

Tribunal fédéral – 5A_784/2021, 5A_793/2021,
5A_794/2021

II^e Cour de droit civil

Arrêt du 27 février 2023

Bundesgericht – 5A_784/2021, 5A_793/2021,
5A_794/2021

II. zivilrechtliche Abteilung

Urteil vom 27. Februar 2023

Copropriété
Miteigentum

Suppression d'une
copropriété ; vente aux
enchères publiques

Aufhebung von
Miteigentum ;
Zwangsversteigerung

Art. 650 ss CC ; 229 ss CO ;
ORFI

Art. 650 ff ZGB ; 229 OR ;
VZG



Suppression d'une copropriété (art. 650 ss CC ; art. 229 ss CO) – Chaque copropriétaire a le droit de demander la suppression de la copropriété (sous réserve des motifs d'exclusion mentionnés dans la loi). Si les copropriétaires ne parviennent pas à s'entendre sur le mode de dissolution, le juge ordonne le partage corporel de la chose ou, si cela n'est pas possible sans diminution notable de sa valeur, sa vente aux enchères publiques ou entre copropriétaires. Le tribunal doit décider en fonction des circonstances concrètes du cas d'espèce. Les contrats de vente conclus par voie d'enchères sont régis par les art. 229 à 236 CO : l'objet est en premier lieu les ventes aux enchères publiques volontaires (art. 229 al. 2 CO) ainsi que les ventes forcées (art. 229 al. 1 CO), qui sont toutefois exclusivement soumises à la LP.

Règles applicables à la vente aux enchères publiques au sens de l'art. 651 al. 2 CC – Le point litigieux est de savoir si les règles fixées par le tribunal de partage pour la vente aux enchères publiques, y compris l'estimation du bien par un expert désigné par le Tribunal, sont contraignantes ou si la vente aux enchères publiques est régie par la vente forcée d'immeubles selon la LP, qui offre la possibilité de procéder à une nouvelle estimation (art. 9 al. 2, art. 99 al. 2 ORFI).

Le Tribunal fédéral constate qu'il n'a jamais eu à trancher la question (consid. 3.4.1) et que les pratiques cantonales considèrent comme déterminantes les conditions d'enchères fixées par le tribunal de partage, ainsi que les art. 229 ss CO, en lien avec les dispositions de droit cantonal relatives à la vente aux enchères publiques (consid. 3.4.2). La doctrine indique également que la vente aux enchères publiques au sens de l'art. 651 al. 2 CC n'est pas considérée comme une vente forcée au sens de la LP ou de l'ORFI et qu'il revient plutôt au tribunal du partage de fixer les conditions de la vente aux enchères, dans la mesure où les parties ne parviennent pas à s'entendre sur les détails, en tenant compte des ordonnances cantonales sur la vente aux enchères. Sont considérées comme des « ventes volontaires » non seulement les aliénations fondées sur la libre volonté, mais aussi les ventes aux enchères prévues par la loi dans de nombreuses dispositions, comme l'art. 651 al. 2 CC (consid. 3.4.3). Le Tribunal fédéral est d'avis que même si le caractère « volontaire » de la vente devait être nié, cela ne conduirait pas à l'application des règles de la LP et de l'ORFI, mais uniquement à l'application des règles cantonales, la participation d'un office dans le processus n'étant pas déterminante (consid. 3.5.2). Par conséquent, les modalités du partage ordonnées par le tribunal du partage sont contraignantes et notamment la désignation d'un expert déterminé pour l'estimation du bien ; l'office des poursuites n'a pas à procéder à une nouvelle estimation au sens de l'art. 9 al. 2 ORFI, sous réserve d'un accord contraire des parties (consid. 3.5.5).

Aufhebung von Miteigentum (Art. 650 ff. ZGB ; Art. 229 ff. OR) – Jeder Miteigentümer hat das Recht, die Aufhebung des Miteigentums zu verlangen (vorbehaltlich der im Gesetz genannten Ausschlussgründe). Können sich die Miteigentümer nicht über die Art und Weise der Aufhebung einigen, ordnet das Gericht die körperliche Teilung der Sache an oder, wenn dies nicht ohne erhebliche Wertminderung möglich ist, den Verkauf der Sache in einer öffentlichen Versteigerung oder unter den Miteigentümern. Das Gericht muss nach den konkreten Umständen des Einzelfalls entscheiden. Kaufverträge, die im Wege der Versteigerung geschlossen werden, sind in den Art. 229-236 OR geregelt : Gegenstand sind in erster Linie freiwillige öffentliche Versteigerungen (Art. 229 Abs. 2 OR) sowie Zwangsversteigerungen (Art. 229 Abs. 1 OR), die jedoch ausschließlich dem SchKG unterliegen.

Regeln für die öffentliche Versteigerung nach Art. 651 Abs. 2 ZGB – Strittig ist, ob die vom Teilungsgericht festgelegten Regeln für die öffentliche Versteigerung, einschließlich der Schätzung der Immobilie durch einen vom Gericht bestellten Sachverständigen, bindend sind oder ob die öffentliche Versteigerung der Zwangsversteigerung von Immobilien nach dem SchKG unterliegt, das das Recht auf eine neue Schätzung regelt (Art. 9 Abs. 2, Art. 99 Abs. 2 VZG).

Das Bundesgericht stellt fest, dass es diese Frage noch nie zu entscheiden hatte (E. 3.4.1) und dass die kantonale Praxis die vom Teilungsgericht festgelegten Versteigerungsbedingungen sowie Art. 229 ff. OR in Verbindung mit den kantonalrechtlichen Bestimmungen über die öffentliche Versteigerung als massgebend erachtet (E. 3.4.2). In der Lehre wird auch darauf hingewiesen, dass die öffentliche Versteigerung im Sinne von Art. 651 Abs. 2 ZGB nicht als Zwangsversteigerung im Sinne des SchKG oder der RiVAST gilt und es vielmehr Aufgabe des Teilungsgerichts ist, die Bedingungen der Versteigerung, sofern sich die Parteien nicht über die Einzelheiten einigen können, unter Berücksichtigung der kantonalen Versteigerungsverordnungen festzulegen. Als « freiwillige Verkäufe » gelten nicht nur Veräusserungen, die auf freiem Willen beruhen, sondern auch Versteigerungen, die das Gesetz in zahlreichen Bestimmungen vorsieht, wie etwa in Art. 651 Abs. 2 ZGB (E. 3.4.3). Das Bundesgericht ist der Ansicht, dass selbst wenn der « freiwillige » Charakter des Verkaufs verneint werden sollte, dies nicht zur Anwendung der Regeln des SchKG und des ZVG führen würde, sondern nur zur Anwendung der kantonalen Regeln, da die Beteiligung eines Amtes am Prozess nicht entscheidend ist (E. 3.5.2). Folglich sind die vom Teilungsgericht angeordneten Teilungsmodalitäten bindend, insbesondere die Ernennung eines bestimmten Experten für die Schätzung des Vermögens; das Betreibungsamt muss keine Neuschätzung im Sinne von Art. 9 Abs. 2 VZG vornehmen, sofern die Parteien nichts anderes vereinbaren (E. 3.5.5).

Besetzung

Bundesrichter Herrmann, Präsident,
Bundesrichterin Escher, Bundesrichter Bovey,
Gerichtsschreiber Levante.

Verfahrensbeteiligte

5A_784/2021

A.,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Thomas Brändli und/oder Rechtsanwältin Sosan Nawid,
Beschwerdeführerin,

gegen

1. B.,

2. C.,

3. D.,

Beteiligte 1-3 vertreten durch

Advokat Dr. Claude Schrank,

4. E.,

5. F.,

Beschwerdegegner,

Betreibungsamt Basel-Stadt,
Aeschenvorstadt 56, 4001 Basel,

5A_793/2021

E.,

Beschwerdeführer,

gegen

1. B.,
2. C.,
3. D.,

Beteiligte 1-3 vertreten durch
Advokat Dr. Claude Schrank,

4. A.,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Thomas Brändli und/oder Rechtsanwältin Sosan Nawid,
5. F.,
Beschwerdegegner,

Betreibungsamt Basel-Stadt,
Aeschenvorstadt 56, 4001 Basel,

5A_794/2021

F.,
Beschwerdeführerin,

gegen

1. B.,
2. C.,
3. D.,

Beteiligte 1-3 vertreten durch
Advokat Dr. Claude Schrank,

4. A.,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Thomas Brändli und/oder Rechtsanwältin Sosan Nawid,
5. E.,
Beschwerdegegner,

Betreibungsamt Basel-Stadt,
Aeschenvorstadt 56, 4001 Basel.

Gegenstand

Verkehrswertschätzung einer Liegenschaft, Neuschätzung,

Beschwerde gegen den Entscheid des Appellationsgerichts des Kantons Basel-Stadt, Dreiergericht, als obere kantonale Aufsichtsbehörde über das Betreibungs- und Konkursamt, vom 6. September 2021 (BEZ.2021.4).

Sachverhalt:

A.

A.a. Die Liegenschaft xxx 12, U. (Sektion yyy, Grundstück Nr. zzz), steht im hälftigen Miteigentum von A., F. sowie E. und im hälftigen Miteigentum von B., C. und D..

A.b. Am 3. Mai 2017 erhoben A., F. und E. Klage beim Zivilgericht Basel-Stadt gegen B., C. und D. (sowie die mittlerweile verstorbene G.) auf Aufhebung und Aufteilung des Miteigentums (nach Art. 650/651 ZGB). Die Liegenschaft sei durch das Gericht öffentlich zu versteigern und es sei der Steigerungserlös nach Tilgung der Gebühren und Steuern den Miteigentümern gemäss ihren Quoten zuzuweisen.

A.c. Am 8. August 2019 entschied das Zivilgericht Basel-Stadt im Wesentlichen, dass das Miteigentum an der Liegenschaft aufgehoben und die Liegenschaft durch das Betreibungs- und Konkursamt Basel-Stadt öffentlich versteigert werde (Dispositiv-Ziff. 1). Es behaftete die Parteien auf ihrem Einverständnis, dass die Liegenschaft durch die Gesellschaft H. geschätzt werde und der Mindestpreis zur Versteigerung drei Viertel vom Schätzwert betrage (Dispositiv-Ziff. 2). Weiter wurde das Betreibungs- und Konkursamt entsprechend angewiesen, die öffentliche Versteigerung in Anwendung der üblichen Gantbedingungen durchzuführen (Dispositiv-Ziff. 3) und in der Folge den Netto-Erlös gemäss Quoten zuzuweisen (Dispositiv-Ziff. 4).

A.d. Das Betreibungs- und Konkursamt Basel-Stadt, Abteilung Liegenschaftsverwaltung, teilte A. am 18./19. Februar 2020 die Verkehrswertschätzung von I.H., Gesellschaft H., vom [recte] 20. Januar 2020 sowie dessen Stellungnahme zu Ergänzungsfragen vom 18. Februar 2020 mit. Weiter wies das Amt darauf hin, dass für die vom Gericht angeordnete Versteigerung das kantonale Gesetz betreffend das Gantwesen vom 8. Oktober 1936 anwendbar sei.

A.e. Am 2. März 2020 gelangte A. an das Zivilgericht Basel-Stadt als untere Aufsichtsbehörde über das Betreibungs- und Konkursamt. Sie verlangte im Wesentlichen, dass die Verkehrswertschätzung vom 20. November 2019 (einschliesslich Stellungnahme vom 18. Februar 2020) aufgehoben und eine neue Schätzung durch einen unabhängigen Schätzer erstellt werde. Mit Entscheid vom 6. Januar 2021 wies das Zivilgericht die Beschwerde ab, soweit darauf eingetreten wurde.

B.

Hiergegen gelangte A. an das Appellationsgericht des Kantons Basel-Stadt als obere kantonale Aufsichtsbehörde über das Betreibungs- und Konkursamt. Mit Entscheid vom 6. September 2021 wurde die Beschwerde abgewiesen, soweit darauf eingetreten wurde.

C.

Mit Eingabe vom 27. September 2021 hat A. Beschwerde in Zivilsachen erhoben (Verfahren 5A_784/2021). Die Beschwerdeführerin verlangt die Aufhebung des Entscheides des Appellationsgerichts (Beschwerdebegehren Ziff. 1). In der Sache beantragt sie die Anweisung an das Betreibungs- und Konkursamt, eine Neuschätzung anzuordnen (Beschwerdebegehren Ziff. 2). Eventuell sei die Sache zur Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen (Beschwerdebegehren Ziff. 3).

Weiter ersucht die Beschwerdeführerin um aufschiebende Wirkung.

Mit Präsidialverfügung vom 19. Oktober 2021 wurde der Beschwerde aufschiebende Wirkung zuerkannt.

Das Appellationsgericht hat sich am 31. August 2022 vernehmen lassen, worauf A. und E. repliziert haben.

B., C. und D. sowie das Betreibungs- und Konkursamt haben auf eine Stellungnahme verzichtet.

D.

Mit separaten Eingaben vom 27. September 2021 haben E. und F. Beschwerde in Zivilsachen erhoben (Verfahren 5A_793/2021 und 5A_794/2021). Beide Beschwerdeführer verlangen die Aufhebung des Entscheides des Appellationsgerichts, die Anordnung einer tauglichen Verkehrswertschätzung sowie (eventualiter) die Aufhebung der Gerichtskosten im kantonalen Verfahren.

Das Appellationsgericht hat sich am 31. August 2022 vernehmen lassen, worauf E. und F. repliziert haben.

Erwägungen:

1.

1.1. Die Verfahren 5A_784/2021, 5A_793/2021 und 5A_794/2021 betreffen die gleichen Parteien und richten sich gegen das gleiche Urteil. Die Verfahren können vereinigt werden (Art. 71 BGG i.V.m. Art. 24 BZP).

1.2. Gegen Entscheide eines oberen kantonalen Gerichts, welches als obere Aufsichtsbehörde in Schuldbetreibungs- und Konkursachen (Art. 17/18 SchKG) entschieden hat, ist die Beschwerde in Zivilsachen unabhängig eines Streitwertes gegeben (Art. 19 SchKG i.V.m. Art. 72 Abs. 2 lit. a, Art. 74 Abs. 2 lit. c, Art. 75 BGG). Beschwerdeentscheide der kantonalen Aufsichtsbehörden über Verfügungen der Zwangsvollstreckungsorgane gemäss Art. 17 SchKG gelten als Endentscheide im Sinne von Art. 90 BGG (**BGE 133 III 350 E. 1.2**).

Ob im Rahmen der vorliegenden Liegenschaftensteigerung eine Neuschätzung in Anwendung des SchKG als Verfügung nach Art. 17 SchKG zu ergehen hat (wie die Beschwerdeführerin A. meint) oder die (verweigerte neue) Liegenschaftenschätzung "nicht auf einer direkten Anwendung von Art. 17 SchKG" und der Beschwerdeentscheid auf einer "analogen Anwendung von Art. 18 SchKG" beruht (wie das Appellationsgericht festgehalten hat), erfasst die - folgende - Beurteilung in der Sache, weshalb an dieser Stelle ein allfälliges Streitwerterfordernis sowie das Vorliegen eines Zwischenentscheides (Art. 93 BGG) nicht weiter zu erörtern ist.

1.3. Die Beschwerdeführerin A. hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen. Sie hat ein schutzwürdiges Interesse an der Klärung der Frage, ob das Appellationsgericht die Anwendbarkeit des SchKG bzw. die Neuschätzung durch Sachverständige gestützt auf Art. 9 Abs. 2 VZG verneinen durfte. Die Beschwerdeführerin A. ist insoweit zur Beschwerde berechtigt (Art. 76 Abs. 1 BGG).

1.4. Mit 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**). Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG).

1.5. Die Eingaben der Beschwerdeführer E. und F. genügen den Begründungsanforderungen nicht. In beiden Eingaben wird lediglich die Verkehrswertschätzung von I.H. kritisiert. Hingegen wird in keiner Weise dargelegt, inwiefern das Appellationsgericht Recht verletzt habe, wenn es einen Anspruch auf eine Neuschätzung unter Hinweis auf die Nichtanwendbarkeit der VZG verweigert und die Kostenlosigkeit des Verfahrens verneint hat. Ohnehin haben E. und F. gegen den Entscheid der Erstinstanz (vom 6. Januar 2021) gar keine Beschwerde erhoben. Sie legen jedoch nicht dar, inwiefern sie durch den zweitinstanzlichen Entscheid neu oder zusätzlich in ihren schutzwürdigen Interessen berührt sein sollen (Art. 76 Abs. 1 lit. b BGG), um ein Beschwerderecht zu begründen. Auf diese Beschwerden kann nicht eingetreten werden.

2.

2.1. Das Appellationsgericht hat festgehalten, dass das Zivilgericht Basel-Stadt mit seinem Entscheid vom 8. August 2019 über die Art der Teilung des Miteigentums nach Art. 651 Abs. 2 ZGB entschieden hatte. Diese vom Richter angeordnete öffentliche Versteigerung der im Miteigentum stehenden Sache falle nicht unter die Zwangsversteigerung nach SchKG, wie sie in Art. 229 Abs. 1 OR geregelt sei. Aus diesem Grund sei die VZG - eine Verordnung zur Vollziehung des SchKG - nicht Grundlage der Versteigerung.

Vielmehr seien für die vom Zivilgericht (als Teilungsgericht) angeordnete öffentliche Versteigerung die Regeln von Art. 229 ff. OR und das gestützt auf Art. 236 OR erlassene kantonale Gesetz betreffend das

Gantwesen vom 8. Oktober 1936 massgebend. Über die Versteigerungsmodalitäten könne das für die Aufteilung des Miteigentums zuständige Gericht entscheiden. Dies sei im Entscheid des Zivilgerichts vom 8. August 2019 geschehen, indem die Parteien die Schätzung durch I.H. vereinbart hätten. Die Anordnung des Zivilgerichts bzw. die Einigung der Parteien (Miteigentümer) sei für die vom Betreibungsamt durchzuführende Versteigerung verbindlich. Ohne anderslautende Einigung der gesetzlich versteigernden Miteigentümer bestehe für das Betreibungsamt keine Grundlage, um eine neue Schätzung anzuordnen und vom Entscheid des Zivilgerichts vom 8. August 2019 abzuweichen.

2.2. A. als Beschwerdeführerin bringt vor, dass die öffentliche Versteigerung als Teilungsart mangels Einvernehmen gerichtlich angeordnet werden musste. Es liege daher keine "freiwillige öffentliche Versteigerung" (im Sinne von Art. 229 Abs. 2 OR) vor, weil die Miteigentümer keine Wahlfreiheit hätten, denn die Versteigerung erfolge gemäss dem Entscheid des Zivilgerichts vom 8. August 2019 durch das Betreibungsamt. Diese "Zwangssituation" lege die Anwendung des Zwangsvollstreckungsrechts nahe, wie es insbesondere für die Zwangsverwertung eines Grundpfandes gelte und wo die Bedeutung der Schätzung hinreichend berücksichtigt werde. Auch in anderen Bestimmungen des Privatrechts werde auf die Regeln des Zwangsvollstreckungsrechts zurückgegriffen. Aus dem kantonalen Gantgesetz könne nichts gegen die Anwendung des SchKG abgeleitet werden, da Bundesrecht vorgehe, was das Appellationsgericht verkannt habe.

3.

Anlass zur vorliegenden Beschwerde gibt die öffentliche Versteigerung einer Liegenschaft, wie sie vom Gericht im Rahmen der Teilung von Miteigentum nach Art. 651 Abs. 2 ZGB angeordnet und dem Betreibungsamt übertragen worden ist.

3.1. Die Beschwerdeführerin kritisiert das Appellationsgericht, weil es für die Frage der Neuschätzung der gerichtlich angeordneten Versteigerung des Miteigentums "nicht Zwangsvollstreckungsrecht, sondern Privatrecht" als massgebend erachtet habe. Sie rügt eine Verletzung von Bundesrecht (Art. 651 Abs. 2 ZGB, Art. 229 ff. OR und VZG) und der einschlägigen Rechtsprechung (**BGE 72 II 160 E. 3**). Soweit die Beschwerdeführerin dem Appellationsgericht vorwirft, es habe seine Argumente nicht berücksichtigt, liegt keine Verletzung der Begründungspflicht (Art. 29 Abs. 2 BV; **BGE 145 III 324 E. 6.1**) vor, sondern laufen ihre Vorbringen auf die Rüge der erwähnten Rechtsverletzung hinaus.

3.2. Gemäss Art. 650 Abs. 1 ZGB hat jeder Miteigentümer das Recht, die Aufhebung des Miteigentums zu verlangen (unter Vorbehalt der im Gesetz erwähnten Ausschlussgründe). Können sich die Miteigentümer über die Art der Aufhebung nicht einigen, so wird nach Anordnung des Gerichts die Sache körperlich geteilt oder, wenn dies ohne wesentliche Verminderung ihres Wertes nicht möglich ist, öffentlich oder unter den Miteigentümern versteigert (Art. 651 Abs. 2 ZGB). Das Gericht hat nach den konkreten Umständen des Einzelfalls zu entscheiden (Urteil 5A_936/2020 vom 15. Juli 2021 E. 3.3.1; SUTTER-SOMM, SPR, Bd. V/1, 2. Aufl. 2014, Rz. 262). Kaufverträge, die durch Versteigerung zustande kommen, werden in Art. 229-236 OR geregelt: Gegenstand sind in erster Linie öffentliche freiwillige Versteigerungen (Art. 229 Abs. 2 OR) sowie die Zwangsversteigerung (Art. 229 Abs. 1 OR), die jedoch ausschliesslich dem SchKG untersteht (AMONN/WALTHER, Grundriss des Schuldbetreibungs- und Konkursrechts, 9. Aufl. 2013, § 27 Rz. 23). Die Kantone können in den Schranken der Bundesgesetzgebung weitere ergänzende Vorschriften über die öffentliche Versteigerung aufstellen (Art. 236 OR; TERCIER/BIERI/CARRON, Les contrats spéciaux, 5. Aufl. 2016, Rz. 1216-1218, 1222).

3.3. Im vorliegenden Fall steht fest, dass das bestehende Miteigentum an der Liegenschaft durch den Entscheid des Zivilgerichts des Kantons Basel-Stadt vom 8. August 2019 durch Klage nach Art. 650 ff. ZGB aufgehoben wurde, als Teilungsart nach Art. 651 Abs. 2 ZGB die öffentliche Versteigerung bestimmt und im Hinblick darauf u.a. die Schätzung der Liegenschaft durch I.H., Gesellschaft H., angeordnet wurde. Streitpunkt ist, ob die vom Teilungsgericht festgelegten Regeln zur öffentlichen

Versteigerung einschliesslich Schätzung verbindlich sind, oder sich die öffentliche Versteigerung nach der Zwangsversteigerung von Grundstücken nach SchKG richtet, welches das Recht auf Neuschätzung regelt (Art. 9 Abs. 2, Art. 99 Abs. 2 VZG).

3.4. Rechtsprechung und Lehre haben sich mit der Natur und den Modalitäten der öffentlichen Versteigerung zur Teilung von Miteigentum in verschiedener Hinsicht befasst.

3.4.1. Das Bundesgericht hat in einem Urteil aus dem Jahre 1946 die die vom Teilungsgericht nach Art. 651 Abs. 2 ZGB angeordnete Versteigerung in Anwendung des notrechtlichen Bodenrechts von 1940/1941 geprüft: Zwar stelle die gerichtliche Versteigerung "nicht geradezu eine Zwangsversteigerung i.e.S" dar; sie stehe jedenfalls der "Zwangsversteigerung näher als der freiwilligen Versteigerung", weshalb sie vom Notrecht ebenfalls ausgenommen war (**BGE 72 III 160 E.** 3 S. 163, 164). Weder damals noch in der Folge war (soweit ersichtlich) Gegenstand der bundesgerichtlichen Beurteilung, ob auf die betreffende Versteigerung das SchKG anwendbar ist.

3.4.2. Die kantonale Praxis, welcher sich das Appellationsgericht angeschlossen hat, qualifiziert die öffentliche Versteigerung nach Art. 651 Abs. 2 ZGB nicht als Zwangsversteigerung, welche auf dem SchKG bzw. der VZG beruht. Als massgebend werden die vom Teilungsgericht festgesetzten Steigerungsbedingungen, Art. 229 ff. OR sowie die kantonalrechtlichen Bestimmungen zur öffentlichen Versteigerung erachtet (Graubünden: Entscheid KSK 16 62 des Kantonsgerichts vom 30. Mai 2017 E. 1.2, PKG/GR 2018 Nr. 16; St. Gallen: Entscheid BE.2017.35 des Kantonsgerichts vom 25. April 2018 E. III.2.b, III.2.c/aa; ferner Zürich: Urteil LC110026 des Obergerichts vom 17. Oktober 2011 E. 3.3).

3.4.3. In der Lehre wird nach verbreiteter Auffassung die öffentliche Versteigerung nach Art. 651 Abs. 2 ZGB nicht als Zwangsversteigerung gemäss SchKG bzw. VZG verstanden. Vielmehr liege es in der Zuständigkeit des Teilungsgerichts, die Steigerungsbedingungen festzulegen, sofern sich die Parteien nicht über Einzelheiten einigen können, wobei kantonale Steigerungsverordnungen zu berücksichtigen seien (MEIER-HAYOZ, Berner Kommentar, 1981, N. 33 zu Art. 651 ZGB; PERRUCHOUD, in: Commentaire romand, Code civil II, 2. Aufl. 2017, N. 45 zu Art. 651 ZGB). Zu den "freiwilligen Versteigerungen" werden nicht nur die auf freiem Willen beruhenden Veräusserungen, sondern auch die im Gesetz in zahlreichen Bestimmungen - wie Art. 651 Abs. 2 ZGB - vorgesehenen gesetzlichen Versteigerungen gezählt (CAVIN, in: SPR VII/1, 1977, S. 162 f.; SCHMID, in: Der Grundstückskauf, Koller [Hrsg.], 3. Aufl. 2017, Rz. 9; RUOSS/GOLA, in: Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 7. Aufl. 2020, N. 14 vor Art. 229-236 OR).

3.5. Die Frage der Natur und der Modalitäten der öffentlichen Versteigerung zur Teilung von Miteigentum gibt im vorliegenden Fall Anlass, den Rechtssinn der Regelung näher zu erörtern (vgl. **BGE 146 V 28 E.** 4.2).

3.5.1. Zutreffend geht das Appellationsgericht davon aus, dass sich weder dem Wortlaut von Art. 651 Abs. 2 ZGB noch der Entstehung der Bestimmung die Anwendung des Zwangsvollstreckungsrechts entnehmen lässt (vgl. Botschaft vom 28. Mai 1904 betreffend ZGB, BBl 1904 IV S. 62, vgl. E-Art. 645 Abs. 2, S. 276). Vielmehr wird früh festgehalten, dass die öffentliche Versteigerung nach Art. 651 Abs. 2 ZGB nicht als Zwangsversteigerung zu verstehen sei und daher nicht den Regeln des SchKG bzw. der VZG unterstehe (WIELAND, Zürcher Kommentar, 1909, N. 7 zu Art. 651 ZGB).

3.5.2. Aus dem Zusammenhang mit den Regeln über die Versteigerung nach Art. 229 ff. OR kann die Beschwerdeführerin mit dem Hinweis auf die fehlende "Freiwilligkeit" der Versteigerung (gemäss Art. 229 Abs. 2 OR) nichts für sich ableiten. Wohl trifft zu, dass ein Teil der Lehre für diejenigen Fälle (wie u.a. Art. 651 Abs. 2 ZGB, oder Art. 612 Abs. 3 ZGB, Durchführung der Erbteilung), in denen das Bundesprivatrecht eine öffentliche Versteigerung vorsieht, keine eigentliche Freiwilligkeit annimmt

(VULLIÉTY, in: Commentaire romand, Code des obligations I, 3. Aufl. 2021, N. 16 Vorbem. zu Art. 229-236 OR). Diese Sichtweise ändert indes nichts daran, dass keine Zwangsversteigerung (Art. 229 Abs. 1 OR) gemäss SchKG bzw. VZG vorliegt, sondern führt dazu, dass diese Fälle in erster Linie dem kantonalen Recht zuzuordnen sind (so VULLIÉTY, a.a.O.). Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin ist die Beteiligung eines Amtes (wie des Betreibungsamtes im Kanton Basel-Stadt) nicht ausschlaggebend, zumal sie für die öffentliche Versteigerung kein Begriffsmerkmal ist, aber vom kantonalen Recht (Art. 236 OR) vorgesehen werden kann (RUOSS/GOLA, a.a.O., N. 20 vor Art. 229-336 OR).

3.5.3. Nicht weiter führt der Hinweis der Beschwerdeführerin auf andere privatrechtliche Bestimmungen, in welchen auf die Regeln des Zwangsvollstreckungsrechts zurückgegriffen wird. Es trifft zu, dass z.B. bei Ausschluss eines Miteigentümers (Art. 649b ZGB) dessen Miteigentumsanteil (für den Fall der abgelaufenen Veräusserungsfrist) durch "öffentliche Versteigerung nach den Vorschriften über die Zwangsverwertung von Grundstücken" verwertet wird (Art. 649b Abs. 3 ZGB, Art. 78a VZG; SUTTER-SOMM, a.a.O., Rz. 234; PERRUCHOUD, a.a.O., N. 30 zu Art. 649b ZGB). Es geht um den Ausschluss eines renitenten Miteigentümers, weshalb die öffentliche Versteigerung vom zwingend vorgegebenen Lauf gemäss den Regeln des Zwangsvollstreckungsrechts bestimmt wird. Die Aufhebung des Miteigentums wird jedoch in die Hände des Teilungsgerichts gelegt, welches die Steigerungsbedingungen frei gestalten, gegebenenfalls streitige Modalitäten entscheiden, vereinbarte Modalitäten jedoch berücksichtigen kann (vgl. **BGE 51 II 294** S. 296; Urteil 5A_174/2015 vom 14. Oktober 2015 E. 6.2; STEINAUER, Les droits réels, Bd. I, 6. Aufl. 2019, Rz. 1672; SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, Sachenrecht, 6. Aufl. 2022, Rz. 789). Es ist nicht ersichtlich, dass der Rückgriff auf Art. 649b Abs. 3 SchKG (in Kraft [erst] seit 1. Januar 1965; AS 1964 993) oder andere privatrechtliche Bestimmungen die fehlende zwangsvollstreckungsrechtliche Natur der öffentlichen Versteigerung nach Art. 651 Abs. 2 ZGB in Frage stellen würde.

3.5.4. Die Beschwerdeführerin übergeht, dass in **BGE 115 II 334** E. 2a die öffentliche Versteigerung in der Erbteilung (Art. 612 Abs. 3 ZGB) ebenfalls zu den "freiwilligen" Versteigerungen nach Art. 229 Abs. 2 OR gezählt und der Zusammenhang zur eigentlichen Zwangsvollstreckung verneint wird (u.a. CAVIN, a.a.O.). Weshalb die Versteigerung nach Art. 651 Abs. 2 ZGB - Teilung der im Miteigentum stehenden Sache - von der Natur her anders zu behandeln sei, legt die Beschwerdeführerin nicht dar. Entgegen ihrer Ansicht lässt sich aus **BGE 72 III 160** kein anderes Ergebnis ableiten. Zwar wird die Formulierung, dass die öffentliche Versteigerung nach Art. 651 Abs. 2 ZGB der "Zwangsversteigerung näher als der freiwilligen Versteigerung" stehe, zuweilen dahingehend interpretiert, dass für derartige gesetzlich angeordnete öffentliche Versteigerungen eine Kategorie *sui generis* zu bilden sei. Selbst diese Lehrmeinung geht indes nicht davon aus, dass für eine derartige Kategorie der zwingende Verfahrensablauf nach SchKG gelten soll (GIGER, Berner Kommentar, 1999, N. 46, 57 zu Art. 229 OR).

3.5.5. Nach dem Dargelegten ist nicht zu bestanden, wenn das Appellationsgericht festgehalten hat, dass sich die vom Zivilgericht (mit Entscheid vom 8. August 2019) angeordnete öffentliche Versteigerung nach Art. 651 Abs. 2 ZGB nicht auf das SchKG bzw. die VZG stützt und für die Teilungsmodalitäten die Anordnungen des Teilungsgerichts verbindlich sind. Gemäss Teilungsentscheid haben sich die Parteien verständigt, den Schätzwert der zu versteigernden Liegenschaft durch einen bestimmten Schätzer in einem Gutachten verbindlich feststellen zu lassen (weil der Schätzwert streitig war oder werden könnte). Der Gutachter war nach Beauftragung verpflichtet, den Parteien die Schätzung auftragsgemäss abzuliefern, allerdings nicht gestützt auf das Zwangsvollstreckungsrecht. Das Ergebnis, dass das Betreibungsamt - mangels anderslautender Einigung der versteigernden Miteigentümer - auf den Teilungsentscheid, in welchem die Parteien die Schätzung durch I.H. vereinbart hatten, abzustellen hat und keine neue Schätzung durch Sachverständige in Anwendung von Art. 9 Abs. 2 VZG durchzuführen ist, stellt keine Verletzung von Bundesrecht dar.

3.5.6. Schliesslich legt die Beschwerdeführerin nicht dar (E. 1.4), dass ergänzendes kantonales Recht (Art. 236 OR) - wie das kantonale Gesetz betreffend Gantwesen vom 8. Oktober 1936 oder andere als kantonales Recht massgebende Regeln - in einer gegen das Willkürverbot (Art. 9 BV) verstossenden Weise angewendet oder missachtet worden seien.

4.

Der Beschwerde von A. (Verfahren 5A_784/2021) ist abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Auf die Beschwerden von E. (Verfahren 5A_793/2021) und F. (Verfahren 5A_794/2021) kann nicht eingetreten werden (E. 1.5).

Die Beschwerdeführer werden jeweils kostenpflichtig (Art. 66 Abs. 1 BGG). Eine Parteientschädigung entfällt in allen drei Verfahren.

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Verfahren 5A_784/2021, 5A_793/2021 und 5A_794/2021 werden vereinigt.

2.

2.1. Die Beschwerde von A. (Verfahren 5A_784/2021) wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.2. Auf die Beschwerde von E. (Verfahren 5A_793/2021) wird nicht eingetreten.

2.3. Auf die Beschwerde von F. (Verfahren 5A_794/2021) wird nicht eingetreten.

3.

Die Gerichtskosten von insgesamt Fr. 6'000.-- werden den Beschwerdeführern zu gleichen Teilen auferlegt.

4.

Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

5.

Dieses Urteil wird den Verfahrensbeteiligten und dem Appellationsgericht des Kantons Basel-Stadt, Dreiergericht, als oberer kantonaler Aufsichtsbehörde über das Betreibungs- und Konkursamt Basel-Stadt mitgeteilt.

Lausanne, 27. Februar 2023

Im Namen der II. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Herrmann

Der Gerichtsschreiber: Levante