

Tribunal fédéral – 5A_491/2025
II^e Cour de droit civil
Arrêt du 14 janvier 2026

Poursuites pour dettes et
faillites
Schuldbetreibung



*Bundesgericht – 5A_491/2025
II. zivilrechtliche Abteilung
Urteil vom 14. Januar 2026*

Représentation à une
vente aux enchères forcées
*Stellvertretung bei der
Zwangsversteigerung*

art. 58 al. 2 ORFI
Art. 58 Abs. 2 VZG

Représentation à une vente aux enchères forcées (art. 58 al. 2 ORFI) – Une offre effectuée dans le cadre d’une vente aux enchères forcées vaut manifestation de volonté. Un soumissionnaire ne peut valablement agir au nom d’autrui que s’il est son représentant légal ou contractuel. La procuration doit être fournie au plus tard au moment de l’adjudication, faute de quoi l’offre peut être rejetée (consid. 2.2). Il s’agit d’une disposition potestative. Le fait que le commissaire-priseur se soit limité, en l’espèce, à une consultation de l’extrait du registre du commerce en ligne et à une vérification des pièces d’identité n’est pas critiquable (consid. 2.4).

Stellvertretung bei der Zwangsversteigerung (Art. 58 Abs. 2 VZG) – Ein Angebot, das im Rahmen einer Zwangsversteigerung abgegeben wird, gilt als Willenserklärung. Ein Bieter kann nur dann rechtsgültig im Namen eines anderen handeln, wenn er dessen gesetzlicher oder vertraglicher Vertreter ist. Die Vollmacht muss spätestens zum Zeitpunkt des Zuschlags vorgelegt werden, andernfalls kann das Angebot als unzulässig erklärt werden (E. 2.2). Es handelt sich um eine Kann-Vorschrift. Dass sich der leitende Beamte der Versteigerung im vorliegenden Fall darauf beschränkt hat, den Handelsregistrauszug online abzurufen und die Identitätsdokumente zu prüfen, ist nicht zu beanstanden (E. 2.4).

Besetzung

Bundesrichter Bovey, Präsident,

Bundesrichter Hartmann, Bundesrichterin De Rossa,

Gerichtsschreiber Buss.

Verfahrensbeteiligte

1. A.,

2. B.,

beide vertreten durch Rechtsanwalt Tobias Kazik,

Beschwerdeführer,

gegen

Betreibungsamt Opfikon,

Oberhauserstrasse 25, 8152 Opfikon.

Gegenstand

Steigerungszuschläge,

Beschwerde gegen das Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich, II. Zivilkammer als obere kantonale Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs, vom 5. Juni 2025 (PS250064-O/U).

Sachverhalt:

A.

Mit Verfügungen vom 25. Oktober 2024 teilte das Betreibungsamt Opfikon den Beschwerdeführern 1 und 2 die Steigerungszuschläge in den Zwangsversteigerungen der im Miteigentum der Beschwerdeführer stehenden Grundstücke an der C.strasse xxx sowie der D.strasse yyy in U. mit.

B.

Dagegen gelangten die Beschwerdeführer mit Eingabe vom 6. November 2024 an das Bezirksgericht Bülach als untere kantonale Aufsichtsbehörde in Schuldbetreibungs- und Konkursachen und verlangten die Aufhebung der genannten Steigerungszuschläge. Mit Beschluss vom 4. Februar 2025 wies das Bezirksgericht die Beschwerde ab. Die Beschwerdeführer erhoben dagegen am 3. März 2025 Beschwerde beim Obergericht des Kantons Zürich als oberer kantonaler Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs. Das Obergericht wies den Beschwerdeweiterzug mit Urteil vom 5. Juni 2025 ab.

C.

Mit Beschwerde in Zivilsachen vom 20. Juni 2025 sind die Beschwerdeführer an das Bundesgericht gelangt. Sie stellen den Antrag, es seien das obergerichtliche Urteil sowie die beiden Steigerungszuschläge vom 25. Oktober 2024 aufzuheben.

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

Erwägungen:

1.

1.1. Angefochten ist der Entscheid eines oberen kantonalen Gerichts, das als (obere) kantonale Aufsichtsbehörde über die Zwangsversteigerung von Grundstücken, mithin in einer Schuldbetreibungs- und Konkursache, entschieden hat. Die Beschwerde in Zivilsachen ist gegeben (Art. 19 SchKG i.V.m. Art. 72 Abs. 2 lit. a, Art. 74 Abs. 2 lit. c und Art. 75 BGG).

1.2. Die Beschwerdeführer haben am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und sind vom angefochtenen Entscheid besonders berührt. Sie haben ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung des angefochtenen Entscheides und sind daher zur Beschwerde berechtigt (Art. 76 Abs. 1 BGG).

1.3. Mit der vorliegenden Beschwerde 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.

2.1. Hinsichtlich der Versteigerung des Grundstücks an der D.strasse yyy, welches an die E. AG zugeschlagen wurde, machen die Beschwerdeführer geltend, das höchste Gebot sei von einem nicht gehörig ausgewiesenen Vertreter abgegeben worden. Das Betreibungsamt habe die Vorschrift in Ziff. A.3 lit. a der einschlägigen Steigerungsbedingungen missachtet, wonach bei Handelsgesellschaften ein beglaubigter Handelsregisterauszug und eine beglaubigte Vollmacht erforderlich seien.

2.2. Das Angebot an einer Steigerung stellt eine Willenserklärung dar. Im Namen eines andern kann daher der Bieter nur dann gültig auftreten, wenn er dessen gesetzlicher oder rechtsgeschäftlicher Vertreter ist, sei es infolge ausdrücklicher Bevollmächtigung, auf Grund eines die entsprechende Ermächtigung in sich schliessenden Rechtsverhältnisses oder, bei juristischen Personen, kraft einer mit solcher Handlungsbefugnis verbundenen Organstellung (**BGE 82 III 55 S. 58**; ROTH, in: Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, 3. Aufl. 2021, N. 16 zu Art. 126 SchKG). Art. 58 Abs. 2 der Verordnung des Bundesgerichts vom 23. April 1920 über die Zwangsverwertung von Grundstücken (VZG; SR 281.42) bestimmt, dass wenn eine vertretene Partei den Zuschlag erhält, deren Vollmacht zu den Akten zu nehmen ist. Daraus ergibt sich auch, dass während des Bietprozesses der Nachweis der Vertretungsbefugnis verlangt werden kann, er aber spätestens beim Zuschlag vorgelegt werden muss (**GÜTLIN/KUHN**, in: Die betreibungsrechtliche Zwangsverwertung von Grundstücken, Schlegel/Zopfl [Hrsg.], 2019, Rz. 584). Der für eine Drittpartei handelnde Bieter muss daher in der Lage sein, vor der Zuschlagserteilung eine Vollmacht vorzulegen, deren Wortlaut keinen Raum für Zweifel lässt (**BGE 82 III 55S. 58 f.**). Ist er dazu nicht in der Lage, kann sein Angebot von der Steigerungsleitung als unzulässig erklärt werden (Urteil 5A_445/2023 vom 2 Oktober 2023 E. 4.1.2 mit Hinweisen).

2.3. Im vorliegenden Fall steht fest und ist unbestritten, dass das Angebot für die E. AG von F. abgegeben wurde. Dieser wurde von G., gemäss Handelsregister Mitglied des Verwaltungsrates mit Einzelunterschrift, dazu bevollmächtigt, im Namen der Gesellschaft an der Steigerung teilzunehmen und für diese Gebote abzugeben. Die entsprechende schriftliche Vollmacht ist aktenkundig. Unstrittig ist sodann, dass sowohl G. als auch F. an der Versteigerung teilgenommen und ihre Identität durch offizielle Dokumente nachgewiesen haben.

2.4. Dass die Steigerungsleitung das für die E. AG abgegebene Angebot berücksichtigt hat, obschon kein beglaubigter Handelsregisterauszug vorgelegt wurde, stellt entgegen der Auffassung der

Beschwerdeführer weder eine Verletzung von Art. 58 Abs. 2 VZG noch eine Verletzung der Steigerungsbedingungen dar. Ziff. A.3 lit. c der Steigerungsbedingungen sieht zwar vor, dass die Steigerungsleitung bei Fehlen der erforderlichen Ausweise das Angebot dahinfallen lassen und die Steigerung durch dreimaliges Aufrufen des nächst tieferen Angebots fortsetzen kann. **Es handelt sich jedoch, wie die Vorinstanz zutreffend dargelegt hat, um eine Kann-Bestimmung, also eine Bestimmung, nach der im Einzelfall verfahren werden kann, aber nicht verfahren werden muss. Eine rechtswidrige Ermessensausübung vermögen die Beschwerdeführer in diesem Zusammenhang nicht darzutun. Aus dem Umstand, dass sich die Steigerungsleitung im konkreten Fall mit einer Abfrage des Online-Handelsregistrauszugs und einer Überprüfung der Identitätsdokumente begnügt hat, vermögen die Beschwerdeführer somit nichts zu ihren Gunsten abzuleiten.**

3.

3.1. Mit Bezug auf die Versteigerung des Grundstücks an der C.strasse xxx monieren die Beschwerdeführer Unklarheiten im Protokoll und machen geltend, dass (mangels Willens) weder ein alleiniger Eigentumserwerb durch H.H. noch (mangels Unterschrift von dessen Ehefrau auf dem ursprünglichen Steigerungsprotokoll bzw. mangels Vorlage einer beglaubigten Vollmacht) ein Eigentumserwerb zusammen mit dessen Ehefrau habe stattfinden können.

3.2. Das Obergericht hat dazu erwogen, bereits aus dem von den Beschwerdeführern eingereichten ursprünglichen Steigerungsprotokoll gehe hervor, dass das Grundstück zu hälftigem Miteigentum der Eheleute H.H. und I.H. habe ersteigert werden sollen. Dies hätten die Eheleute im Verfahren vor der unteren Aufsichtsbehörde noch einmal bestätigt, wobei als erstellt gelten könne, dass beide Eheleute an der Versteigerung anwesend gewesen seien. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer stelle sich die Frage der Vollmacht bzw. der Bevollmächtigung von H.H. vorliegend nicht. Unbestrittenermassen sei das Protokoll nachträglich um die Unterschrift der Ehefrau von H.H. ergänzt worden. Es sei anerkannt, dass das Steigerungsprotokoll nachträglich ergänzt werden könne, wobei darauf zu achten sei, dass nachträgliche Ergänzungen als solche erkennbar seien. Dies sei vorliegend grundsätzlich der Fall. Was die Unterzeichnung des Protokolls durch den bzw. die Ersteigerer anbelange, sei zudem davon auszugehen, dass es sich lediglich um eine Ordnungsvorschrift zu Beweis Zwecken handle, wobei der Mangel der fehlenden Unterschrift von I.H. mittlerweile ohnehin behoben worden sei.

3.3. Die Beschwerdeführer kritisieren die Annahme der Vorinstanz, es ergebe sich bereits aus dem Protokoll der Versteigerung, dass das Grundstück zu hälftigem Miteigentum habe ersteigert werden wollen. In Tat und Wahrheit sei das Protokoll mit Bezug auf die Frage, an wen der Zuschlag erteilt worden sei, völlig unklar. Nur beim ersten Gebot von H.H. sei auch noch dessen Ehefrau aufgeführt worden und von Miteigentum die Rede gewesen. Ein Zuschlag an das Ehepaar scheitere demnach an formellen Voraussetzungen. Der Annahme eines Zuschlags an das Ehepaar stehe vorliegend sowohl Art. 58 Abs. 2 VZG in Verbindung mit den Steigerungsbedingungen als auch Art. 61 Abs. 2 VZG entgegen. Die Unterschrift des bzw. der Ersteigerer sei derart wesentlich, dass sie nicht nachträglich ergänzt werden könne.

3.4. Die Vorbringen erweisen sich als unbegründet. An einer Zwangsversteigerung kann ein Gebot auch von mehreren Personen gemeinsam abgegeben werden (Art. 59 VZG). Vorliegend geht aus dem Steigerungsprotokoll unstrittig hervor, dass H.H. beim ersten Gebot mitgeteilt hat, das Grundstück gemeinsam mit seiner Ehefrau zu je hälftigem Miteigentum erwerben zu wollen. Aus dem Umstand, dass bei den weiteren Geboten und an einer weiteren Stelle im Protokoll lediglich der Name von H.H. alleine aufgeführt wurde, lässt sich nicht ableiten, dass das Grundstück nicht dem Ehepaar gemeinsam zugeschlagen worden wäre. In der Bestandteil des Steigerungsprotokolls bildenden Bescheinigung über den Steigerungszuschlag wurde denn auch unmissverständlich festgehalten, dass der Zuschlag an

H.H. und seine Ehefrau zu je hälftigem Miteigentum erteilt werde. Wenn die Vorinstanz das Protokoll mit Bezug auf die Frage, wem der Zuschlag erteilt wurde, als hinreichend klar erachtet hat, ist dies daher nicht zu beanstanden. Soweit die Beschwerdeführer in diesem Zusammenhang eine Verletzung der einschlägigen Steigerungsbedingungen monieren, ist darauf hinzuweisen, dass sich die Vorschrift in Ziff. A.3 lit. b der Steigerungsbedingungen, wonach sich Ehegatten mit beglaubigter Vollmacht zu vertreten haben, nach deren Sinn und Zweck auf den Fall bezieht, in welchem ein Ehegatte selbst nicht anwesend ist. Vorliegend ist jedoch unbestritten, dass auch die Ehefrau an der Steigerung teilgenommen hat. Unbehelflich ist schliesslich auch die Berufung der Beschwerdeführer auf Art. 61 Abs. 2 VZG. Diese Bestimmung sieht vor, dass im Anschluss an die Steigerungsbedingungen ein Protokoll zu führen ist, das vom Steigerungsbeamten sowie vom Ersteigerer zu unterzeichnen ist. Wie das Obergericht zutreffend erörtert hat, handelt es sich dabei jedoch nicht um eine Gültigkeitsvorschrift, sondern um eine blosser Ordnungsvorschrift zu Beweis Zwecken (HÄUPTLI, in: Verordnung über die Geschäftsführung der Konkursämter [KOV], Kommentar, 2016, N. 5 zu Art. 73 KOV). Da in einer öffentlichen Versteigerung das Grundeigentum bereits mit dem Zuschlag konstitutiv auf den bzw. die Erwerber übergeht (vgl. Art. 656 Abs. 2 ZGB; Art. 66 Abs. 1 VZG; **BGE 117 III 39** E. 4b; POSSA/GASSER/STÖCKLI, in: Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, 3. Aufl. 2021, N. 8 zu Art. 137 SchKG), ist eine fehlende Unterschrift auf dem Steigerungsprotokoll nicht geeignet, einen Eigentümerwechsel zu verhindern. Dem Fehlen der Unterschrift der Ehefrau von H.H. auf dem (ursprünglichen) Steigerungsprotokoll hat die Vorinstanz daher zu Recht keine entscheidende Bedeutung beigemessen. Damit ist eine Grundlage für eine Aufhebung des Steigerungszuschlags für das Grundstück an der C.strasse xxx ebenfalls nicht ersichtlich.

4.

Nach dem Dargelegten ist die Beschwerde abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens haben die Beschwerdeführer als unterliegende Parteien für die Gerichtskosten aufzukommen (Art. 66 Abs. 1 Satz 1 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 3'000.-- werden den Beschwerdeführern auferlegt.

3.

Dieses Urteil wird den Beschwerdeführern, dem Betreibungsamt Opfikon und dem Obergericht des Kantons Zürich, II. Zivilkammer als oberer kantonaler Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs, mitgeteilt.

Lausanne, 14. Januar 2026

Im Namen der II. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Bovey

Der Gerichtsschreiber: Buss