

Tribunal fédéral – 5A_446/2024

II^e Cour de droit civil

Arrêt du 21 novembre 2024

Bundesgericht – 5A_446/2024

II. zivilrechtliche Abteilung

Urteil vom 21. November 2024

Poursuites pour dettes et
faillites

Schuldbetreibung und
Konkurs

For de poursuite d'une
succession ; notifications à
la communauté
héréditaire ; sursis à la
réalisation

Gerichtsstand für die
Verfolgung einer Erbschaft ;
Mitteilungen an die
Erbengemeinschaft ;
Aufschub der Verwertung

Art. 49, 51, 65, 123, 139,
156 LP

Art. 49, 51, 65, 123, 139,
156 SchKG



For de poursuite d'une succession (art. 49 LP) – Rappel des principes. Le but de la disposition est notamment de permettre au créancier d'agir au for du défunt avant le partage, lorsqu'il n'est pas encore clair qui est l'héritier ou lorsque les héritiers résident à l'étranger (consid. 2.1). Pour les créances garanties par un gage immobilier, la poursuite en réalisation de gage a obligatoirement lieu là où se trouve l'immeuble gagé (art. 51 al. 2 LP) (consid. 2.3).

Notifications à la communauté héréditaire – Le commandement de payer, notifié au représentant de la succession ou, en l'absence d'un tel représentant, à l'un des héritiers, est valable même si le destinataire de la notification n'a pas informé les héritiers ou les cohéritiers de la poursuite (consid. 2.2). Si le créancier entend poursuivre la communauté héréditaire selon l'art. 49 LP, il doit la désigner clairement (p.ex. la « succession », la « masse successorale », etc.) ; la mention « les héritiers de X. » est insuffisante, car elle peut également désigner les héritiers personnellement (consid. 2.4.3). En l'espèce, la désignation « *Unverteilte Erbschaft des E.A.* », soit la « succession non partagée de E.A. », est suffisamment précise et vise clairement la communauté héréditaire (consid. 2.4.4). Il incombe au créancier qui poursuit une communauté héréditaire de mentionner l'héritier auquel le commandement de payer doit être notifié (consid. 2.4.6). Toutefois, en l'absence de cette mention, il n'est pas contestable que l'Office des poursuites ait reconnu le seul cohéritier dont l'adresse et le lieu de résidence étaient connus comme représentant de la communauté. En tous les cas, l'avis au débiteur concernant une réquisition de vente (art. 120 LP) et l'avis concernant la réalisation au sens des art. 139 et 156 LP, dirigés contre la communauté et notifiés à cet héritier, sont valables (consid. 2.4.7).

Sursis à la réalisation (art. 123 LP) – Une demande de sursis à la réalisation intervenant le jour même de celle-ci est abusive et doit être rejetée (consid. 2.5.3). La réalisation ne peut à ce stade être évitée que par un paiement intégral, non plus par le paiement d'un acompte (consid. 2.6.1).

Gerichtsstand für die Betreuung einer Erbschaft (Art. 49 SchKG) – Wiederholung der Grundsätze. Der Zweck der Bestimmung besteht insbesondere darin, dem Gläubiger zu ermöglichen, vor der Teilung am Gerichtsstand des Erblassers zu klagen, wenn noch nicht klar ist, wer der Erbe ist, oder wenn die Erben im Ausland wohnen (E. 2.1). Bei Forderungen, die durch ein Grundpfandrecht gesichert sind, muss die Betreuung auf Pfandverwertung zwingend dort stattfinden, wo sich das verpfändete Grundstück befindet (Art. 51 Abs. 2 SchKG) (E. 2.3).

Zustellungen an die Erbengemeinschaft – Der Zahlungsbefehl, der dem Vertreter der Erbschaft oder, in Abwesenheit eines solchen, einem der Erben zugestellt wird, ist auch dann gültig, wenn der Empfänger der Zustellung die Erben oder Miterben nicht über die Betreuung informiert hat (E. 2.2).

Wenn der Gläubiger die Erbengemeinschaft nach Art. 49 SchKG betreiben will, muss er diese klar bezeichnen (z.B. « Nachlass », « Erbmasse », usw.); die Angabe « die Erben von X. » ist unzureichend, da sie auch die Erben persönlich bezeichnen kann (E. 2.4.3). Im vorliegenden Fall ist die Bezeichnung « *Unverteilte Erbschaft des E.A.* », ausreichend genau und bezieht sich eindeutig auf die Erbengemeinschaft (E. 2.4.4). Es obliegt dem Gläubiger, der eine Erbengemeinschaft verfolgt, den Erben zu nennen, dem der Zahlungsbefehl zugestellt werden soll (E. 2.4.6). Ohne diese Angabe ist es jedoch unstrittig, dass das Betreibungsamt den einzigen Miterben, dessen Adresse und Wohnort bekannt war, als Vertreter der Gemeinschaft anerkannt hat. In jedem Fall sind die Mitteilung an den Schuldner über ein Verkaufsbegehren (Art. 120 SchKG) und die Mitteilung über die Verwertung nach Art. 139 und 156 SchKG, die sich gegen die Gemeinschaft richten und diesem Erben zugestellt wurden, gültig (E. 2.4.7).

Aufschub der Verwertung (Art. 123 SchKG) – Ein Antrag auf Aufschub der Verwertung am Tag der Verwertung ist missbräuchlich und muss zurückgewiesen werden (E. 2.5.3). Die Verwertung kann zu diesem Zeitpunkt nur durch eine vollständige Zahlung und nicht mehr durch eine Anzahlung verhindert werden (E. 2.6.1).

Besetzung

Bundesrichter Herrmann, Präsident,
Bundesrichter von Werdt, Bovey,
Gerichtsschreiber Buss.

Verfahrensbeteiligte

A.A.,
vertreten durch Rechtsanwalt Ivan Ruprecht,
Beschwerdeführer,

gegen

Betreibungsamt Region Solothurn,
Rötistrasse 4, Postfach, 4502 Solothurn,

B.A.,

Gegenstand

Steigerungszuschlag,

Beschwerde gegen das Urteil der Aufsichtsbehörde für Schuldbetreibung und Konkurs des Kantons Solothurn vom 25. Juni 2024 (SCBES.2024.25).

Sachverhalt:

A.

A.a. Die D. Bank AG leitete mit Betreibungsbegehren vom 16. August 2022 gegen die "Unverteilte Erbschaft des E.A. sel." bzw. handschriftlich abgeändert "Erbengemeinschaft des E.A. sel." eine Betreibung auf Verwertung eines Grundpfandes ein. Als Grundpfand wurde das zur unverteilter Erbschaft des E.A. gehörende Grundstück U. Gbbl.-Nr. xxx bezeichnet. Sodann wurden im Betreibungsbegehren unter der Rubrik "Erben" die zwei Söhne des Erblassers genannt. Das Betreibungsamt Region Solothurn stellte den in der Betreibung Nr. yyy gegen die "Erbengemeinschaft des E.A." ausgestellten Zahlungsbefehl im September 2022 dem Miterben B.A. zu, der vom Betreibungsamt in der Folge als Vertreter der Erbschaft behandelt wurde. Dem Miterben A.A., der an keiner Adresse offiziell gemeldet war, wurde der Zahlungsbefehl mit dem Vermerk "Zahlungsbefehl an

Dritteigentümer" im Februar 2023 durch öffentliche Bekanntmachung ebenfalls zugestellt. Am 1. März 2024 führte das Betreibungsamt Region Solothurn die Versteigerung durch.

A.b. Mit Eingabe vom 11. März 2024 liess der Miterbe A.A. bei der Aufsichtsbehörde für Schuldbetreibung und Konkurs des Kantons Solothurn gegen den Zuschlag betreffend das Grundstück U. Gbbl.-Nr. xxx an die C. AG anlässlich der Steigerung vom 1. März 2024 Beschwerde erheben. Soweit vor Bundesgericht noch relevant, stellte er folgende Rechtsbegehren:

"1. Die Versteigerung vom 1. März 2024 betreffend das Grundstück U. Gbbl.-Nr. xxx sei für ungültig zu erklären und der Zuschlag an die C. AG sei aufzuheben.

2. Das Betreibungsamt Region Solothurn sei anzuweisen, die Zahlung des Beschwerdeführers in Höhe von CHF 38'222.70 anzunehmen, damit die Pfandgläubiger zu befriedigen sowie die Betreibungs- und Verwertungskosten zu bezahlen und von einer Verwertung des Grundstücks U. Gbbl.-Nr. xxx abzusehen.

Eventualiter: Das Betreibungsamt Solothurn sei anzuweisen, die Zahlung des Beschwerdeführers in Höhe von CHF 41'730.-- als Abschlusszahlung anzunehmen und sofern darüber hinausgehende Verwertungskosten bestehen sollten - die Verwertung des Grundstücks U. Gbbl.-Nr. xxx aufzuschieben."

A.c. Mit Eingabe vom 25. März 2024 verzichtete der zur Vernehmlassung eingeladenen Miterbe B.A. auf eine Stellungnahme.

A.d. Das Betreibungsamt beantragte mit Beschwerdeantwort vom 25. März 2024 im Wesentlichen, es sei auf die Beschwerde nicht einzutreten. Eventuell sei die Beschwerde abzuweisen.

A.e. Mit Urteil vom 25. Juni 2024 wies die Aufsichtsbehörde die Beschwerde ab, soweit sie darauf eintrat.

B.

Mit Beschwerde in Zivilsachen vom 8. Juli 2024 ist A.A. an das Bundesgericht gelangt. Der Beschwerdeführer verlangt die Aufhebung des Entscheids der Aufsichtsbehörde und erneuert seine im kantonalen Verfahren gestellten Begehren. Eventuell sei die Angelegenheit zu neuem Entscheid an die Vorinstanz zurückzuweisen. Sodann stellt er Gesuche um aufschiebende Wirkung und unentgeltliche Rechtspflege.

Während B.A. auf eine Stellungnahme zum Gesuch um aufschiebende Wirkung verzichtet, beantragt das Betreibungsamt Region Solothurn dessen Abweisung.

Mit Verfügung vom 18. Juli 2024 hat das Bundesgericht festgestellt, dass der Beschwerde von Gesetzes wegen im Sinne von Art. 66 Abs. 1 VZG aufschiebende Wirkung zukommt und dem Abweisungsbegehren des Betreibungsamts folglich nicht stattgegeben werden kann.

Das Bundesgericht hat die kantonalen Akten beigezogen, hingegen keine Vernehmlassungen eingeholt.

Erwägungen:

1.

1.1. Entscheide kantonalen Aufsichtsbehörden in Schuldbetreibungs- und Konkursachen unterliegen unabhängig eines Streitwertes der Beschwerde in Zivilsachen (Art. 19 SchKG i.V.m. Art. 72 Abs. 2 lit. a, Art. 74 Abs. 2 lit. c BGG).

1.2. Der Beschwerdeführer hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen. Er ist vom angefochtenen Entscheid besonders berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung. Er ist daher zur Beschwerde berechtigt (Art. 76 Abs. 1 lit. a und b BGG).

1.3. Mit der Beschwerde in Zivilsachen kann insbesondere die Verletzung von Bundesrecht gerügt werden (Art. 95 lit. a BGG). In der Beschwerde ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid Recht verletzt (Art. 42 Abs. 2 BGG; **BGE 143 I 377 E. 1.2**). Die Verletzung verfassungsmässiger Rechte ist ebenfalls zu begründen, wobei hier das Rügeprinzip gilt (Art. 106 Abs. 2 BGG; **BGE 142 III 364 E. 2.4**).

2.

Anlass zur Beschwerde gibt ein Steigerungszuschlag, der nach der vom Beschwerdeführer in Frage gestellten Auffassung der Vorinstanz im Rahmen einer gegen eine Erbschaft angehobenen Betreuung auf Grundpfandverwertung ergangen ist.

2.1. Gemäss Art. 49 SchKG kann eine Erbschaft, solange die Teilung nicht erfolgt, eine vertragliche Gemeinderschaft nicht gebildet oder eine amtliche Liquidation nicht angeordnet ist, in der auf den Verstorbenen anwendbaren Betreibungsart an dem Ort betrieben werden, wo der Erblasser zur Zeit seines Todes betrieben werden konnte. Trotz fehlender Rechtspersönlichkeit hat die unverteilte Erbschaft kraft Art. 49 SchKG Parteifähigkeit in einer gegen sie gerichteten Betreuung, d.h. sie ist passiv betreibungsfähig (BGE 149 III 34 E. 3.5.2; 146 III 106 E. 3.2.1 und 3.4.1; 116 III 4 E. 2a; 113 III 79 E. 4; 102 II 385 E. 2; STAEHELIN, Sondervermögen und Haftung, in: Festgabe für Franz Hasenböhler, 2004, S. 97 und 108; LORANDI, Erblasser, Erbgemeinschaft, Erbe[n] und Erbschaft als Schuldner, AJP 2012 S. 1384; SCHMID, in: Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, Bd. I, 3. Aufl. 2021, N. 6 zu Art. 49 SchKG; TSCHUMY, Droit des successions et droit de la poursuite pour dettes et de la faillite: considérations pratiques, successio 2017 S. 214; STOFFEL/CHABLOZ, Voies d'exécution, 3. Aufl. 2016, § 3 Rz. 8**). Art. 49 SchKG erinnert daran, dass das Schuldbetreibungsgesetz älter ist als das Zivilgesetzbuch, und dass es früher kantonale Rechte gab, nach denen die Bestandteile einer Verlassenschaft eine besondere Masse bildeten, die der Befriedigung der Erbschaftsgläubiger dienen sollte (vgl. **BGE 149 III 34 E. 3.5.3; 30 I 459 E. 2; JOOS, Handbuch für die Betreibungsbeamten der Schweiz, 1964, S. 58**). Art. 49 SchKG in seiner seit dem 1. Januar 1912 in Kraft stehenden Fassung hat die Möglichkeit der Betreuung einer Erbschaft, offenbar in Nachwirkung der ursprünglichen Fassung des Gesetzes, bestehen lassen (vgl. **BGE 38 I 246 E. 1 und 2; BLUMENSTEIN, Der Einfluss der neuen Zivilgesetzgebung auf das Schuldbetreibungsrecht, ZBJV 1912 S. 320 f.; SPINNER, Die Rechtsstellung des Nachlasses in den Fällen seiner gesetzlichen Vertretung [ZGB 517, 554, 595, 602 III], 1966, S. 73 f.; LENZI, Die Betreibungsstände nach dem schweiz. Schuldbetreibungs- und Konkursgesetz, 1934, S. 76; FRITZSCHE/WALDER, Schuldbetreibung und Konkurs nach schweizerischem Recht, Bd. I, 1984, § 11 Rz. 10**). Die durch Art. 49 SchKG festgehaltene passive Betreibungsfähigkeit der Erbschaft, d.h. des Erbschaftsvermögens (**BGE 146 III 106 E. 3.2.1 mit Hinweisen**), entspricht einem praktischen Bedürfnis und bietet gewisse Vorteile. Zweck der Bestimmung ist namentlich, dem Gläubiger in beschränktem Rahmen ein Vorgehen zu ermöglichen, wenn noch unklar ist, wer Erbe ist oder wenn die Erben im Ausland wohnen (**BGE 149 III 34 E. 3.5.4; 146 III 106 E. 3.4.2; SPINNER, a.a.O., S. 74; BAUMGARTNER, La communauté héréditaire dans le procès civil, 1933, S. 164; RASCHEIN, Der Betreibungsort, BISchK 1987 S. 206**).**

2.2. Ist die Betreuung gegen eine unverteilte Erbschaft gerichtet, so erfolgt die Zustellung der Betreuungsurkunden an den für die Erbschaft bestellten Vertreter oder, wenn ein solcher nicht bekannt ist, an einen der Erben (Art. 65 Abs. 3 SchKG). Der dem Erbschaftsvertreter oder Erben zugestellte Zahlungsbefehl ist auch dann gültig, wenn der Zustellungsempfänger die Erben bzw. die Miterben von der Betreuung nicht benachrichtigt hat. Diese letzteren können sich deswegen nicht gegen die Betreuung beschweren (BGE 48 III 130 E. 1; 43 III 296 E. 1; 43 III 63; GILLIÉRON, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, Bd. I, 1999, N. 70 zu Art. 65 SchKG; LAYDU MOLINARI, La poursuite pour les dettes successorales, 1999, S. 186**). Wer aber einen Zahlungsbefehl einem Miterben zustellen lässt, von dem er weiss, dass er den Rechtsvorschlag unterlassen werde, während er den Miterben, von dem er mit Sicherheit einen Rechtsvorschlag zu gewärtigen hat, übergeht, handelt rechtsmissbräuchlich (**BGE 107 III 9 E. 1; GILLIÉRON, a.a.O., N. 71****

zu Art. 65 SchKG; JEANNERET/LEMBO, in: Commentaire romand, Poursuite et faillite, 2005, N. 20 zu Art. 65 SchKG).

2.3. Die Betreuung gegen den Nachlass erfolgt in gleicher Weise, wie wenn der Erblasser noch leben würde, d.h. seine mit dem Tod untergegangene alleinige Rechtsträgerschaft wird als noch fortbestehend fingiert (BISANG, Die Zwangsverwertung von Anteilen an Gesamthandschaften, 1978, S. 63; LENZI, a.a.O., S. 76 und 86). Zulässig ist es damit auch, die Erbschaft auf Pfandverwertung zu betreiben (BGE 48 III 130 E. 1; LORANDI, a.a.O., S. 1386). Diesfalls ist für durch Grundpfand gesicherte Forderungen zu beachten, dass die Betreuung auf Pfandverwertung zwingend dort stattfindet, wo das verpfändete Grundstück liegt (Art. 51 Abs. 2 SchKG; REYMOND, La poursuite contre une succession, JdT 2009 II S. 45; DECLERQ, Introduction à la procédure de poursuite pour dettes, 2023, Rz. 250 und 261; LAYDU MOLINARI, a.a.O., S. 167). Der Betreuung auf Pfandverwertung ist systemimmanent, dass das Stadium der Pfändung wegfällt (SPÜHLER/DOLGE, Schuldbetreibungs- und Konkursrecht, Bd. I, 8. Aufl. 2020, Rz. 641). Führt eine gegen die Erbschaft angehobene Betreuung auf Pfandverwertung zu einem Pfandausfallschein, ist der betreibende Gläubiger gestützt auf dieses gegen die Erbschaft auszustellende Dokument berechtigt, binnen Monatsfrist seit Zustellung ohne neues Einleitungsverfahren erneut gegen die Erbschaft vorzugehen (Art. 158 Abs. 2 SchKG; LAYDU MOLINARI, a.a.O., S. 222).

2.4.

2.4.1. Der Beschwerdeführer macht geltend, es gehe aus den Angaben im Betreibungsbegehren und Zahlungsbefehl nicht klar hervor, ob sich die Betreuung gegen die Erbschaft als solche oder gegen ihn und B.A. als Solidarschuldner richte. Die Bezeichnung unter der Rubrik "Schuldner" ("Unverteilte Erbschaft des E.A. sel.") deute zwar prima vista auf eine Betreuung der Erbschaft hin. Das Betreibungsbegehren enthalte aber die zusätzliche Rubrik "Erben", in welcher er und B.A. namentlich genannt worden seien. Ausserdem fehle die notwendige Angabe, an welchen Erben die Zustellung zu erfolgen habe. Ohne die Bekanntgabe des Erben, an welchen die Zustellung des Zahlungsbefehls zu erfolgen hat, sei und bleibe das Betreibungsbegehren unvollständig. Auch sei es widersprüchlich, dass zwar eine Erbschaft betrieben worden sein soll, der Zahlungsbefehl dann aber an beide Erben zugestellt worden sei, was zur Nichtigkeit der Betreuung führen müsse. Für komplette Verwirrung Sorge dabei der Umstand, dass er in dem ihm mittels öffentlicher Publikation zugestellten Zahlungsbefehl als "Dritteigentümer" bezeichnet worden sei. Er wäre nur dann Dritteigentümer, wenn sich die Betreuung ausschliesslich gegen B.A. (und nicht gegen den Nachlass) gerichtet hätte.

2.4.2. Der Erbschaftsgläubiger hat, wenn es sich um eine Erbschaftsschuld handelt und die Erben daher solidarisch haften, verschiedene Möglichkeiten zur Durchsetzung seiner Forderung. So kann er entweder nur einen einzigen, mehrere oder jeden der Miterben persönlich ins Recht fassen, oder aber - wie erwähnt - den Nachlass als solchen (TSCHUMY, a.a.O., S. 214; JEANNERET/STRUB, in: SchKG, Kurzkomentar, 2. Aufl. 2014, N. 1 zu Art. 49 SchKG). Handelt es sich um eine Erbschaftsschuld, ist der Gläubiger somit - obschon er dies aufgrund von Art. 560 Abs. 2 und Art. 603 Abs. 1 ZGB tun kann - nicht gezwungen, gegen die einzelnen Erben persönlich vorzugehen, sofern der Nachlass noch nicht geteilt ist. Der Gläubiger muss genau erklären, gegen wen er die Betreuung richtet, ob gegen die Erbschaft als solche oder gegen jeden (oder einzelne) Erben persönlich (BGE 146 III 106 E. 3.4.3; Urteil 5A_967/2015 vom 1. Juli 2016 E. 5.1). Im Betreibungsbegehren, das sich gegen die Erbschaft im Sinn von Art. 49 SchKG richtet, hat der Gläubiger nebst dieser (als Schuldnerin) den Vertreter der Erbschaft oder, falls ein solcher nicht bekannt ist, den Erben zu nennen, dem die Betreuungsurkunden zugestellt werden sollen (Art. 67 Abs. 1 Ziff. 2 SchKG i.V.m. Art. 65 Abs. 3 SchKG; Kreisschreiben des Bundesgerichts Nr. 16 vom 3. April 1925, BGE 51 III 98, 122 III 328; AMONN/WALTHER, Grundriss des Schuldbetreibungs- und Konkursrechts, 9. Aufl. 2013, § 16 Rz. 12; KOFMEL EHRENZELLER, in: Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, Bd. I, 3. Aufl. 2021, N. 37 zu Art. 67 SchKG; SCHMID, a.a.O., N. 12 zu Art. 49 SchKG; LAYDU MOLINARI, a.a.O., S. 182; SCHWARTZ, Die Bezeichnung der Parteien in den Betreuungsurkunden, BISchK 1955 S. 16; RUEDIN, in: Commentaire romand, Poursuite et faillite, 2005, N. 21 zu Art. 67 SchKG; LORANDI, a.a.O., S. 1386; BLUMENSTEIN, a.a.O., S. 320). Sollen die

Erben hingegen persönlich betrieben werden, sind diese einzeln mit ihrem Namen zu bezeichnen, damit jedem von ihnen ein besonderer Zahlungsbefehl zugestellt werden kann (zit. Kreisschreiben des Bundesgerichts Nr. 16 vom 3. April 1925; Art. 70 Abs. 2 SchKG; KOFMEL EHRENZELLER, a.a.O., N. 37 zu Art. 67 SchKG).

2.4.3. Möchte der Gläubiger nach Art. 49 SchKG vorgehen, sollte er die Betreuung am besten gegen die "Erbschaft", die "Erbmasse", den "Nachlass", die "Hinterlassenschaft" bzw. mit sonst einer deutlichen Bezeichnung verlangen, die keinen Zweifel darüber lässt, dass nicht die einzelnen Erben persönlich betrieben werden sollen (JAEGER/WALDER/KULL/KOTTMANN, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, Bd. I, 4. Aufl. 1997, N. 4 zu Art. 49 SchKG; SCHMID, a.a.O., N. 12 zu Art. 49 SchKG; SCHNEIDER, Die Betreuung einer Erbschaft, BLSchK 1958 S. 166). Richtet der Erbschaftsgläubiger sein Betreibungsbegehren stattdessen nur gegen "die Erben des X", so ist diese Bezeichnung ungenügend. Es kann damit die Erbschaft, es können aber auch die Erben persönlich gemeint sein (SCHNEIDER, a.a.O., S. 166; LAYDU MOLINARI, a.a.O., S. 181; DOTTA, La natura giuridica dei debiti della comunione ereditaria e le norme sulla responsabilità ad essi relative, 1948, S. 75). Solche Begehren sind daher vom Betreibungsamt zurückzuweisen und es ist eine genaue Erklärung darüber zu verlangen, ob die Erbschaft als solche oder nur einzelne Erben betrieben werden sollen (zit. Kreisschreiben des Bundesgerichts Nr. 16 vom 3. April 1925).

2.4.4. Die Bezeichnung "Unverteilte Erbschaft des E.A. sel." ist nach dem Gesagten nicht zu beanstanden, da sie mögliche Zweifel an der Absicht der Gläubigerin, die Erbschaft direkt nach Art. 49 SchKG betreiben zu wollen, von vornherein ausschliesst. Vom Beschwerdeführer nicht erwähnt wird der im angefochtenen Entscheid festgestellte Umstand, dass die Bezeichnung "Unverteilte Erbschaft des E.A. sel." im Betreibungsbegehren handschriftlich in "Erbengemeinschaft des E.A. sel." abgeändert wurde. Dass er unter dieser auch im Zahlungsbefehl aufgeführten Bezeichnung etwas anderes als eine Betreuung der "Erbschaft" gemäss Art. 49 SchKG verstanden hätte, wird vom Beschwerdeführer folglich nicht behauptet. Von wem die handschriftliche Korrektur ("Erbengemeinschaft" statt "unverteilte Erbschaft") stammt und wann diese vorgenommen wurde, ist aus dem Betreibungsbegehren nicht ersichtlich. Ohnehin ist die Schuldnerbezeichnung "Erbengemeinschaft des E.A. sel." auch objektiv betrachtet in dem Sinne zu interpretieren, dass die Erbschaft Betreibungssubjekt ist. Die Erbengemeinschaft ist gemäss Art. 602 Abs. 1 ZGB die bei Vorhandensein mehrerer Erben von Gesetzes wegen infolge des Erbanges entstehende "Gemeinschaft aller Rechte und Pflichten der Erbschaft". Wird im Betreibungsbegehren diese Gemeinschaft als Schuldnerin bezeichnet, darf grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass die betreibende Partei gemäss Art. 49 SchKG vorgehen will, d.h. den Wunsch hat, die Erbschaft als solche und nicht jeden einzelnen Erben für sich zu betreiben (vgl. Obergericht Luzern [Schuldbetreibungs- und Konkurskommission], LGVE 1974 I Nr. 205; Obergericht des Kantons Thurgau [Rekurskommission], RBOG 1997 Nr. 9; a.M. PICHLER, Die Stellung des Willensvollstreckers in "nichterbrechtlichen" Zivilprozessen, 2011, S. 179 und SPINNER, a.a.O., S. 75). In der Lehre wird im Kontext von Art. 49 SchKG die Erbengemeinschaft mit der "Erbschaft" denn auch häufig gleichgesetzt (vgl. etwa TUOR/SCHNYDER/JUNGO, Das Schweizerische Zivilgesetzbuch, 15. Aufl. 2023, § 82 Rz. 17; s. aber kritisch dazu: LORANDI, a.a.O., S. 1379 insbes. Fn. 12) und auch in der bundesgerichtlichen Rechtsprechung wird nicht immer zwischen den Begriffen "unverteilte Erbschaft" ("succession non partagée") und "Erbengemeinschaft" ("communauté héréditaire") unterschieden (vgl. Urteil 4A_634/2023 vom 27. Februar 2024 E. 3.1.1, in: SZP 2024 S. 357).

2.4.5. Unvollständige, unklare oder falsche Angaben zur betreibenden Gläubigerin oder zum betriebenen Schuldner können dazu führen, dass der Zahlungsbefehl nichtig ist - allerdings nur in denjenigen Fällen, in denen die mangelhafte Parteibezeichnung zur Irreführung geeignet war und die Beteiligten auch tatsächlich irregeführt wurden (**BGE 120 III 11** E. 1b; **114 III 62** E. 1a). Der Schluss der Vorinstanz, der die Erbengemeinschaft als Schuldnerin bezeichnende Zahlungsbefehl leide an keinem Nichtigkeitsmangel, ist nach dem Gesagten nicht zu beanstanden. Eine Nichtigkeit lässt sich entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers auch nicht daraus ableiten, dass der Beschwerdeführer im beanstandeten Zahlungsbefehl als "Dritteigentümer" des Pfandes bezeichnet wurde. Wohl ist es verfehlt, Erben, die das Eigentum am Pfandgegenstand erst mit dem Tod des Erblassers kraft

Universalsukzession erworben haben, in einer gegen die unverteilte Erbschaft gerichteten Betreuung auf Pfandverwertung als Dritteigentümer zu betrachten. Denn in der Tat verträgt sich das nicht mit der Vorstellung des Gesetzes, wonach die Erbschaft unter Vorbehalt der in Art. 49 SchKG aufgeführten drei Hinderungsgründe unabhängig von ihren Subjekten selbständig betrieben werden kann. Entsprechend ist weiter richtig, dass es nicht notwendig gewesen wäre, den Zahlungsbefehl zusätzlich auch dem Beschwerdeführer zuzustellen (vgl. **BGE 48 III 130 E. 1**). Eine tatsächliche Irreführung ist aber auch in diesem Zusammenhang nicht ersichtlich. So lässt der Beschwerdeführer gleich selbst ausführen, dass sich die Betreuung auf Pfandverwertung ganz bestimmt nicht ausschliesslich gegen seinen Bruder und Miterben B.A. persönlich gerichtet habe und von einer Betreuung beider Erben persönlich konnte angesichts der im Zahlungsbefehl aufgeführten Schuldnerbezeichnung nach dem Gesagten ebenfalls nicht ausgegangen werden. Es bleibt deshalb dabei, dass die Vorinstanz kein Bundesrecht verletzt hat, wenn sie es als nicht zweifelhaft erachtet hat, dass sich die Betreuung gegen den Nachlass als solchen gerichtet hat.

2.4.6. Es ist unbestritten, dass es die Gläubigerin vorliegend unterlassen hat, im Betreibungsbegehren den Erben zu bezeichnen, dem - mangels bestehender Erbschaftsvertretung - der Zahlungsbefehl zuzustellen ist. Diese Wahl obliegt der betreibenden Partei und nicht dem Betreibungsamt (BGE 43 III 296 E. 1; JEANNERET/LEMBO, a.a.O., N. 20 zu Art. 65 SchKG; LAYDU MOLINARI, a.a.O., S. 172). Die Angabe ist deshalb zentral, weil der Erbe, dem der Zahlungsbefehl zu Händen der Erbengemeinschaft zugestellt wurde, auch für die weitere Abwicklung der Betreuung als Vertreter der Erbschaft gilt (BGE 102 II 385; 91 III 13 S. 14 f.; LAYDU MOLINARI, a.a.O., S. 172 f. und S. 187 f.; ANGST/RODRIGUEZ, in: Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, Bd. I, 3. Aufl. 2021, N. 11a zu Art. 65 SchKG; LORANDI, a.a.O., S. 1387). Entsprechend hat das Betreibungsamt den Zahlungsbefehl erst nach Angabe desjenigen Erben, der als Vertreter der Erbschaft zu behandeln ist, zu erlassen (zit. Kreisschreiben des Bundesgerichts Nr. 16 vom 3. April 1925). Es trifft zu, dass das Betreibungsamt dem genannten Kreisschreiben in diesem Punkt nicht hinreichend nachgelebt hat.

2.4.7. Soweit sich der Beschwerdeführer auf den Standpunkt stellt, dass er aufgrund des ihm später mittels öffentlicher Publikation ebenfalls noch zugestellten Zahlungsbefehls selbst für den Fortgang der Betreuung als Vertreter der Erbschaft hätte betrachtet werden müssen und die Zustellung der weiteren Verfügungen und Mitteilungen an B.A. aus diesem Grund als für sich nicht verbindlich erachtet, kann ihm jedoch nicht gefolgt werden. Der Beschwerdeführer wurde im Zahlungsbefehl nicht als Vertreter der Erbschaft bezeichnet, ohne dass er sich dagegen mit Beschwerde zur Wehr gesetzt hätte. Ausserdem war er nach den unbestritten gebliebenen Feststellungen der Vorinstanz an keiner Adresse gemeldet und sein Wohnort war nicht bekannt. Unter diesen Umständen ist es nicht zu beanstanden, dass das Betreibungsamt nicht den Beschwerdeführer, sondern dessen Bruder und einzigen Miterben B.A. als Vertreter der Erbschaft für die weiteren Massnahmen betrachtet hat. Entsprechend konnten in der Betreuung Nr. yyy auch die dem Zahlungsbefehl folgenden weiteren Verfügungen und Mitteilungen jeweils rechtswirksam an B.A. zugestellt werden. Die Vorinstanz hat das Vorbringen des Beschwerdeführers, das Betreibungsamt habe in der gegen die Erbschaft geführten Betreuung die Benachrichtigung über das Verwertungsbegehren im Sinne von Art. 120 SchKG und die Spezialanzeige im Sinne von Art. 156/139 SchKG nicht rechtskonform zugestellt, deshalb zu Recht verworfen.

2.5.

2.5.1. Der Beschwerdeführer erblickt eine Verletzung von Bundesrecht weiter darin, dass sein Aufschubsgesuch vom Betreibungsamt und der Aufsichtsbehörde als verspätet erachtet wurde. Die Berufung auf irgendwelche "Faustregeln" zu gesetzlich nicht existenten zeitlichen Schranken sei absurd. Im konkreten Fall hätte das Betreibungsamt die Glaubhaftmachung der Aufschubsvoraussetzungen in wenigen Minuten prüfen können.

2.5.2. Das Gesetz nennt keinen spätesten Zeitpunkt vor der Versteigerung, bis zu welchem der Schuldner die ratenweise Tilgung der Schuld beantragen kann. Grundsätzlich kann bzw. muss das Gesuch spätestens bis zum Zeitpunkt, bevor die Verwertung vorgenommen wird, gestellt werden

(Urteil 5A_25/2011 vom 18. April 2011 E. 4.1). Eine Verschiebung der ordnungsgemäss angekündigten Verwertungshandlung allein zufolge Hängigkeit eines Aufschubbegehrens kommt jedoch nicht infrage, ansonsten dem Rechtsmissbrauch Tür und Tor geöffnet würde. Das Gesuch ist so rechtzeitig vor der Verwertungshandlung zu stellen, dass das Betreibungsamt den Antrag des Schuldners (bzw. dessen Seriosität) umsichtig zu prüfen und unter Berücksichtigung der Verhältnisse des Gläubigers die Höhe und die Verfalltermine der Abschlagszahlungen festzulegen in der Lage ist. Zudem muss der Schuldner dem Betreibungsamt die von diesem festgelegte erste Rate überwiesen haben. Erst danach kann das Betreibungsamt die Verwertung (um höchstens zwölf Monate) hinausschieben (**BGE 121 III 197** E. 3). Bis zu welchem Zeitpunkt vor der Verwertungshandlung noch ein Aufschubsgesuch gestellt werden kann, lässt sich nicht abstrakt festlegen; vielmehr hängt die Antwort auf diese Frage von den Umständen des Einzelfalls ab (Urteil 5A_302/2023 vom 30. August 2023 E. 2.4).

2.5.3. Vorliegend hat der Beschwerdeführer dem Betreibungsamt am 1. März 2024 um 00:32 eine E-Mail mit folgendem Wortlaut zugesandt: "Gemäss Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs Art. 123 SchKG bitte ich Sie um Aufschub der Verwertung und verpflichte mich zu monatlichen Ratenzahlungen. Die ersten zwei Ratenzahlungen erhalten Sie am 1. März 2024 in bar, um 8:00 Uhr morgens." Darauf antwortete ihm eine Mitarbeiterin des Betreibungsamtes mit E-Mail vom 1. März 2024 um 07:21 Uhr und teilte ihm mit, dass ein Aufschub nach Art. 123 SchKG zum jetzigen Zeitpunkt nicht mehr gewährt werde. **Die Vorinstanz hat dieses Vorgehen zu Recht geschützt. Denn nachdem das Betreibungsamt den per E-Mail gestellten Antrag des Beschwerdeführers um Aufschub der Verwertung frühestens am Morgen des 1. März 2024 zur Kenntnis nehmen konnte und die Versteigerung am 1. März 2024 um 09.00 Uhr begann, erschien das vom Beschwerdeführer gestellte Aufschubsgesuch als missbräuchlich. Der Vorinstanz ist ohne Weiteres beizupflichten, dass das Betreibungsamt darauf nicht mehr eingehen musste. Es kann damit offenbleiben, ob der Beschwerdeführer, der nach dem Gesagten in der gegen die Erbschaft gerichteten Betreibung weder als Dritteigentümer des Grundpfandes noch als Vertreter der Erbschaft zu betrachten ist, überhaupt zur (rechtzeitigen) Stellung eines Aufschubsgesuchs berechtigt gewesen wäre.**

2.6.

2.6.1. Wie die Vorinstanz zutreffend erwogen hat, konnte die Verwertung am Morgen des 1. März 2024 nur durch gänzliche Zahlung abgewendet werden. Nach den vorinstanzlichen Feststellungen hat das Betreibungsamt eingeräumt, dass der Betrag von Fr. 95'000.--, den es vom Beschwerdeführer zu Beginn der Steigerung zur Abwendung der Verwertung verlangt hat, wohl zu hoch war. Die Vorinstanz hat aber angenommen, dass der vom Beschwerdeführer mitgeführte Betrag von Fr. 41'730.-- für die Abwendung der Steigerung jedenfalls nicht gereicht hat. Es sei nicht zu beanstanden, dass das Betreibungsamt bei der Schätzung der Gesamtkosten auch die Räumungskosten mit eingerechnet habe, selbst wenn sich die Einrechnung der gesamten Räumungskosten nachträglich als unzulässig herausstellen sollte. Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers sei darin keine falsche behördliche Auskunft zu erblicken, da es sich eben um einen Schätzbetrag handle.

2.6.2. Der Beschwerdeführer hält diesbezüglich an seinem Standpunkt fest, dass das Betreibungsamt von einem zu begleichenden Gesamtbetrag in der Höhe von lediglich Fr. 38'907.-- hätte ausgehen dürfen. So seien die Kosten für die Liegenschaftsräumung von Fr. 24'000.-- vom Betreibungsamt unter Verletzung von Bundesrecht generiert worden. Das Betreibungsamt habe gar nicht erst geltend gemacht, es habe die Beteiligten nach der Anordnung der Massnahme unter Hinweis auf das ihnen zustehende Beschwerderecht informiert, wozu es aber gemäss Art. 18 Abs. 1 VZG verpflichtet gewesen wäre. Ohnehin könnten derartige Massnahmen nur angeordnet werden, wenn Gefahr in Verzug sei. Das Betreibungsamt habe sich bereits in einer E-Mail vom 15. November 2023 an die Vertreterin der Gläubigerin dahingehend geäußert, dass die Liegenschaft noch geräumt werden müsse. Zwischen dieser E-Mail vom 15. November 2023 und der anschliessenden Räumung Mitte Februar 2024 seien drei Monate vergangen. Von Dringlichkeit könne deshalb keine Rede sein.

2.6.3. Das Betreibungsamt ist grundsätzlich nicht berechtigt im Rahmen der Zwangsverwaltung Massnahmen zu ergreifen, welche über die in Art. 16 f. VZG vorgesehenen Tätigkeiten hinausgehen. Erfordert die Verwaltung ausserordentliche Massnahmen ist Art. 18 VZG zu beachten. Ist keine Gefahr

im Verzug, hat das Betreibungsamt die Zustimmung der Beteiligten einzuholen. Soweit dies nicht möglich ist bzw. keine Einigung gefunden wird, ersucht es die Aufsichtsbehörde um die nötige Weisung (Art. 18 Abs. 2 VZG). Erfordert die Verwaltung aussergewöhnliche und umgehend zu treffende Massnahmen, so ordnet das Betreibungsamt Entsprechendes an und benachrichtigt die Beteiligten, unter Hinweis auf ihr Beschwerderecht (Art. 18 Abs. 1 VZG; zum Ganzen: SCHLEGEL/ZOPFI, Die betreibungsrechtliche Zwangsverwertung von Grundstücken in Theorie und Praxis, 2019, Rz. 266).

2.6.4. Nach den verbindlichen vorinstanzlichen Feststellungen befand sich die Liegenschaft in einem vermüllten und desolaten Zustand. Die durchgeführten Räumungs- und Reinigungsarbeiten sind angesichts ihres Umfangs unbestrittenermassen als ausserordentliche Verwaltungsmassnahme anzusehen. Dass - wie der Beschwerdeführer geltend macht - vorliegend von einer nicht dringlichen Massnahme auszugehen sei, ist in diesem Zusammenhang unerheblich. Das Betreibungsamt hat die Vertreterin der Gläubigerin und B.A., der nach dem Gesagten als Vertreter der Erbschaft betrachtet werden durfte, über die beabsichtigten Massnahmen vorgängig informiert. Die Vertreterin der Gläubigerin war offenkundig damit einverstanden und B.A. hat, was durch die vom Betreibungsamt im kantonalen Verfahren eingereichte E-Mail vom 1. Dezember 2023 belegt ist, dagegen ebenfalls keine Einwände erhoben. Inwiefern von vornherein klar sein soll, dass sämtliche Kosten für die Räumung und Reinigung der Liegenschaft vom Betreibungsamt in rechtswidriger Weise verursacht worden sind, ist damit weder dargetan noch ersichtlich. Damit aber kann auch der Auffassung des Beschwerdeführers, das Betreibungsamt hätte den von ihm am Steigerungstag zur Abwendung der Verwertung mitgeführten Betrag von Fr. 41'730.-- zwingend akzeptieren müssen, nicht gefolgt werden.

3.

Aus den dargelegten Gründen ist die Beschwerde abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird der Beschwerdeführer kostenpflichtig (Art. 66 Abs. 1 BGG). Die Voraussetzungen für die Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege und Verbeiständung sind nicht gegeben. Die Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege gemäss Art. 64 BGG setzt einen formellen Antrag voraus, der ausdrücklich zu stellen, zu begründen und zu belegen ist. Materiell hängt die Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege insbesondere vom Nachweis der Bedürftigkeit ab. Es obliegt dem Gesuchsteller, seine aktuellen Einkommens- und Vermögensverhältnisse umfassend aufzuzeigen und soweit wie möglich zu belegen (**BGE 125 IV 161** E. 4a; Urteil 5A_57/2010 vom 2. Juli 2010 E. 7, nicht publiziert in: **BGE 136 III 410**). Kommt er seinen Obliegenheiten nicht nach, ist das Gesuch abzuweisen. Der anwaltlich vertretene Beschwerdeführer hat Kontoauszüge bei der F. Bank Zürich betreffend sein Privat- und Sparkonto und einen Lohnausweis für das Jahr 2023 vorgelegt. Im Übrigen begnügt er sich mit der Behauptung, er sei seit längerer Zeit arbeitslos und bestreite seinen Lebensunterhalt aktuell durch Unterstützung von seiner Partnerin sowie weiteren Freunden und Bekannten. Gar keine Angaben macht der Beschwerdeführer zu seinem an anderer Stelle in der Beschwerde noch erwähnten "persönlichen Krypto-Wallet". Der Beschwerdeführer hat damit seine Einkommens- und Vermögenssituation nicht lückenlos aufgezeigt und belegt, weshalb sein Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege mangels Bedürftigkeitsnachweises abzuweisen ist. Eine Parteientschädigung ist nicht geschuldet.

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Das Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege wird abgewiesen.

3.

Die Gerichtskosten von Fr. 3'000.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt.

4.

Dieses Urteil wird dem Beschwerdeführer, dem Betreibungsamt Region Solothurn, B.A., der Aufsichtsbehörde für Schuldbetreibung und Konkurs des Kantons Solothurn, dem Grundbuchamt Region Solothurn und der C. AG mitgeteilt.

Lausanne, 21. November 2024

Im Namen der II. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Herrmann

Der Gerichtsschreiber: Buss