

BGer 5A 402/2012 vom 14. August 2012

Bundesgericht, 2012-08-14, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5A_402_2012

FR: TF 5A 402/2012 du 14 août 2012

IT: TF 5A 402/2012 del 14 agosto 2012

Regeste

Lastenverzeichnis/Steigerungsbedingungen | Schuldbetreibungs- und Konkursrecht

Erwägungen

E. 1

Gegen Entscheide der oberen Aufsichtsbehörde in Schuldbetreibungs- und Konkursachen steht streitwertunabhängig die Beschwerde in Zivilsachen offen (Art. 72 Abs. 2 lit. a, Art. 74 Abs. 2 lit. c und Art. 75 Abs. 1 BGG). Die vorliegende Eingabe ist innert Frist erfolgt (Art. 100 Abs. 2 lit. a BGG).

E. 2

Die Beschwerdeführerin macht eine Verletzung des rechtlichen Gehörs geltend. Wegen dessen formeller Natur führt seine Verletzung ungeachtet der Erfolgsaussichten der Beschwerde in der Sache selbst zur Aufhebung des angefochtenen Entscheides (BGE 132 V 387 E. 5.1 S. 390 ; 135 I 187 E. 2.2 S. 190), weshalb die entsprechende Rüge vorweg zu prüfen ist. Soweit die Beschwerdeführerin wegen der ihr erstinstanzlich nicht zugestellten Vernehmlassung direkt die untere Aufsichtsbehörde bzw. deren Entscheid kritisiert, wendet sie sich gegen ein untaugliches Anfechtungsobjekt; ein solches kann nur der obergerichtliche Entscheid sein (vgl. Art. 75 Abs. 2 BGG). Diesbezüglich wurde ihr vom Obergericht durch nachträgliche, aber vor dem eigenen Entscheid erfolgte Zustellung der Vernehmlassung das rechtliche Gehör gewährt, und es ist nicht zu sehen, inwiefern dieses damit "nur der Form nach gewahrt" worden sein soll, zumal sich die Beschwerdeführerin materiell dazu geäußert hat. Dass im Übrigen die (vom Obergericht auch ausführlich begründete) Heilung des rechtlichen Gehörs durch eine obere Instanz, welche über volle Kognition verfügt, möglich ist, wird von der Beschwerdeführerin nicht in Frage gestellt. Sie beschränkt sich auf die Behauptung, das Obergericht habe ihre Vorbringen nicht materiell geprüft. Diese Behauptung ist aber unzutreffend, wie die nachfolgenden Erwägungen zeigen. Die Gehörsrüge ist nach dem Gesagten abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.

E. 3

Wie bereits im kantonalen Verfahren macht die Beschwerdeführerin geltend, die Heizungsanlage der Liegenschaft sei defekt, was einen Mangel darstelle und Schäden bewirkt habe, weshalb im Lastenverzeichnis und in den Steigerungsbedingungen darauf hinzuweisen gewesen wäre. Das ist falsch: Das Lastenverzeichnis soll Auskunft über die dinglichen und realobligatorischen Rechte am zu verwertenden Grundstück geben (BGE 129 III 246 E. 3.1 S. 248). Allfällige Sachmängel eines Grundstückes stellen keine dinglichen Lasten dar und gehören nicht ins Lastenverzeichnis. Die Steigerungsbedingungen sollen u.a. eine Liegenschaftsbeschreibung enthalten (Art. 45

Abs. 1 VZG). Diese besteht in der Nennung der Grundbuchblattnummer, des Flächenmasses, der Kulturart und Lage, der Bauten, Schätzung und Versicherungen sowie gegebenenfalls der Aufführung von Zugehör (HÜSLER, Die Steigerungsbedingungen in der Zwangsversteigerung von Grundstücken, Diss. Bern 1937, S. 12) und lautet beispielsweise wie folgt: "Gemeinde X, Grundbuchblatt Nr. 100, Kataster Nr. 1000, Plan 10, freistehendes 5-Zimmer-Einfamilienhaus mit angebauter Garage, 100 m² Gebäudegrundfläche, 1000 m² Umschwung mit Gartenanlage, Brandversicherungswert Fr. 1'000'000.--" (vgl. BRAND, Die betriebsrechtliche Zwangsverwertung von Grundstücken im Pfandverwertungsverfahren, Zürich 2008, S. 137). Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin bedeutet "Beschreibung des Grundstückes" im Sinn von Art. 45 Abs. 1 VZG demgegenüber nicht, dass alle denkbaren bzw. schuldnereits aufgeführten Mängel aufzulisten wären; vielmehr ist gemäss Art. 45 Abs. 1 lit. g VZG in den Steigerungsbedingungen gerade jede Gewährspflicht wegzubedingen. Vor diesem Hintergrund sind im Zusammenhang mit den Steigerungsbedingungen keine Rechtsverletzungen ersichtlich. Im Übrigen hat das Obergericht zutreffend darauf hingewiesen, dass die potentiellen Bieter aufgrund des betriebsamtlichen Schätzungswertes und der Liegenschaftsbesichtigung - gemäss E. 5.4 des obergerichtlichen Entscheides wurden die Bieter anlässlich der Besichtigung auf die angeblichen Mängel hingewiesen und überdies wurde beim Verlesen der Steigerungsbedingungen an der Versteigerung darauf aufmerksam gemacht, dass die Eigentümerin Mängel und Schäden im Zusammenhang mit der Heizungsanlage von Fr. 150'000.-- bis Fr. 200'000.-- behauptete - eine genügende Grundlage für ihre Gebote hatten und von deren Täuschung, wie die Beschwerdeführerin sie behauptet, keine Rede sein kann.

E. 4

Im Zusammenhang mit den angeblichen Mängeln und Schäden verlangt die Beschwerdeführerin sodann eine weitere Neuschätzung des Grundstückes gestützt auf Art. 44 VZG . Nach dem in E. 3 Gesagten fehlt es diesem Begehren - zumal eine (bedingungslos mögliche) Neuschätzung im Sinn von Art. 9 Abs. 2 VZG bereits vorgenommen wurde und damit der entsprechende Anspruch grundsätzlich konsumiert ist - an einer sachlichen Grundlage, denn bei der Grundpfandverwertung erschöpft sich der Zweck der Schätzung darin, den Interessenten einen Anhaltspunkt über das vertretbare Angebot zu geben (BGE 135 I 102 E. 3.2.2 und 3.2.3 S. 105). Im Übrigen hat das Obergericht darauf hingewiesen, dass die Verzögerung zwischen der Schätzung vom 7. April 2009 und der Versteigerung am 16. Juni 2011 ausschliesslich wegen der zahlreichen Beschwerdeverfahren der Schuldnerin eingetreten sei, dass die nunmehr behaupteten Mängel und Schäden höchst zweifelhaft seien, weil die Schuldnerin sie in den beiden Beschwerdeverfahren zur Schätzung nie erwähnt habe, und dass die Schuldnerin im Übrigen nach Treu und Glauben gehalten gewesen wäre, die angeblich seit dem 26. Februar 2009 nicht mehr funktionierende Heizungsanlage dem Betriebsamt zu melden und auch dem Liegenschaftsschätzer mitzuteilen, statt nachrichtenlos zwei Winter ohne Heizung zu verbringen. Was die Beschwerdeführerin dagegen vorbringt (das Betriebsamt hätte aufgrund der Meldung der Mieterin V._____ von sich aus über die Mängeln wissen müssen; das Betriebsamt habe sich nie ein eigenes Bild machen wollen; das Betriebsamt habe keine Mängelbeseitigung in die Wege geleitet), ist nicht geeignet, eine Rechtsverletzung im Zusammenhang mit der Ablehnung einer nochmaligen Neuschätzung darzutun. Ebenso wenig ist dies mit einer ausführlichen Beschreibung und Fotodokumentation der angeblichen Mängel darzutun: Das Obergericht hat in tatsächlicher Hinsicht festgestellt,

dass die Mängel nicht nachgewiesen sind, womit keine nach der Neuschätzung eingetretene Wertveränderung belegt ist (umso mehr als der angebliche Heizungsdefekt gemäss den Angaben der Beschwerdeführerin zeitlich vor der Schätzung eingetreten wäre), und das Bundesgericht selbst nimmt bei der Beschwerde in Zivilsachen aufgrund der Sachverhaltsbindung (Art. 105 Abs. 2 BGG) keine Beweise ab.

E. 5

Bezüglich des weiteren Vorbringens, der Verzugszins für die Zeit vom 27. Februar 2009 bis 16. Juni 2011 betrage Fr. 162'053.40 statt Fr. 162'345.80.--, ist mit dem Obergericht festzuhalten, dass die Bestreitung der Höhe des Verzugszinses die materielle Begründetheit beschlägt und deshalb im Lastenbereinigungsverfahren hätte geltend gemacht werden müssen.

E. 6

Die Beschwerde in Zivilsachen ist abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Die Gerichtskosten sind der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 BGG).

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