

AG_ZIVILGERICHT KBE.2024.17 vom 21. März 2025

Ag Zivilgericht, 2025-03-21, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ag_zivilgericht_KBE.2024.17

FR: AG_ZIVILGERICHT KBE.2024.17 du 21 mars 2025

IT: AG_ZIVILGERICHT KBE.2024.17 del 21 marzo 2025

Erwägungen

E. 1

Gemäss den in den entsprechenden Grundbuchauszügen vorgemerkten Verfügungsbeschränkungen wurden die Grundstücke LIG R._____/aaa (S-Strasse [...]a) und LIG R._____/ccc (S-Strasse [...]b) im Jahr 2015 zu- gunsten der G._____ für Forderungen von Fr. 1'173'220.00 und Fr. 1'218'366.65 und zugunsten der Schweizerischen Eidgenossenschaft und des Kantons Aargau für eine Forderung von Fr. 48'057.00 (je nebst Zins und Kosten) gepfändet. Eine weitere Pfändung erfolgte im Jahr 2016 zugunsten des Kantons Aargau für eine Forderung von Fr. 112'180.30 (nebst Zins und Kosten). Gemäss Grundbuchauszug wurde zudem das Grundstück LIG R._____/bbb (T-Weg [...]) im Jahr 2013 für eine Forderung von Fr. 25'000.00 zugunsten von E._____ sowie in den Jahren 2015 und 2016 für die oben erwähnten Forderungen der G._____, der Schweizeri- schen Eidgenossenschaft und des Kantons Aargau gepfändet.

E. 2

Bei Grundstücken können zwischen dem Pfändungsvollzug und der Ver- wertung mehr als zwei Jahre liegen (vgl. Art. 116 Abs. 1 SchKG, wonach das Verwertungsbegehren spätestens zwei Jahre nach der Pfändung ein- zureichen ist). Abgesehen davon, dass in der erwähnten Zeitspanne eine allfällige Lastenbereinigung durchgeführt worden ist, können die Verhält- nisse sich auch sonst erheblich verändert haben. Gemäss Art. 140 Abs. 3 SchKG ordnet der Betreibungsbeamte deshalb vor der Versteigerung eine nochmalige Schätzung des Grundstücks an und teilt deren Ergebnis den Beteiligten mit (BGE 122 III 338 E. 3a). Die Schätzung soll den mutmassli- chen Verkaufswert des Grundstücks und seiner Zugehör nach dem Lasten- bereinigungsverfahren, unabhängig von einer allfälligen Kataster- oder Brandassekuranzschätzung, bestimmen (Art. 44 i.V.m. Art. 9 Abs. 1 VZG). Jeder Beteiligte ist berechtigt, innerhalb der Frist von Art. 17 Abs. 2 SchKG bei der Aufsichtsbehörde gegen Vorschuss der Kosten eine neue Schät- zung durch Sachverständige zu verlangen. Streitigkeiten über die Höhe der Schätzung werden endgültig durch die kantonale Aufsichtsbehörde beur- teilt (Art. 44 i.V.m. Art. 9 Abs. 2 VZG). Den Beteiligten steht indessen kein Anspruch auf Einholung einer Oberexpertise zu (BGE 134 III 42 E. 3).

- 6 -

E. 3.1

Auf Gesuch des Beschwerdeführers vom 2. Oktober 2023 gab die Vor- instanz mit Verfügung vom 29. November 2023 eine Neuschätzung der Grundstücke LIG R._____/aaa (S-Strasse [...]a), LIG R._____/bbb (T-Weg [...]) und LIG R._____/ccc (S-Strasse [...]b) bei B._____, C._____ AG, R._____, in Auftrag. Gemäss den Gutachten von B._____ vom 19. De- zember 2023 beträgt der Verkehrswert des Grundstücks LIG R._____/aaa Fr.

1'270'000.00 (vorinstanzliche Akten [VA] act. 58 ff.), der Verkehrswert des Grundstücks LIG R._____/bbb Fr. 1'215'000.00 (VA act. 100 ff.) und der Verkehrswert des Grundstücks LIG R._____/ccc Fr. 1'295'000.00 (VA act. 58 ff.). In der Eingabe vom 14. Mai 2024 (VA act. 155 f.) äusserte sich der Experte zu sämtlichen Einwendungen, die der Beschwerdeführer in seiner Stellungnahme vom 25. April 2024 (VA act. 147 ff.) erhoben hatte.

E. 3.2

Die Vorinstanz führte im angefochtenen Entscheid im Wesentlichen aus, der Gutachter B.____ habe den Verkehrswert des Grundstücks LIG R._____/aaa auf Fr. 1'270'000.00, den Verkehrswert des Grundstücks LIG R._____/ccc auf Fr. 1'295'000.00 und den Verkehrswert des Grundstücks LIG R._____/bbb auf Fr. 1'215'000.00 geschätzt. Er habe in seinen Gutachten schlüssig dargelegt, wie er zu diesen Ergebnissen gelangt sei. Die dagegen vom Beschwerdeführer erhobenen Einwendungen habe der Gutachter in seiner Stellungnahme vom 14. Mai 2024 nachvollziehbar entkräften können. Insbesondere sei nicht ersichtlich, dass Kriterien berücksichtigt worden wären, die keine Rolle hätten spielen dürfen, oder dass umgekehrt rechtserhebliche Umstände ausser Acht geblieben wären. Gleiches gelte für die betriebsamtlichen Schätzungen vom 19. September 2023, welche von einem gleich kompetenten Sachverständigen stammten wie die gerichtlich angeordneten Gutachten. Die betriebsamtlichen Schätzungen hätten einen Verkehrswert des Grundstücks LIG R._____/aaa von Fr. 960'000.00, einen Verkehrswert des Grundstücks LIG R._____/ccc von Fr. 950'000.00 und einen Verkehrswert des Grundstücks LIG R._____/bbb von Fr. 1'800'000.00 ermittelt. Bei der Errechnung der Verkehrswerte sei daher auf den Durchschnitt der betriebsamtlichen und der gerichtlichen Gutachten abzustellen. Für das Grundstück LIG R._____/aaa ergebe sich ein mittlerer Wert von Fr. 1'115'000.00, für das Grundstück LIG R._____/ccc resultiere ein mittlerer Wert von Fr. 1'122'500.00 und für das Grundstück LIG R._____/bbb errechne sich ein mittlerer Wert von Fr. 1'507'500.00. Das Regionale Betriebsamt Q.____ sei entsprechend anzuweisen.

E. 3.3

Der Beschwerdeführer bringt in seiner Beschwerde zunächst vor, die Vorinstanz habe sich mit seinen in der Eingabe vom 13. Juni 2024 erhobenen Einwänden, welche die Plausibilität der vorgenommenen Neuschätzungen

- 7 - in Frage stellen, im angefochtenen Entscheid nicht auseinandergesetzt. Sie habe lediglich festgehalten, dass der Gutachter die vom Beschwerdeführer gegen die Gutachten erhobenen Einwendungen nachvollziehbar habe entkräften können. Anhand des Entscheids lasse sich jedoch nicht feststellen, aufgrund welcher Argumente die Vorinstanz die Gutachten für "nachvollziehbar" halte bzw. weshalb sie die Einwände des Beschwerdeführers verwerfe. Dies wäre aber zwingend in der Entscheidungsbegründung aufzuzeigen gewesen, da die vorinstanzliche "Mittelwertberechnung" auf den (zweifelhaften) Neuschätzungen basiere. Der angefochtene Entscheid verletze somit den Anspruch des Beschwerdeführers auf rechtliches Gehör. Weiter macht der Beschwerdeführer geltend, das Bundesgericht habe es zwar mitunter als zulässig erachtet, dass bei Vorliegen von zwei voneinander abweichenden Schätzungen kompetenter Sachverständiger der massgebende Verkehrswert aus dem Mittelwert der Schätzungen gebildet werde. Diese Form der Ermessensausübung setze jedoch voraus, dass belastbare Verkehrswertschätzungen vorlägen, aus welchen der Mittelwert errechnet werden könne. Dies sei vorliegend nicht der

Fall, nachdem die Neuschätzungen der C._____ AG mangelhaft und in verschiedenen Punkten nicht nachvollziehbar seien. Trotzdem habe die Vorinstanz ohne ausreichende Begründung auf die Verkehrswertschätzungen der C._____ AG bei der Bildung des Mittelwerts abgestellt. Damit liege ein Ermessensmissbrauch bzw. eine willkürliche Anwendung des Ermessens durch die Vorinstanz vor. Demzufolge sei der Entscheid der Vorinstanz aufzuheben. Da die Verkehrswertschätzungen der C._____ AG trotz Erläuterung gemäss Vernehmlassung vom 14. Mai 2024 sodann mangelhaft und nicht nachvollziehbar seien, seien diese nicht belastbar und aus dem Recht zu weisen. Da nicht zu erwarten sei, dass eine erneute Vernehmlassung des Gutachters die Mängel der Verkehrswertschätzungen noch zu beheben vermöge, sei dem Antrag des Beschwerdeführers auf Einholung von neuen, diesmal lege artis erstellten und nachvollziehbaren Verkehrswertschätzung, stattzugeben.

E. 4

Aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV und Art. 53 Abs. 1 ZPO) folgt unter anderem die grundsätzliche Pflicht der Behörden, ihren Entscheid zu begründen. Die Begründung eines Entscheids muss so abgefasst sein, dass der Betroffene ihn gegebenenfalls sachgerecht anfechten kann. Dies ist nur möglich, wenn sowohl er als auch die Rechtsmittelinstanz sich über die Tragweite des Entscheids ein Bild machen können. In diesem Sinne müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde leiten liess und auf welche sich ihr Entscheid stützt. Dabei kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte beschränken. Die Behörde hat demnach in der Begründung ihres Entscheids diejenigen Argumente aufzuführen, die tatsächlich ihrem Entscheid zugrunde liegen (BGE 134 I 83 E. 4.1, 136 I 184 E. 2.2.1). Nicht erforderlich ist hingegen, dass sich der Entscheid mit allen Partei-

- 8 - standpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt (BGE 133 III 439 E. 3.3, 143 III 65 E. 5.2, 146 II 335 E. 5.1). Die Begründung des angefochtenen Entscheids enthält die Überlegungen, von denen sich die Vorinstanz leiten liess und auf welche sich ihr Entscheid stützt. Sie ermöglicht es dem Beschwerdeführer, den Entscheid sachgerecht anzufechten, und der oberen Aufsichtsbehörde, diesen zu überprüfen. Gemäss der zitierten bundesgerichtlichen Rechtsprechung musste sich die Vorinstanz nicht mit jedem Vorbringen der Parteien auseinandersetzen; vielmehr durfte sie sich auf die für ihren Entscheid wesentlichen Punkte beschränken. Die Vorinstanz hat ihre Begründungspflicht somit nicht verletzt. In diesem Punkt ist die Beschwerde somit abzuweisen.

E. 5.1.1

Der Schätzungswert ist vom minimalen Zuschlagspreis zu unterscheiden. Gemäss Art. 126 Abs. 1, Art. 142a und Art. 156 Abs. 1 SchKG unterliegt der Zuschlag der Einhaltung des Deckungsprinzips, nach welchem das Grundstück nur zugeschlagen werden darf, sofern das höchste Gebot den Betrag allfälliger dem betreibenden Gläubiger im Rang vorgehender pfandgesicherter Forderungen (welche im Lastenverzeichnis erfasst sind) übersteigt. Unter dieser Bedingung muss der Zuschlag stattfinden, selbst wenn das massgebende Gebot – auch wesentlich – niedriger ist als der Schätzungswert; tatsächlich verlangt die aktuelle Gesetzgebung nicht mehr, dass das Gebot zudem den "Schätzungswert" erreicht. Die Schätzung soll den mutmasslichen Verkaufswert des Grundstücks bestimmen (Art. 9 Abs. 1 VZG), also den vorhersehbaren Ausgang des Verkaufs, ohne "möglichst hoch" sein zu

müssen. Sie greift aber in keiner Weise dem Preis vor, der anlässlich der Versteigerung tatsächlich erzielt wird, sie kann den Bietern höchstens einen Anhaltspunkt bzw. eine Richtschnur hinsichtlich eines vorstellbaren Angebots liefern (BGE 143 III 532 E. 2.2 [= Pra 2018 Nr. 147]). Die Schätzung muss alle Kriterien umfassen, welche geeignet sind, den Zuschlagspreis zu beeinflussen (BGE 143 III 532 E. 2.3 [= Pra 2018 Nr. 147]).

E. 5.1.2

Die Schätzungen von B._____ vom 19. Dezember 2023 berücksichtigen sämtliche relevanten Kriterien. Die zur Bestimmung der Verkehrswerte angewandte Methodik (Substanzwertmethode, Ertragswertmethode, Barwertmethode) entspricht den anerkannten Grundsätzen der Liegenschaftsbewertung. Die Entwertung wurde aufgrund der Altersentwertungstabelle nach SIV bestimmt; Rückstellungsbedarf und Entwertung wurden mit finanzmathematischen Methoden berechnet (VA act. 60, 65 ff., 81, 86 ff., - 9 - 102, 107 ff.). Bezüglich der Eigenkapitalzinssätze wird in den Verkehrswertgutachten vom 19. Dezember 2023 aufgezeigt, wie diese innerhalb realistischer Bandbreiten bestimmt wurden. Bei der Festlegung im Einzelnen kommt dem Gutachter fraglos ein Ermessen zu. Der Beschwerdeführer legte im Übrigen weder vor Vorinstanz noch in der vorliegenden Beschwerde dar, von welchen Zinssätzen der Gutachter B._____ denn aus seiner Sicht korrekterweise hätte ausgehen müssen. Weiter erscheint es plausibel, dass bei einer Liegenschaft, die sich im Rohbau befindet und seit mehreren Jahren leer steht, wie es bei der Liegenschaft T-Weg [...] der Fall ist, das Immobilienrisiko für einen allfälligen Käufer im Vergleich zu einer fertiggestellten Liegenschaft erhöht ist und sich dies preismindernd auswirkt. Die der Verkehrswertschätzung der Liegenschaft T-Weg [...] zugrunde gelegte Nettogeschossfläche von 190 m² (VA act. 105) wurde gemäss dem Gutachter B._____ vor Ort ausgemessen. Bei einer Nettogeschossfläche von 196 m², wie sie der Schätzung des I._____ vom 11. Januar 2017 zugrunde gelegt worden war (VA Beilage 7 zur Eingabe des Beschwerdeführers vom 25. April 2024), würde der Mietwert pro Jahr Fr. 47'040.00 (= 196 m² x Fr. 240.00/m²) betragen. Unter Anwendung des Kapitalisierungszinssatzes von 2,5 % würde ein Ertragswert von Fr. 1'881'600.00 resultieren. Nach Abzug der technischen Entwertung von 10,03 %, ausmachend Fr. 188'724.00, wäre der Ertragswert auf gerundet Fr. 1'690'000.00 festzusetzen. Dieser wäre nur Fr. 35'000.00 höher als der vom Gutachter B._____ bestimmte Ertragswert. Eine solche geringfügige Abweichung lässt die neue Schätzung nicht als fehlerhaft und damit unverwertbar erscheinen, zumal der Beschwerdeführer nicht ansatzweise substantiiert dargelegt hat, weshalb die vom Gutachter B._____ ermittelte Nettogeschossfläche von 190 m² unzutreffend sein soll und nicht jene von 196 m² gemäss Schätzung des I._____ vom 11. Januar 2017. Die Vorinstanz durfte deshalb auf die Verkehrswertschätzungen vom 19. Dezember 2023 abstellen.

E. 5.2

Der Anspruch auf Neuschätzung durch Sachverständige dient gerade nicht der Nachprüfung der betriebsamtlichen (Sachverständigen-)Schätzung, d.h. der Aufsichtsbehörde ist eine Nachprüfung untersagt. Er trägt vielmehr dem Umstand Rechnung, dass die Ansichten über den Verkaufswert eines Grundstücks – selbst unter Sachverständigen – nicht selten erheblich auseinander liegen können (BGE 131 III 136 E. 3.2.1). Auf diese Rechtsprechung wurde der Beschwerdeführer bereits in den Entscheiden der Schuldbetreibungs- und Konkurskommission KBE.2017.14 vom 29. August 2017 sowie

KBE.2018.9 und KBE.2018.10 vom 4. April 2018 hingewiesen. Der vom Beschwerdeführer in der Beschwerde verlangte Vergleich zwischen den betriebsamtlichen Gutachten des I. _____ vom 11. Januar 2017 und den gerichtlichen Gutachten von B. _____ vom 19. Dezember

- 10 - 2023 ist demnach nicht statthaft. Gleiches gilt für einen Vergleich der Verkehrswertschätzungen von B. _____ vom 19. Dezember 2023 mit denjenigen des I. _____ vom 19. September 2023. Das Gesuch um Neuschätzung i.S.v. Art. 44 i.V.m. Art. 9 Abs. 2 VZG stellt kein Rechtsmittel gegen die betriebsamtliche Schätzung dar. Eine Verletzung des Anspruchs des Beschwerdeführers auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV) durch die Vorinstanz kann somit auch aus diesem Grund nicht erkannt werden. Weder der von der Vorinstanz eingesetzte Experte (der die betriebsamtlichen Schätzungen weder kannte noch kennen musste) noch die Vorinstanz selbst waren verpflichtet, die Abweichungen gegenüber den betriebsamtlichen Schätzungen zu begründen. Die Vorinstanz musste daher auch nicht begründen, in welchem Punkt die einen Gutachten den anderen aus welchen Gründen vorzuziehen seien. Soweit der Beschwerdeführer solches verlangt, ist die vorliegende Beschwerde deshalb ebenfalls abzuweisen.

E. 5.3

Abschliessend ist nochmals darauf hinzuweisen, dass die Schätzung des zu versteigernden Grundstücks nichts über den an der Versteigerung tatsächlich erzielbaren Erlös aussagt, sondern im Pfandverwertungsverfahren den Interessenten allenfalls einen Anhaltspunkt über das vertretbare Angebot gibt. Deshalb soll die Schätzung nicht "möglichst hoch" sein, sondern den mutmasslichen Verkehrswert des Grundstücks bestimmen. Diesem Zweck dienen das Recht der Beteiligten (auch des Schuldners), ohne nähere Begründung eine Neuschätzung durch Sachverständige zu verlangen, sowie die Regel, dass die Aufsichtsbehörde sich für einen Mittelwert (nicht den höheren Wert) entscheiden darf, wenn voneinander abweichende Schätzungen zweier gleich kompetenter Sachverständiger vorliegen (BGE 129 III 595 E. 3.1, 134 III 42 E. 4). Wie bei der Schätzung des Verkehrswerts vorzugehen ist, legt das Gesetz nicht fest. Aus der in den vorinstanzlichen Akten liegenden Neuschätzung geht hervor, dass der Sachverständige B. _____ den Verkehrswert aus dem gewichteten Mittel aus Ertrags- und Realwert ermittelt hat, was als Methode anerkannt und verbreitet ist (BGE 134 III 42 E. 4). Der von der Vorinstanz eingesetzte Experte B. _____ schätzte den Verkehrswert des Grundstücks LIG R. _____/aaa (S-Strasse [...]a) auf Fr. 1'270'000.00, den Verkehrswert des Grundstücks LIG R. _____/ccc (S-Strasse [...]b) auf Fr. 1'295'000.00 und den Verkehrswert des Grundstücks LIG R. _____/bbb (T-Weg [...]) auf Fr. 1'215'000.00. Er legte in seinen Gutachten vom 19. Dezember 2023 schlüssig dar, wie er zu diesen Ergebnissen gelangte. Die dagegen erhobenen Einwendungen des Beschwerdeführers konnte er in seiner Eingabe vom 14. Mai 2024 (VA act. 155 f.) nachvollziehbar entkräften. Insbesondere ist nicht ersichtlich, dass Kriterien berücksichtigt worden wären, die keine Rolle hätten spielen dürfen, oder dass umgekehrt rechtserhebliche Umstände ausser Acht

- 11 - geblieben wären. Dies gilt gleichermassen für die betriebsamtlichen Schätzungen vom 19. September 2023, welche von einem gleich kompetenten Sachverständigen stammen wie die von der Vorinstanz angeordneten Gutachten, und für das LIG R. _____/aaa einen Verkehrswert von Fr. 960'000.00, für das Grundstück LIG R. _____/ccc einen Verkehrswert von Fr. 950'000.00 und für das Grundstück LIG R. _____/bbb einen

Verkehrswert von Fr. 1'800'000.00 ergaben (VA, Beilagen zur Eingabe des Regionalen Betreibungsamts Q.____ vom 6. November 2023). Deshalb ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz das Regionale Betreibungsamt Q.____ anwies, in der Verwertung für das Grundstück LIG R.____/aaa den mittleren Wert von Fr. 1'115'000.00, für das Grundstück LIG R.____/ccc den mittleren Wert von Fr. 1'122'500.00 sowie für das Grundstück LIG R.____/bbb den mittleren Wert von Fr. 1'507'500.00 einzusetzen. Damit wird bezüglich des Grundstücks LIG R.____/bbb insbesondere berücksichtigt, dass in der betriebsamtlichen Schätzung von einem höheren Verkehrswert ausgegangen wurde als in der von der Vorinstanz in Auftrag gegebenen Schätzung, was vom Beschwerdeführer gerügt wurde (Beschwerde Rz. 10).

E. 5.4

Zusammenfassend ist der vorinstanzliche Entscheid vom 15. Juli 2024 somit nicht zu beanstanden. Die vorliegende Beschwerde ist deshalb abzuweisen.

E. 6.1

Im Verfahren vor der oberen betriebsrechtlichen Aufsichtsbehörde sind ungeachtet des Ausgangs keine Verfahrenskosten zu erheben und keine Parteientschädigungen zuzusprechen (Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 Satz 1 SchKG i.V.m. Art. 61 Abs. 2 lit. a und Art. 62 Abs. 2 GebV SchKG). Bei böswilliger oder mutwilliger Prozessführung können einer Partei oder ihrem Vertreter jedoch Bussen bis zu Fr. 1'500.00 sowie Gebühren und Auslagen auferlegt werden (Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 Satz 2 SchKG). Als böse oder mutwillige Prozessführung gelten insbesondere reine Verzögerung, Handeln wider Treu und Glauben oder Rechtsmissbrauch, indem eine Partei unbekümmert um ein konkretes Rechtsschutzinteresse alle Rechtsbehelfe unnütz ausschöpft (Urteil des Bundesgerichts 5A_825/2015, 5A_919/2015 vom 7. März 2016 E. 5.1; COMETTA/MÖCKLI, a.a.O., N. 26 zu Art. 20a SchKG).

E. 6.2

Aus E. 3 und 4 hievore ergibt sich, dass der vorliegenden Beschwerde von Anfang an kein Erfolg beschieden war. Obwohl der Beschwerdeführer dieselben Argumente bereits in den Verfahren KBE.2017.14 (vom Bundesgericht bestätigt mit Urteil 5A_692/2017 vom 18. Mai 2018), KBE.2018.9 und KBE.2018.10 erfolglos geltend gemacht hatte, erhob er auch gegen den

- 12 - vorinstanzlichen Entscheid vom 15. Juli 2024 Beschwerde, mit welcher er die Neuschätzungen vom 19. Dezember 2023 beanstandete. Offensichtlich verfolgt der Beschwerdeführer mit seinen Rechtsmitteln einzig das Ziel, das die erwähnten Grundstücke betreffende Zwangsvollstreckungsverfahren in die Länge zu ziehen. Unter diesen Umständen ist die vorliegende Beschwerde als trölerisch und rechtsmissbräuchlich und damit als mutwillig i.S.v. Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 Satz 2 SchKG zu bezeichnen. Gestützt auf diese Bestimmung ist dem Beschwerdeführer deshalb für das vorliegende Verfahren eine Busse aufzuerlegen, welche auf Fr. 800.00 festzusetzen ist. Die Schuldbetreibungs- und Konkurskommission entscheidet:

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.