese können im Formular entweder nur die für sie anwendbare Regelung aufführen oder sonstwie deutlich markieren, welche Wahl gilt (etwa Durchstreichen einer Option).

Ziff. 14 und 18 enthalten verschiedene optionale Formulierungen (im Musterformular in eckigen Klammern).

2.3 Wichtige und besondere Hinweise im Abschnitt D

Abschnitt D kann mit Ausnahme der ersten Ziffer des Abschnittes und dem Hinweis auf die Beschwerde (der als jeweils letzte Ziffer des Musterformulars aufgeführt werden soll) von den Kantonen/Ämtern weitestgehend frei gestaltet werden.

Bei den Schadensversicherungen (vgl. Platzhalter im Musterformular) ist ein Hinweis auf Art. 54 VVG üblich, allenfalls auf weitere kantonale Besonderheiten in Bezug auf Versicherungen, Steuern, Abgaben und Nutzungen / Miet- und Pachtverhältnisse. Stets kann anhand des konkreten Falles (vermietete oder durch den Schuldner bewohnte Liegenschaft) auf die besonderen Vorschriften, Rechte und Pflichten hingewiesen werden, die im betreffenden Fall einschlägig sind.

Die Ziffer «Besondere Hinweise» ermöglicht es den Kantonen/Ämtern, weitere Hinweise anzubringen, die aufgrund der besonderen Fallkonstellation einschlägig sind. Wo allerdings ein im Formular aufgezählter relevanter Sachverhalt vorliegt (etwa eine Versteigerung, die unter Art. 45, 60a, 73g, 107 oder 108 VZG fällt), ist ein entsprechender Hinweis auf die in der Bestimmung vorgesehene Rechtsfolge zwingend. In formaler Hinsicht sind zusätzliche Unterziffern (23.1, 23.2) etc. denkbar.

Die letzte Ziffer betreffend die Beschwerderechte ist an die jeweilige kantonale Rechtslage (eine oder zwei Aufsichtsbehörden, evtl. Anschrift derselben) anzupassen.

3. Geltung der neuen Formulare

Die revidierten Formulare können per sofort verwendet werden. Deren Verwendung ist ab 1.7.2020 verbindlich.

Rückfragen

Für Rückfragen steht Ihnen die Dienststelle Oberaufsicht für Schuldbetreibung und Konkurs des Bundesamts für Justiz (oa-schkg@bj.admin.ch) jederzeit zur Verfügung.

DIENTSTELLE FÜR OBERAUFSICHT SCHKG

Prof. Rodrigo Rodriguez