

BGer 5A_436/2021 vom 4. Oktober 2021

Bundesgericht, 2021-10-04, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5A_436_2021

FR: TF 5A_436/2021 du 4 octobre 2021

IT: TF 5A_436/2021 del 4 ottobre 2021

Erwägungen

E. 1.1

Gegen den Entscheid der oberen kantonalen Aufsichtsbehörde, welcher die Grundpfandverwertung betrifft, ist die Beschwerde in Zivilsachen unabhängig eines Streitwertes gegeben (Art. 19 SchKG i.V.m. Art. 72 Abs. 2 lit. a und Art. 74 Abs. 2 lit. c BGG). Der Beschwerdeführer ist als Schuldner und Eigentümer der von der Verwertung betroffenen Liegenschaft zur Beschwerde legitimiert (Art. 76 Abs. 1 lit. b BGG). Die Beschwerde gegen den letztinstanzlichen Entscheid ist fristgerecht erhoben worden und zulässig (Art. 75 Abs. 1 und Art. 100 Abs. 2 lit. a BGG).

E. 1.2

Mit der vorliegenden Beschwerde kann insbesondere die Verletzung von Bundesrecht gerügt werden (Art. 95 lit. a BGG). In der Beschwerde ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid Recht verletzt (Art. 42 Abs. 2 BGG ; BGE 143 I 377 E. 1.2). Die Verletzung verfassungsmässiger Rechte ist ebenfalls zu begründen, wobei hier das Rügeprinzip gilt (Art. 106 Abs. 2 BGG ; BGE 142 III 364 E. 2.4).

E. 1.3

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 BGG). Neue Tatsachen und Beweismittel sind nur soweit zulässig, als erst der vorinstanzliche Entscheid dazu Anlass gibt (Art. 99 Abs. 1 BGG).

E. 2

Anlass zur Beschwerde gibt die Schätzung einer Liegenschaft im Grundpfandverwertungsverfahren. Strittig ist insbesondere, inwiefern ein bereits erstelltes Gutachten nachträglich in Frage gestellt werden kann.

E. 2.1

Die betreibungsamtliche Schätzung stellt eine Verfügung dar, die wegen formeller Fehler mit Beschwerde nach Art. 17 Abs. 1 SchKG bei der Aufsichtsbehörde angefochten werden kann. Ist die Höhe der Schätzung strittig, so kann gegen Vorschuss der Kosten innert der gesetzlichen Beschwerdefrist von zehn Tagen (Art. 17 Abs. 2 SchKG) eine neue Schätzung durch einen Sachverständigen verlangt werden (Art. 99 Abs. 2 i.V.m. Art. 9 Abs. 2 VZG ; Urteil 5A_490/2020 vom 15. Dezember 2020 E. 3.2 mit Hinw.). Da es sich bei der Schätzung um eine Ermessensfrage handelt, werden Streitigkeiten über deren Höhe endgültig durch die kantonale Aufsichtsbehörde beurteilt. Die Beteiligten haben keinen Anspruch auf eine Oberexpertise. Das Bundesgericht kann lediglich überprüfen, ob die kantonale Aufsichtsbehörde das massgebende Verfahren eingehalten hat und ob sie das ihr zustehende Ermessen überschritten oder missbraucht hat (BGE 134 III 42 E. 3).

E. 2.2

Ist die Schätzung unangefochten geblieben, die dagegen erhobene Beschwerde zurückgezogen oder letztinstanzlich abgewiesen worden, so kann sie nur unter bestimmten Voraussetzungen angepasst werden. Vorbehalten bleibt das Vorliegen eines Nichtigkeitsgrundes (Art. 22 SchKG). Auch im Zwangsvollstreckungsrecht gilt zwar der allgemeine Grundsatz der (materiellen) Rechtskraft, indes kommt ihm nur begrenzte Bedeutung zu. Er gilt einzig für das konkrete Betreibungsverfahren und unter dem Vorbehalt eines unveränderten Sachverhaltes (BGE 133 III 580 E. 2.1 mit Hinweisen auf die Lehre). So ist nach Durchführung des Lastenbereinigungsverfahrens zu prüfen, ob Änderungen im Werte des Grundstücks eingetreten sind, insbesondere durch den Wegfall von Lasten (Art. 44 VZG). Ergeben sich aufgrund der neuen Schätzung keine Abweichungen vom bisher festgestellten Wert, so kann letzterer einfach bestätigt werden (KUHN, in: Kurzkomentar VZG, 2011, N. 1 zu Art. 44).

E. 2.3

Die Vorinstanz hat mit Bezug auf das Lastenverzeichnis die Kritik des Beschwerdeführers, wonach nicht berücksichtigte Drittansprüche und Mietverhältnisse bestünden, im Einzelnen erörtert. Sie hat unter Hinweis auf die verschiedenen vorangegangenen Verfahren erwogen, dass die Vorbringen unbegründet seien. Ausdrücklich nicht in Frage gestellt werden vom Beschwerdeführer das Lastenverzeichnis sowie die Steigerungsbedingungen, mit Ausnahme des darin aufgeführten betreibungsamtlichen Schätzungswertes.

E. 2.4

Die Vorinstanz hat mit Bezug auf die Rügen gegen die amtliche Schätzung auf die Verbindlichkeit der Beurteilung im früheren Beschwerdeverfahren hingewiesen. Aufgrund des vorinstanzlich festgestellten Sachverhaltes bestehen im vorliegenden Fall keine Hinweise, dass sich der Wert der in Frage stehenden Liegenschaft seit der Schätzung vom 21. Mai 2019 geändert haben könnte. Daran ändert auch die Neuauflage der Steigerungsbedingungen im Hinblick auf die Steigerung vom 15. Juni 2021 nichts, soweit es sich damit bloss um die ausschliesslich auf den neuen Steigerungstermin gestützte Aktualisierung einer früheren Anordnung handelt, die keinen Einfluss auf die bestehende Schätzung hat. Damit sind keine echten Noven, d.h. Tatsachen oder Beweismittel auszumachen, die erst nach dem massgeblichen Zeitpunkt entstanden sind und zu einer wesentlichen und dauerhaften Veränderung der Grundlage führen, auf welcher die Schätzung erstellt worden ist.

E. 2.5

Der Beschwerdeführer macht denn auch keine neuen Umstände geltend, die sich auf den Wert seiner Liegenschaft auswirken könnten. Er beschränkt sich im Wesentlichen darauf, von ihm als schwerwiegend qualifizierte Verfahrensfehler zu rügen, die bei der Erstellung der Schätzung damals aufgetreten seien. Der Vorinstanz wirft er vor, den Sachverhalt hinsichtlich der Schätzung unrichtig und unvollständig festgestellt zu haben. In diesem Zusammenhang nimmt er Stellung zum Sachverständigen, zum Beweiswert der betreibungsamtlichen Schätzung, welche seiner Ansicht nach weder aktuell noch überprüfbar gewesen sei. Darin ist keine Auseinandersetzung mit dem angefochtenen Entscheid zu erkennen, in welchem die Vorinstanz einlässlich dargelegt hat, weshalb sie auf die Vorbringen des Beschwerdeführers nicht eintreten konnte. Insbesondere nimmt der Beschwerdeführer nicht Stellung zu den Voraussetzungen, unter welchen Noven

vorgebracht werden können. Stattdessen wiederholt er seine bereits in vorangegangenen Verfahren geäußerte Kritik an der Schätzung. Damit ist den Anforderungen an die Beschwerdebegündung nicht Genüge getan (E. 1.2).

E. 3

Nach dem Gesagten kann auf die Anträge des Beschwerdeführers insgesamt nicht eingetreten werden. Infolge Aussichtslosigkeit der Beschwerdebegehren ist das Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege abzuweisen (Art. 64 Abs. 1 BGG). Ausgangsgemäss hat der Beschwerdeführer die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 66 Abs. 1 BGG). Der nicht anwaltlich vertretenen Beschwerdegegnerin ist kein entschädigungspflichtiger Aufwand entstanden, womit eine Parteientschädigung entfällt.

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