

Tribunal fédéral – 5A_643/2023
II^e Cour de droit civil
Arrêt du 14 mars 2024

Poursuites pour dettes et
faillite
SchKG



Bundesgericht – 5A_643/2023
II. zivilrechtliche Abteilung
Urteil vom 14. März 2024

Vente aux enchères
publiques ; plainte contre
la réalisation ; notion de
partie intégrante et
d'accessoire d'un
immeuble
*Öffentliche Versteigerung ;
Beschwerde gegen die
Verwertung ; Begriff des
Bestandteils und des
Zubehörs eines Grundstücks*

Art. 132a LP ;
642 ss CC
Art. 132a SchKG ;
642 ff. ZGB

Vente aux enchères publiques / plainte contre la réalisation – Dans la plainte au sens de l'art. 132a LP, seules les irrégularités commises pendant la vente elle-même peuvent être attaquées. Si le grief n'est pas dirigé contre la vente aux enchères en tant que telle ou contre l'adjudication, mais contre la procédure de préparation, le recourant doit dénoncer le vice contesté au plus tard juste avant le début de la vente aux enchères et demander en outre le report de celle-ci en invoquant le vice contesté (consid. 5.4).

Notion de partie intégrante et d'accessoire d'un immeuble (art. 642 ss CC) – Rappel des principes (consid. 5.6). En l'espèce, dans le cadre de la vente aux enchères d'un domaine agricole, l'installation de traite du bétail n'était pas mentionnée parmi les accessoires ou les parties intégrantes, ni dans l'estimation du bien ni dans l'état des charges. L'état des charges n'ayant pas été attaqué et le débiteur ne s'étant pas présenté à la vente, ce dernier ne peut plus se plaindre de cette omission dans le cadre de la plainte au sens de l'art. 132a LP (consid. 5.6).

Öffentliche Versteigerung / Beschwerde gegen die Verwertung – Bei der Beschwerde nach Art. 132a SchKG können nur Mängel gerügt werden, die während der Versteigerung selbst begangen wurden. Richtet sich die Rüge nicht gegen die Versteigerung als solche oder den Zuschlag, sondern gegen das Vorbereitungsverfahren, muss der Beschwerdeführer den beanstandeten Mangel spätestens unmittelbar vor Beginn der Versteigerung rügen und zudem unter Berufung auf den beanstandeten Mangel die Verschiebung der Versteigerung verlangen (E. 5.4).

Begriff des Bestandteils und Zubehör einer Immobilie (Art. 642 ff. ZGB) – Wiederholung der Grundsätze (E. 5.6). Im vorliegenden Fall wurde im Rahmen der Versteigerung eines landwirtschaftlichen Anwesens die Melkanlage weder in der Schätzung noch im Lastenverzeichnis als Zubehör oder Bestandteil aufgeführt. Da das Lastenverzeichnis nicht angefochten wurde und der Schuldner nicht zur Versteigerung erschien, kann sich der Schuldner im Rahmen der Beschwerde nach Art. 132a SchKG nicht mehr über dieses Versäumnis beschweren (E. 5.6).

Besetzung
Bundesrichter Herrmann, Präsident,
Bundesrichter von Werdt, Bovey,
Gerichtsschreiber Levante.

Verfahrensbeteiligte

A.A,
Beschwerdeführer,

gegen

Betreibungsamt Mettauertal,
Hauptstrasse 68, 5274 Mettau,

1. C.C,
2. D.C,
beide vertreten durch Rechtsanwalt Michael Ritter.

Gegenstand
Steigerungszuschlag,

Beschwerde gegen den Entscheid des Obergerichts des Kantons Aargau, Schuldbetreibungs- und Konkurskommission als obere betriebsrechtliche Aufsichtsbehörde, vom 23. August 2023 (KBE.2023.10).

Sachverhalt:

A.

A.a. A.A (Schuldner) und B.A (Schuldnerin) wurden von der Bank E beim Betreibungsamt Mettauertal auf Grundpfandverwertung betrieben (Betreibungen Nr. xxx und yyy). Am 8. September 2022 teilte das Betreibungsamt mit, die Bank E habe ein Verwertungsbegehren gestellt. Es ging um die im Gesamteigentum des Schuldners und der Schuldnerin stehenden Grundstücke Nr. oo, pp, qq, rr, ss, tt, uu, vv sowie ww GB U. Auf der Parzelle Nr. qq stehen ein Zweifamilienhaus sowie ein Milchviehstall mit einer Scheune. Die übrigen Parzellen sind landwirtschaftliche Grundstücke oder Waldparzellen.

A.b.

A.b.a. Das Betreibungsamt liess die Grundstücke schätzen. Der Schätzungsbericht datiert vom 10. Dezember 2022/4. Januar 2023. Sodann machte es die betriebsamtliche Grundstücksteigerung am 20. Januar 2023 bekannt und setzte diese auf den 21. April 2023 an. Die an die Adresse des Beschwerdeführers eingeschriebene versandte Spezialanzeige vom 20. bzw. 27. Januar 2023 (Postaufgabe) hat dieser nicht abgeholt.

A.b.b. Die Steigerungsbedingungen vom 17. Februar 2023 und das Lastenverzeichnis (samt Liegenschaftsbeschrieb und Schätzung) wurden ab 20. Februar 2023 öffentlich aufgelegt und dem Beschwerdeführer am selbigen Datum wiederum eingeschrieben zugestellt.

A.b.c. Am 12. März 2023 erhob der Schuldner beim Bezirksgericht Laufenburg als untere Aufsichtsbehörde in Schuldbetreibungs- und Konkursachen Beschwerde und beantragte die Aussetzung der auf den 21. April 2023 angesetzten Steigerung sowie die Durchführung einer "vorschriftsgemässen Schätzung der Liegenschaft". Das Bezirksgericht holte einen Amtsbericht des Betreibungsamts ein, den dieses am 22. März 2023 (unter Beilage der Marktwertschätzung vom 10. Dezember 2022/4. Januar 2023, der Publikation SHAB vom 20. Januar 2023, der Spezialanzeige vom 20. bzw. 27. Januar 2023 einschliesslich Sendungsverfolgung, der Steigerungsbedingungen vom 17. Februar 2023, des Versands des Lastenverzeichnisses mit Steigerungsbedingungen einschliesslich Sendungsverfolgung und weiteren Beilagen) erstattete und der dem Beschwerdeführer mit Verfügung

vom 23. März 2023 samt Beilagen zur Stellungnahme zugestellt wurde. Dieser reichte keine Stellungnahme ein. Mit Entscheid vom 17. April 2023, der dem Beschwerdeführer am 25. April 2023 zugestellt wurde, wies das Bezirksgericht die Beschwerde vollumfänglich ab. Gegen diesen Entscheid hat der Beschwerdeführer kein Rechtsmittel ergriffen.

A.b.d. Am 21. April 2023 fand die Versteigerung statt. Der Zuschlag erfolgte an C.C und D.C (Ersteigerer) für einen Preis von Fr. 1'650'000.--.

A.c.

A.c.a. Mit Eingabe vom 1. Mai 2023 führte der Schuldner Beschwerde beim Bezirksgericht Laufenburg gegen die Grundstücksteigerung und den Zuschlag vom 21. April 2023. Er beantragte, es sei die Versteigerung für ungültig zu erklären (Rechtsbegehren 1), es sei die Wiederholung der Versteigerung anzuordnen, wobei das Betreibungsamt Mettauertal die begangenen Versäumnisse und Fehler vorgängig zu beheben habe (Rechtsbegehren 2), und es sei festzustellen, dass ihm als Schuldner bis zur allfälligen Durchführung einer erneuten Versteigerung offenstehe, die Forderung der Gläubigerin zu tilgen (Rechtsbegehren 3). Ausserdem ersuchte er um Gewährung der aufschiebenden Wirkung (Rechtsbegehren 4).

A.c.b. Am 8. Mai 2023 reichten die Ersteigerer eine Stellungnahme ein und am 15. Mai 2023 erstattete das Betreibungsamt seinen Amtsbericht. Daraufhin setzte das Bezirksgericht dem Schuldner und den Ersteigern mit Verfügung vom 16. Mai 2023 eine nicht erstreckbare Frist bis zum 21. Mai 2023, um zum Amtsbericht fakultativ Stellung zu nehmen. Die Verfügung wurde dem Schuldner am 19. Mai 2023 durch die Regionalpolizei zugestellt.

A.c.c. Dieser beantragte mit Eingabe vom 21. Mai 2023 eine Fristerstreckung bis 19. Juni 2023. Das Bezirksgericht wies dieses Gesuch mit Schreiben vom 22. Mai 2023 ab und teilte dem Schuldner mit, es sei geplant, im vorliegenden Verfahren den Entscheid am 26. Mai 2023 zu treffen. Eingaben, die bis am Donnerstag, 25. Mai 2023, 17.00 Uhr, beim Gericht eingegangen seien, würden im Entscheid noch berücksichtigt.

A.c.d. Mit Eingabe vom 22. Mai 2023 teilte Rechtsanwalt MLaw Michael Ritter dem Bezirksgericht mit, dass die Ersteigerer ihn mit der Wahrung ihrer Interessen mandatiert hätten. Zudem gab er den Verzicht auf eine Stellungnahme zum Amtsbericht des Betreibungsamts Mettauertal bekannt. Diese Mitteilung wurde dem Schuldner am 24. Mai 2023 eröffnet.

A.d. Das Bezirksgericht wies die Beschwerde am 26. Mai 2023 ab.

B.

B.a.

B.a.a. Mit als Gesuch bezeichneter Eingabe vom 1. Juni 2023 (Postaufgabe: 3. Juni 2023) wandte sich der Schuldner an das Bezirksgericht Laufenburg. Er beantragte, Rechtsanwalt Michael Ritter sei als Rechtsvertreter der Ersteigerer nicht zuzulassen (Rechtsbegehren 1) und der Entscheid vom 26. Mai 2023 sei aufzuheben und erst nach Wiederherstellung der benötigten Fristen für eine ausführliche Stellungnahme an das Gericht wieder zu fällen. Das Bezirksgericht leitete diese Eingabe zuständigkeitshalber an die Schuldbetreibungs- und Konkurskommission des Obergerichts des Kantons Aargau weiter.

B.a.b. Mit separater Eingabe vom 6. Juni 2023 führte der Schuldner Beschwerde beim Obergericht des Kantons Aargau als obere Aufsichtsbehörde in Schuldbetreibungs- und Konkursachen, dem er

beantragte, der Entscheid vom 26. Mai 2023 sei aufzuheben und die Sache an das Bezirksgericht zurückzuweisen (Rechtsbegehren 1), es seien die Fristen zur Stellungnahme im Verlauf des bisherigen Beschwerdeverfahrens wiederherzustellen (Rechtsbegehren 2), es sei das Beschwerdeverfahren bis zum Entscheid der Staatsanwaltschaft Rheinfelden-Laufenburg in Sachen Strafanzeige gegen F betreffend diverse Delikte im Zusammenhang mit der Liegenschaftsschätzung vom 14. November 2023 [recte: 2022] zu sistieren (Rechtsbegehren 3), es sei die Wiederholung der Versteigerung anzuordnen, wobei das Betreibungsamt Mettauertal die begangenen Versäumnisse und Fehler vorgängig zu beheben habe (Rechtsbegehren 4), und es sei festzustellen, dass ihm als Schuldner bis zur allfälligen Durchführung einer erneuten Versteigerung offenstehe, die Forderung der Gläubigerin zu tilgen (Rechtsbegehren 5). Ferner ersuchte er um Gewährung der aufschiebenden Wirkung (Rechtsbegehren 6).

B.a.c. Mit Verfügung vom 8. Juni 2023 teilte das Obergericht dem Schuldner mit, dass hinsichtlich des Grundbucheintrags von Gesetzes wegen eine aufschiebende Wirkung besteht.

B.a.d. Am 19. Juni 2023 beantragte der Schuldner ferner, Rechtsanwalt Michael Ritter sei als Rechtsvertreter der Ersteigerer nicht zuzulassen und es seien die Rechtsfolgen der unzulässigen Rechtsvertretung der Ersteigerer durch Rechtsanwalt Michael Ritter zu prüfen, und allenfalls eine Rückweisung des Beschwerdeverfahrens an das Bezirksgericht zu beschliessen.

B.a.e. Das Bezirksgericht und die Ersteigerer verzichteten auf weitere Stellungnahmen (Schreiben vom 12. Juni 2023 bzw. 26. Juni 2023). Das Betreibungsamt liess sich nicht vernehmen.

B.a.f. Mit Eingabe vom 13. August 2023 verlangte der Schuldner Einsicht in den Amtsbericht des Bezirksgerichts bei gleichzeitiger Ansetzung einer Frist zur Stellungnahme (Rechtsbegehren 1), wiederholte sein Begehren, Rechtsanwalt Ritter nicht zuzulassen (Rechtsbegehren 2), und beantragte, das Verfahren zu sistieren, bis diese Frage rechtskräftig geklärt sei (Rechtsbegehren 3); ferner sei das Verfahren in seinen Zustand am 20. Mai 2023 zurückzusetzen und alle Verfahrensschritte seit dem 20. Mai 2023 aufzuheben, beziehungsweise für nichtig zu erklären, beziehungsweise rückgängig zu machen, insbesondere der Entscheid vom 26. Mai 2023 des Bezirksgerichts sei aufzuheben, beziehungsweise für nichtig zu erklären (Rechtsbegehren 4); Rechtsanwalt Michael Ritter sei zu sanktionieren (Rechtsbegehren 5) und es seien alle nicht gewährten Fristen für die Stellungnahmen wiederherzustellen (Rechtsbegehren 6).

B.b. Das Obergericht wies die Beschwerde vollumfänglich ab (Entscheid vom 23. August 2023).

C.

C.a. Mit Eingabe vom 3. September 2023 wendet sich der Schuldner A.A (fortan: Beschwerdeführer) an das Bundesgericht, dem er beantragt, es seien die Entscheide des Obergerichts vom 23. August 2023 und des Bezirksgerichts vom 26. Mai 2023 aufzuheben (Rechtsbegehren 1), die Versteigerung vom 21. April 2023 für ungültig zu erklären und der Zuschlag aufzuheben (Rechtsbegehren 2) und nach Behebung der begangenen Versäumnisse und Fehler die Wiederholung der Versteigerung anzuordnen (Rechtsbegehren 3). Ausserdem sei festzustellen, dass den Schuldnern bis zur allfälligen Durchführung einer erneuten Versteigerung offenstehe, die Forderung der Gläubigerin zu tilgen (Rechtsbegehren 4). Ferner seien dem Beschwerdeführer erneute Fristen für die Stellungnahmen zu erteilen, die im Verlauf der vorangehenden Verfahren nicht gegeben wurden (Rechtsbegehren 5). In verfahrensrechtlicher Hinsicht beantragt der Beschwerdeführer, Rechtsanwalt Michael Ritter sei nicht als Vertreter der Ersteigerer zuzulassen und vom Verfahren auszuschliessen, und sei der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zu erteilen.

C.b. Nach Einholung von Stellungnahmen wies das präsidierende Mitglied der urteilenden Abteilung mit Verfügung vom 29. September 2023 das Gesuch um Ausschluss von Rechtsanwalt Michael Ritter aus dem bundesgerichtlichen Verfahren ab. Gleichzeitig teilte es dem Beschwerdeführer mit, dass die Beschwerde gegen den Zuschlag eines Grundstücks hinsichtlich der Grundbucheintragung von Gesetzes wegen aufschiebende Wirkung hat, und wies das Gesuch um Gewährung der aufschiebenden Wirkung, soweit der Beschwerdeführer damit einen über Art. 66 Abs. 1 VZG hinausgehenden Aufschub der Wirkungen des Zuschlags anstrebt, ab.

C.c. Das Bundesgericht hat die kantonalen Akten beigezogen, in der Hauptsache hingegen keine Vernehmlassungen eingeholt.

C.d. Das Bezirksgericht Laufenburg hat dem Bundesgericht am 16. November 2023 die Kopie eines von Rechtsanwalt Michael Ritter im Auftrag der Ersteigerer verfassten, an das Bezirksgericht adressierten und vom 13. November 2023 datierten Schreibens zukommen lassen. Das Bundesgericht hat dem Bezirksgericht am 21. November 2023 mitgeteilt, es sei noch kein Urteil ergangen und es könne nicht abgeschätzt werden, wann der Entscheid gefällt werde. Mit einer 40-seitigen und 25 Rechtsbegehren enthaltenden Eingabe vom 22. Februar 2024 hat der Beschwerdeführer zu den Schreiben vom 13. und 16. November 2023 Stellung genommen.

Erwägungen:

1.

1.1. Gegen den angefochtenen Entscheid der oberen kantonalen Aufsichtsbehörde in Schuldbetreibungs- und Konkursachen ist die Beschwerde in Zivilsachen gegeben (Art. 19 SchKG i.V.m. Art. 72 Abs. 2 lit. a, Art. 74 Abs. 2 lit. c und Art. 75 Abs. 1 BGG). Der Beschwerdeführer hat als Schuldner ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung des angefochtenen Entscheids und ist insoweit zur Beschwerde, die er im übrigen innert Frist (Art. 100 Abs. 2 lit. a i.V.m. Art. 45 Abs. 1 BGG) eingereicht hat, berechtigt (Art. 76 Abs. 1 lit. b BGG). Unter Vorbehalt der nachfolgenden Erwägungen ist auf die Beschwerde in Zivilsachen einzutreten.

1.2. 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 das Rügeprinzip gilt (Art. 106 Abs. 2 BGG; **BGE 142 III 364 E. 2.4**).

1.3. Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Die Feststellung des Sachverhaltes kann nur gerügt werden, wenn sie offensichtlich unrichtig - d.h. willkürlich - ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinn von Art. 95 BGG beruht und die Behebung des Mangels überdies für den Verfahrensausgang entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1 BGG). Neue Tatsachen und Beweismittel sind nur soweit zulässig, als erst der angefochtene Entscheid dazu Anlass gibt (Art. 99 Abs. 1 BGG), was in der Beschwerde näher auszuführen ist (**BGE 133 III 393 E. 3**). Auf Einzelheiten wird nachfolgend eingegangen.

Der Beschwerdeführer schildert über mehrere Seiten hinweg den (Prozess-) Sachverhalt aus seiner Sicht und bezieht sich mehrfach auf "unbestrittene" Tatsachen, die sich jedenfalls teilweise nicht aus dem angefochtenen Entscheid ergeben. Soweit er damit beabsichtigt, das Tatsachenfundament zu ergänzen, ohne gleichzeitig wirksame Sachverhalts- oder Rechtsrügen zu erheben, bleiben dessen Ausführungen unberücksichtigt.

1.4.

1.4.1. Im ersten Teil seiner Beschwerde führt der Beschwerdeführer drei Grundsatzfragen auf, die seines Erachtens noch nie höchstrichterlich entschieden worden seien, und legt diesbezüglich seine Sicht der Dinge dar. Er bittet das Bundesgericht, die Fragen der aufschiebenden Wirkung einer Beschwerde (gemäss Art. 132a Abs. 1 SchKG) gegen den Zuschlag (gemäss Art. 126 Abs. 1 SchKG), die richtige Auslegung und Anwendung von Art. 66 Abs. 1 VZG und die Auswirkungen eines Zuschlags (gemäss Art. 126 Abs. 1 SchKG) auf ein bestehendes Bewirtschaftungsverhältnis (gemäss Art. 9 Abs. 1 BGG) eines landwirtschaftlichen Gewerbes (im Sinn von Art. 7 Abs. 1 BGG) vertieft zu prüfen.

1.4.2. Das Bundesgericht behandelt jene Rechtsfragen, die für die Beurteilung der Beschwerde relevant sind und an deren Beantwortung der Beschwerdeführer ein aktuelles und praktisches Interesse hat. Das praktische Interesse fehlt, wenn rein theoretische, hypothetische oder faktisch irrelevante Rechtsfragen aufgeworfen werden (vgl. Urteil 5D_40/2023 vom 9. August 2023 E. 1.4). Das aktuelle Interesse fehlt, wenn die Sache gegenstandslos geworden ist (allgemein: **BGE 146 III 416** E. 7.4). Vom Erfordernis des aktuellen Interesses sieht das Bundesgericht ausnahmsweise ab, wenn sich die aufgeworfene Frage jederzeit unter gleichen oder ähnlichen Umständen wieder stellen kann, an deren Beantwortung wegen der grundsätzlichen Bedeutung ein hinreichendes öffentliches Interesse besteht und eine rechtzeitige Prüfung kaum möglich erscheint (**BGE 140 III 92** E. 1.2; **136 III 497** E. 1.1). In einer solchen Konstellation hat der Beschwerdeführer darzulegen, weshalb die Voraussetzungen für die Behandlung der Rechtsfrage trotz fehlenden aktuellen Interesses gegeben sind (**BGE 138 III 537** E. 1.2; Urteil 5A_930/2017 vom 17. Oktober 2018 E. 1, nicht publ. in **BGE 145 III 30**).

1.4.3. Die Antwort auf die ersten beiden Fragen ergibt sich aus der Verfügung des präsidierenden Mitglieds vom 29. September 2023 (Sachverhalt Bst. C.b) und die dritte Frage ist nicht vom Streitgegenstand erfasst, so dass sie theoretischer Natur ist. Daher sind diese Rechtsfragen nicht bzw. nicht mehr zu beantworten.

1.5. Die Beschwerde ist zulässig gegen Entscheide letzter kantonaler Instanzen (Art. 75 Abs. 1 BGG), die als Rechtsmittelinstanzen entschieden haben (Art. 75 Abs. 2 BGG). Anfechtungsobjekt des vorliegenden Verfahrens ist mithin der Entscheid des Obergerichts vom 23. August 2023, das als obere kantonale Behörde auf Rechtsmittel hin den Entscheid des Bezirksgerichts vom 26. Mai 2023 beurteilt hat. Soweit der Beschwerdeführer den Entscheid des Bezirksgerichts beanstandet, ist auf seine Beschwerde nicht einzutreten.

1.6. Nicht einzutreten ist sodann auf die Eingabe des Beschwerdeführers vom 22. Februar 2024 (Sachverhalt Bst. C.d). Anlass zu dieser Eingabe hat ein Schriftverkehr gegeben, der zwar im weiteren Kontext des Zuschlags vom 21. April 2023 steht, aber mit dem vorliegenden Verfahren nichts zu tun hat. Soweit der Beschwerdeführer sich dieser Eingabe auch zu Fragen äussert, die für das vorliegende Verfahren von Bedeutung sein könnten, haben seine Ausführungen, weil nach Ablauf der Beschwerdefrist eingereicht, unbeachtet zu bleiben.

2.

2.1. Geht es - wie hier (Bst. A.a) - um die Verwertung von Grundstücken in einer Betreibung auf Grundpfandverwertung, hat das Betreibungsamt wie folgt vorzugehen (Art. 156 Abs. 1 i.V.m. Art. 122-143 b SchKG) :

2.1.1. Es stellt die Steigerungsbedingungen auf (Art. 134 Abs. 1 SchKG). Diese sind mindestens zehn Tage vor der Steigerung im Lokal des Betreibungsamts zu jedermanns Einsicht aufzulegen (Art. 134 Abs. 2 SchKG). Die Steigerungsbedingungen können mittels Beschwerde nach Art. 17 ff. SchKG angefochten werden.

2.1.2. Sodann erstellt das Betreibungsamt ein sog. Lastenverzeichnis (Art. 140 Abs. 1 SchKG). Es stellt dieses den Beteiligten (Gläubiger, Schuldner, allfällige Dritteigentümer, allfällige Drittinteressierte) zu und setzt ihnen gleichzeitig eine Bestreitungsfrist von zehn Tagen (Art. 140 Abs. 2 SchKG).

2.1.3. Ausserdem ordnet das Betreibungsamt eine Schätzung des Grundstücks an und teilt deren Ergebnis den Beteiligten mit (Art. 140 Abs. 3 SchKG). Diese können innerhalb der Beschwerdefrist (nach Art. 17 ff. SchKG) bei der Aufsichtsbehörde eine neue Schätzung durch Sachverständige verlangen (Art. 99 Abs. 2 VZG).

2.1.4. Schliesslich wird die Versteigerung öffentlich bekannt gemacht (Art. 138 Abs. 1 SchKG). Das Betreibungsamt stellt dem Gläubiger, dem Schuldner, einem allfälligen Dritteigentümer des Grundstücks und allen im Grundbuch eingetragenen Beteiligten ein Exemplar der Bekanntmachung zu, wenn sie einen bekannten Wohnsitz oder einen Vertreter haben (sog. Spezialanzeige; Art. 139 SchKG). Die Spezialanzeigen sind sofort mit der Bekanntmachung der Steigerung zu versenden (Art. 30 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. Art. 102 VZG). Ist in der Bekanntmachung der Schätzungswert des Grundstücks angegeben, gilt die Zustellung der Spezialanzeige als Mitteilung nach Art. 140 Abs. 3 SchKG (Art. 30 Abs. 1 Satz 2 VZG).

2.2. Wie sich aus dem unangefochten gebliebenen Entscheid des Bezirksgerichts Laufenburg vom 17. April 2023 (vgl. Sachverhalt Bst. A.b.c) ergibt, wurden dem Beschwerdeführer die Spezialanzeige (Bekanntmachung samt betreibungsamtliche Schätzung der Grundstücke) mit Wirkung per 27. Januar 2023, sowie das Lastenverzeichnis und die Steigerungsbedingungen (samt Grundstückbescrieb und Schätzung der Grundstücke und der Zugehör) am 17. Februar 2023 (jeweils eingeschrieben) zugestellt. Ferner stellte das Bezirksgericht fest, dass der Beschwerdeführer innert der gesetzlichen Beschwerdefrist von zehn Tagen (Art. 17 Abs. 2 SchKG) weder gegen das Lastenverzeichnis noch gegen die Steigerungsbedingungen ein Rechtsmittel eingereicht und er es auch unterlassen hatte, innert Frist eine neue Schätzung zu verlangen. Das war der Grund, weshalb das Bezirksgericht die Beschwerde des Beschwerdeführers vom 15. März 2023 vollumfänglich abwies.

2.3. Mangels Anfechtung ist der Entscheid des Bezirksgerichts vom 17. April 2023 sowohl formell als auch materiell in Rechtskraft erwachsen (**BGE 139 III 44 E. 3.1.2; 133 III 580 E. 2.1**). Wie das Obergericht zutreffend erwog, kann der Beschwerdeführer in seiner Beschwerde gegen die Steigerung und den Zuschlag weder Tat- noch Rechtsfragen aufwerfen, welche die Spezialanzeige, das Lastenverzeichnis, die Steigerungsbedingungen und die Schätzung der Grundstücke betreffen (vgl. Urteile 5A_178/2023 vom 6. Februar 2024 E. 3.2.1; 5A_957/2012 vom 28. Mai 2013 E. 2.2 und 3.2 [betreffend die Schätzung einer zu verwertenden Liegenschaft]). Insofern erweist sich die Rüge, das Obergericht sei zu Unrecht auf seine Beanstandungen betreffend die Schätzung vom 14. November 2022 [recte: 10. Dezember 2022/4. Januar 2023] nicht eingetreten, als unbegründet. Nicht einzugehen ist ferner auf die - im Widerspruch zum Entscheid vom 17. April 2023 stehenden - Behauptungen, ihm seien einzig das Verwertungsbegehren zugestellt, alle anderen pflichtmässigen Mitteilungen, wie die Bekanntmachung der Steigerung, die Steigerungsbedingungen und das Lastenverzeichnis vorenthalten worden, und im Zeitpunkt seiner Beschwerde vom 12. März 2023 habe er gar nicht gewusst, dass ein Schätzungsgutachten vorgelegen habe, und dass ihm dieses nie mitgeteilt worden sei.

Es trifft wohl zu, dass der Beschwerdeführer die Spezialanzeige nicht abgeholt hat und folglich deren Inhalt nicht hat zur Kenntnis nehmen können. Wie bereits das Bezirksgericht in seinem Entscheid vom 17. April 2023 festgehalten hat, gilt die Zustellung der Spezialanzeige am siebten Tag der postalischen Abholfrist als erfolgt, da er mit der Zustellung rechnen musste (KREN KOSTKIEWICZ, Schuldbetriebs- und Konkursrecht, 3. Aufl. 2018, Rz. 424, vgl. auch Art. 138 Abs. 3 lit. a ZPO). Dagegen erhebt der Beschwerdeführer keine Einwendungen.

3.

3.1. Mit Bezug auf das oberinstanzliche Verfahren beklagt sich der Beschwerdeführer darüber, dass ihm der Amtsbericht des Bezirksgerichts vom 12. Juni 2023 - das Betreibungsamt hatte sich nicht vernehmen lassen - trotz ausdrücklichen Ersuchens (Eingabe vom 13. August 2023; oben Sachverhalt Bst. B.a.f) nie zugestellt worden sei.

3.2. Der Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV) umfasst auch das Recht, von allen beim Gericht zu den Akten erkannten Eingaben und den dazugehörigen Beilagen Kenntnis zu erhalten und sich dazu äussern zu können (**BGE 138 I 154** E. 2.3.3; **137 I 195** E. 2.3.1, **133 I 98** E. 2.1). Die Wahrnehmung des rechtlichen Gehörs setzt folglich die Zustellung sämtlicher Eingaben an jede Partei voraus. Das Bundesgericht hat wiederholt festgehalten, dass den Verfahrensbeteiligten ein Anspruch auf Zustellung von Vernehmlassungen zusteht, unabhängig davon, ob diese Eingaben neue und erhebliche Gesichtspunkte enthalten. Grundsätzlich führt die Verletzung dieses Anspruchs ungeachtet der materiellen Begründetheit des Rechtsmittels zur Gutheissung der Beschwerde und zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids (**BGE 143 IV 380** E. 1.4.1; **142 II 218** E. 2.8.1; **135 I 187** E. 2.2), wenn eine Heilung in oberer Instanz ausser Betracht fällt (zu den Voraussetzungen: **BGE 142 II 218** E. 2.8.1). Diese Rechtsprechung darf indes nicht darüber hinwegtäuschen, dass auch die Wahrung des rechtlichen Gehörs keinen Selbstzweck darstellt. Wenn nicht ersichtlich ist, inwiefern die Verletzung des rechtlichen Gehörs einen Einfluss auf das Verfahren haben könnte, besteht kein Interesse an der Aufhebung des Entscheids (**BGE 143 IV 380** E. 1.4.1; Urteile 5A_561/2018 vom 14. Dezember 2018 E. 2.3; 4A_85/2018 vom 4. September 2018 E. 5; 4A_112/2018 vom 20. Juni 2018 E. 3.2). Andernfalls besteht die Gefahr, dass die Rückweisung der Sache an die Vorinstanz allein wegen der festgestellten Gehörsverletzung zu einem Leerlauf und einer unnötigen Verzögerung führt.

3.3. In den kantonalen Akten liegt eine Verfügung vom 2. August 2023, gemäss welcher dem Beschwerdeführer der Amtsbericht vom 12. Juni 2023 und die Eingabe der Ersteigerer vom 26. Juni 2023 zugestellt wurde. Der Beschwerdeführer behauptet, die Stellungnahme des Bezirksgerichts sei der Verfügung vom 2. August 2023 nicht beigelegt, weshalb er am 13. August 2023 um Zustellung derselben ersucht habe. Ob der streitgegenständliche Amtsbericht der Verfügung vom 2. August 2023 beigelegt hat, was zwar nicht wahrscheinlich erscheint, angesichts des im Gesuch vom 13. August 2023 gestellten Begehrens aber nicht gänzlich auszuschliessen ist, braucht nicht abschliessend geklärt zu werden. Dem angefochtenen Entscheid zufolge hatte das Bezirksgericht auf eine Stellungnahme verzichtet. In der Tat liess dieses am 12. Juli 2023 dem Obergericht eine Kopie der Verfügung vom 8. Juni 2023 zukommen, auf welcher es einen Stempel mit dem Vermerk "Verzicht auf Stellungnahme" angebracht hatte. Selbst wenn die Stellungnahme des Bezirksgerichts nicht zugestellt worden sein sollte, gab es - wie auch das Obergericht festgestellt hat - nichts, wozu der Beschwerdeführer hätte Stellung nehmen können. Bei dieser Ausgangslage ist nicht ersichtlich und der Beschwerdeführer führt diesbezüglich nichts an, inwiefern die allfällige Unterlassung der Zustellung der "Stellungnahme" des Bezirksgerichts vom 12. Juli 2023 einen Einfluss auf das Verfahren gehabt haben könnte und besteht unter diesem Gesichtspunkt kein Interesse an der Aufhebung des Entscheids.

3.4. Ferner beklagt sich der Beschwerdeführer darüber, dass ihm das Obergericht keine Instruktionen erteilt oder Fristen angesetzt habe, um Substanziierungen einzureichen, welche jenes für erforderlich erachtet habe. Gestützt auf welche - für das kantonale Beschwerdeverfahren (Art. 20a Abs. 2 SchKG) massgebende - Gesetzesbestimmung er einen Anspruch darauf hätte, seine Eingaben zu ergänzen oder zu verbessern, erläutert der Beschwerdeführer nicht. Überhaupt kommt eine Nachbesserung von Rechtsschriften nur bei behebbaren formalen Mängeln wie die fehlende Unterschrift oder Vollmacht (vgl. Art. 132 Abs. 1 ZPO) oder, auf gerichtliche Aufforderung hin, bei unleserlichen, ungebührlchen, unverständlichen oder weitschweifigen Eingaben (Art. 132 Abs. 2 ZPO) infrage; sie erlaubt aber niemals die inhaltliche Ergänzung einer Eingabe (Urteil 5A_7/2021 vom 2. September 2021 E. 2.2). Die Rüge einer willkürlichen Anwendung der ZPO - als für das kantonale Beschwerdeverfahren (Art. 20a Abs. 3 SchKG) massgebendes (kantonales) Recht - ist in keiner Weise begründet.

4.

Ausserdem rügt der Beschwerdeführer, das kantonale Verfahren sei unzulässigerweise unter Mitwirkung einer unzulässigen Rechtsvertretung der Ersteigerer durchgeführt worden. Im Kontext des Antrags des Beschwerdeführers, Rechtsanwalt Michael Ritter als Rechtsvertreter der Ersteigerer vom Verfahren auszuschliessen (oben Sachverhalt Bst. B.a.d und B.a.f), erwog das Obergericht, die Frage, ob der von jenem behauptete Interessenkonflikt von Rechtsanwalt Michael Ritter tatsächlich vorliege und aus diesem Grund vom Verfahren auszuschliessen sei, brauche nicht geklärt zu werden, da die Ersteigerer mit Eingabe vom 26. Juni 2023 lediglich auf eine Stellungnahme verzichtet hätten. Der Beschwerdeführer setzt sich mit dieser Erwägung nicht auseinander, so dass seine Beschwerde in diesem Punkt die Begründungsanforderungen nicht erfüllt (Art. 42 Abs. 2 BGG) und darauf nicht einzugehen ist. Ohnehin leuchtet nicht ein, inwiefern die von einem (angeblich) postulationsunfähigen Rechtsanwalt eingereichte Erklärung, es werde auf eine Stellungnahme verzichtet, einen Einfluss auf den Ausgang des Verfahrens gehabt haben könnte.

5.

Umstritten ist sodann, ob der Zuschlag der Grundstücke die Melkanlage einschliesst oder nicht. Der Beschwerdeführer ist dezidiert der Auffassung, dass die Melkanlage nicht aus dem Grundstück herausgelöst werden könne und daher mitversteigert worden sei.

5.1. In seinem Entscheid vom 26. Mai 2023 erwog das Bezirksgericht, die Frage, ob die Melkanlage versteigert werde oder nicht, sei im Rahmen der Marktwertschätzung zu klären gewesen. Die Melkanlage werde in der Marktwertschätzung nicht aufgeführt, sei deshalb nicht versteigert worden und habe das Betreibungsamt anlässlich der Besichtigungen richtig informiert.

5.2. Das Obergericht erwog, das Betreibungsamt sei verpflichtet, das bestmögliche Steigerungsergebnis anzustreben. Eine falsche Information des Betreibungsamts über einen wesentlichen Preisfaktor könne somit im Einzelfall geeignet sein, zur Aufhebung des Zuschlags zu führen, denn hätte das Betreibungsamt die Interessenten an den Besichtigungen dahingehend informiert, dass die Melkanlage nicht mitversteigert werde, und würde diese aber von Gesetzes wegen gegen das Schicksal der Hauptsache teilen, läge möglicherweise ein Aufhebungsgrund vor. Indessen hätten die Besichtigungen bereits Wochen vor der Steigerung am 21. April 2023 stattgefunden und hätte der Beschwerdeführer ausreichend Gelegenheit gehabt, den angeblichen Mangel zu rügen und bei dessen Untätigbleiben an die Aufsichtsbehörde zu gelangen. Er habe nicht zuwarten dürfen, bis der Zuschlag erteilt wurde, um hernach dagegen Beschwerde zu führen, und folglich sein Beschwerderecht verwirkt. Ohnehin seien Streitigkeiten über die Bestandteils- oder Zugehörigenschaft im Lastenbereinungsverfahren auszutragen. Insofern könne im Beschwerdeverfahren nicht darüber befunden werden. Ob die Aufsichtsbehörde dies vorfrageweise zu prüfen habe, um allfällige Verfahrensmängel bzw. wie hier die Richtigkeit einer Auskunft des Betreibungsamts zu beurteilen, könne mangels rechtzeitiger Rüge offenbleiben. Ebenfalls offenbleiben könne, ob die neue (und damit grundsätzlich unbeachtliche [Art. 326 Abs. 1 ZPO]) Behauptung, das Betreibungsamt habe die Auskunft anlässlich der Steigerung richtiggestellt, was sich allerdings nicht aus dem Steigerungsprotokoll entnehmen lasse, zutrefte, und ob dies zur Heilung des Mangels geführt hätte, oder, wie vom Beschwerdeführer vorgebracht, zu spät erfolgt sei.

5.3. Der Beschwerdeführer macht geltend, erst im Anschluss an die Versteigerung vom 21. April 2023 habe er von Dritten erfahren, dass das Betreibungsamt anlässlich der Besichtigungen vom 14. März und 3. April 2023 erklärt habe, dass die Melkanlage nicht Bestandteil der Immobilie sei und dass die Melkanlage nicht mit der Immobilie versteigert werde. Diese falsche Angabe habe den sehr schlechten Erlös aus der Versteigerung konditioniert. Sodann habe er wiederum von Dritten erfahren, dass das Betreibungsamt anlässlich der Versteigerung auf einmal das Gegenteil behauptet habe, nämlich, dass die Melkanlage sehr wohl Bestandteil der Immobilie sei und dass die Melkanlage sehr wohl mit der

Immobilie versteigert werde. Für eine Korrektur der früheren Angaben des Betreibungsamts anlässlich der Versteigerung selbst sei es aber zu spät gewesen. Das Betreibungsamt habe nicht an der Versteigerung selbst Teile der Immobilie einschliessen dürfen, die es vorher ausgeschlossen gehabt habe. Die materielle Auswirkung dieses Fehlers sei erheblich, denn es gehe um einen Wertbestandteil der Immobilie in der Grössenordnung von Fr. 540'000.-- bis Fr. 810'000.--. Mit dem Ausschluss der Melkanlage habe das Betreibungsamt die Liegenschaft gerade für jene Interessenten uninteressant gemacht, die bereit gewesen wären, einen guten Preis zu bezahlen, und diese seien entsprechend nicht an die Versteigerung gekommen und hätten nicht mitgeboten.

5.4. In der Beschwerde gegen den Zuschlag (Art. 132a SchKG) können einzig Unregelmässigkeiten während der Versteigerung selbst (beispielsweise das Nichteinhalten der Steigerungsbedingungen; vgl. zit. Urteil 5A_178/2023 a.a.O.) oder dessen Vorbereitungsverfahren beanstandet werden. Richtet sich die Rüge nicht gegen die Steigerung als solche resp. den Zuschlag, sondern gegen das Vorbereitungsverfahren, hat der Beschwerdeführer den beanstandeten Mangel spätestens unmittelbar vor Beginn der eigentlichen Steigerung zu rügen und zudem unter Hinweis auf den gerügten Mangel deren Verschiebung zu verlangen (**BGE 128 III 339** E. 5a; zuletzt: Urteil 5A_324/2022 vom 17. Oktober 2022 E. 3).

Der Beschwerdeführer macht geltend, er habe erst nach der Versteigerung von der unrichtigen Auskunft des Betreibungsamts anlässlich der Besichtigungen, wonach die Melkanlage nicht mitversteigert werde, und von der Richtigstellung anlässlich der Versteigerung (wonach die Melkanlage mitversteigert werde) erfahren. Er erklärt indes nicht, was ihn davon abgehalten hätte, persönlich an den Besichtigungen und/oder am Steigerungstermin teilzunehmen. Ob damit der Beschwerdeführer die Folgen dieser Unterlassungen anlässlich der Versteigerung selber zu tragen habe, ist nicht näher zu erörtern. Das Obergericht hat festgehalten, dass er bereits *vorher* "ausreichend Gelegenheit" gehabt habe, den angeblichen Verfahrensmangel zu rügen, und das Beschwerderecht insoweit verwirkt sei. Inwiefern damit Art. 132a Abs. 1 SchKG und der Grundsatz, wonach die Beschwerde ausgeschlossen ist, wenn sie sich in Wirklichkeit gegen vorangegangene Verfügungen richtet (vgl. ROTH, in: Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, 3. Aufl. 2021, N. 9 zu Art. 132a), verkannt wurden, legt der Beschwerdeführer nicht dar.

5.5. Selbst wenn der Beschwerdeführer sich in der Beschwerde gegen den Zuschlag noch Fehler des Vorbereitungsverfahrens einwenden könnte, erwiesen sich seine Argumente als unbegründet.

5.5.1. Im Kontext der Auskunft des Betreibungsamts anlässlich der Besichtigungen, wonach die Melkanlage nicht mitversteigert werde, gilt was folgt: Grundsätzlich würde sich die Frage stellen, ob die Melkanlage Bestandteilscharakter hatte und damit von Gesetzes wegen zum versteigerten Grundstück gehörte (Art. 642 Abs. 1 ZGB) und folglich auch mitversteigert wurde. Bestandteil einer Sache ist alles, was nach der am Ort üblichen Auffassung zu ihrem Bestand gehört und ohne ihre Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung nicht abgetrennt werden kann (Art. 642 Abs. 2 ZGB). Dem angefochtenen Entscheid lassen sich keine Sachverhaltsfeststellungen entnehmen, anhand derer die Rechtsfrage des Bestandteilscharakters der Melkanlage beurteilt werden könnte. Der Beschwerdeführer macht nicht geltend, er habe im Beschwerdeverfahren zweckdienliche Tatsachenbehauptungen vorgetragen und geeignete Beweismittel angeboten. Ebenso wenig macht er geltend, das Obergericht habe zu Unrecht Beweise abzunehmen unterlassen und insofern den Sachverhalt offensichtlich unvollständig festgestellt. Gleiches gilt hinsichtlich der Frage, ob die Melkanlage als Zugehör zu betrachten gewesen und damit ebenfalls von Gesetzes wegen (Art. 11 Abs. 1, Art. 38 Abs. 2 i.V.m. Art. 102 VZG) mitzuversteigern gewesen wäre. Erörterungen zur Frage, ob das Obergericht als (obere) Aufsichtsbehörde befugt wäre, das Lastenverzeichnis in Frage zu stellen (FEUZ, in: Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, 3. Aufl. 2021, N. 140 f. zu Art. 140), erübrigen sich.

5.5.2. Im Zusammenhang mit dem Einwand, das Betreibungsamt habe am Versteigerungstermin mitgeteilt, die Melkanlage werde mitversteigert, stellte das Obergericht im angefochtenen Entscheid fest, dass der Beschwerdeführer diese Behauptung erstmals vor Obergericht vortrage. Dieser Feststellung widerspricht der Beschwerdeführer nicht. Ebenso wenig äussert er sich zur Erwägung, wonach diese Tatsachenbehauptung im Sinn von Art. 326 Abs. 1 ZPO neu und damit im oberinstanzlichen Verfahren unbeachtlich sei. Das Obergericht hat festgehalten, dass aus dem Steigerungsprotokoll vom 21. April 2023 des Betreibungsamts eine "Richtigstellung" ("mit Melkanlage") nicht erwähnt sei. Das Steigerungsprotokoll gilt als Protokoll im Sinn von Art. 8 SchKG; vgl. **BGE 128 III 104** E. 3c; PETER, in: Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, 3. Aufl. 2021, N. 11a zu Art. 8). Mit seinem Hinweis ("von Dritten erfahren") legt der Beschwerdeführer nicht dar, inwiefern frist- und formgerecht vorgebrachte, relevante Umstände zu Unrecht übergangen worden seien. Soweit der Beschwerdeführer diese Tatsachenbehauptung im bundesgerichtlichen Verfahren wiederholt, hat sie ebenfalls als neu und daher unbeachtlich zu gelten (Art. 99 Abs. 1 BGG).

5.5.3. Damit bleibt es bei der Erkenntnis des Bezirksgerichts, nämlich dass die Melkanlage nicht mitversteigert wurde.

5.6. Schliesslich kann noch folgendes angefügt werden: Wer Eigentümer einer Sache ist, hat das Eigentum an allen ihren Bestandteilen (Art. 642 Abs. 1 ZGB). Bestandteil einer Sache ist alles, was nach der am Ort üblichen Auffassung zu ihrem Bestand gehört und ohne ihre Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung nicht abgetrennt werden kann (Art. 642 Abs. 2 ZGB). Zugehör sind bewegliche Sachen, die nach der am Ort üblichen Auffassung oder nach dem klaren Willen des Eigentümers der Hauptsache dauernd für deren Bewirtschaftung, Benutzung oder Verwahrung bestimmt und durch Verbindung, Anpassung oder auf andere Weise in die Beziehung zur Hauptsache gebracht sind, in der sie ihr zu dienen haben (Art. 644 Abs. 2 ZGB). Allfälliges Zugehör ist mit Angabe des Schätzungsbetrages in das Lastenverzeichnis aufzunehmen (Art. 34 Abs. 1 lit. a i.V.m. Art. 102 VZG). Während der Frist für die Anfechtung des Lastenverzeichnisses können *die Pfandgläubiger*, die bisher dazu noch nicht in der Lage waren, beim Betreibungsamt verlangen, dass noch weitere Gegenstände als Zugehör der Liegenschaft in das Verzeichnis aufgenommen werden (Art. 38 Abs. 1 i.V.m. Art. 102 VZG). Umgekehrt können die Pfändungsgläubiger, der Schuldner, und wenn die Gegenstände von einem Dritten als Eigentum beansprucht werden, auch dieser innert der Frist für die Anfechtung des Lastenverzeichnisses die Zugehörseigenschaft von Gegenständen bestreiten (Art. 38 Abs. 2 VZG).

Im Lastenverzeichnis vom 17. Februar 2023 ist keine Melkanlage vermerkt, weder als Bestandteil noch als Zugehör ("Zugehör: keine"). Ebenso wenig ergibt sich aus der Schätzung vom 10. Dezember 2022/4. Januar 2023, dass die Melkanlage mitgeschätzt worden wäre. Dem Beschwerdeführer wurden das Lastenverzeichnis und die Schätzung am 20. Februar 2023 zugestellt (Sachverhalt Bst. A.b.b). Er hat weder eine Neuschätzung verlangt (Art. 99 Abs. 2 VZG) noch das Lastenverzeichnis angefochten. Das Obergericht hat schliesslich festgehalten, dass Streitigkeiten über Bestandteils- oder Zugehörseigenschaft im Lastenbereinigungsverfahren auszutragen sind (Art. 102 i.V.m. Art. 38 Abs. 2 und Art. 11 Abs. 4 VZG), worauf der Beschwerdeführer nicht eingeht. Es bleibt dabei, dass es ihm vorliegend verwehrt ist, in der Beschwerde gegen die Steigerung und den Zuschlag darauf zurückzukommen.

6.

Nach dem vorstehend Ausgeführten ist der Beschwerde kein Erfolg beschieden; sie ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Zuzufolge Unterliegens hat der Beschwerdeführer die Gerichtskosten zu tragen (Art. 66 Abs. 1 BGG) und die Beschwerdegegner, die sich sowohl zur Frage der Postulationsfähigkeit von Rechtsanwalt Michael Ritter, als auch zum Gesuch um aufschiebende Wirkung zu äussern hatten und diesbezüglich obsiegt haben, zu entschädigen (Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 2'000.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt.

3.

Der Beschwerdeführer hat die Beschwerdegegner mit Fr. 1'000.-- zu entschädigen.

4.

Dieses Urteil wird dem Beschwerdeführer, dem Betreibungsamt Mettauertal, C.C, D.C, dem Obergericht des Kantons Aargau, Schuldbetreibungs- und Konkurskommission als obere betreibungsrechtliche Aufsichtsbehörde, und dem Bezirksgericht Laufenburg, Präsidium des Zivilgerichts, mitgeteilt.

Lausanne, 14. März 2024

Im Namen der II. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Herrmann

Der Gerichtsschreiber: Levante