

BGer 5A_52/2019 vom 11. September 2019

Bundesgericht, 2019-09-11, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5A_52_2019

FR: TF 5A_52/2019 du 11 septembre 2019

IT: TF 5A_52/2019 del 11 settembre 2019

Erwägungen

E. 1.1

Angefochten ist der Entscheid einer oberen kantonalen Aufsichtsbehörde, die als Rechtsmittelinstanz im Rahmen einer Zwangsverwertung über die Anpassung und Aktualisierung einer Grundstückschätzung befunden hat. Dagegen 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).

E. 1.2

Die Beschwerdeführerin ist als Schuldnerin und als Eigentümerin der zur Verwertung anstehenden Grundstücke durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt und daher zur Beschwerde berechtigt (Art. 76 Abs. 1 lit. b BGG).

E. 1.3

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. 1.4

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

E. 2.1

Nach Ansicht der Vorinstanz sind bei der Revision einer Schätzung nur solche Anpassungen und Aktualisierungen von Parametern zulässig, die seit der ursprünglichen Schätzung eingetreten sind. Die Unsicherheiten über die raumplanerische Entwicklung des Ortes, an dem die zur Verwertung anstehenden Grundstücke liegen, seien in der Zwischenzeit beseitigt, da nun ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliege. Die aktuelle Situation könne daher berücksichtigt und der Schätzwert entsprechend festgelegt werden, wobei es sich hier weder um eine Anpassung im technischen Sinne noch um eine Neuschätzung handle. Für eine zusätzliche Schätzung in der aktuellen Phase der Zwangsverwertung bestehe hingegen weder eine gesetzliche Grundlage noch ein Bedarf, um die Interessen der Beteiligten zu wahren.

E. 2.2

Die Beschwerdeführerin besteht darauf, dass das seinerzeitige Gutachten zwingend überprüft und aktualisiert wird. Dabei seien auch ursprünglich unrichtige Feststellungen zu

korrigieren.

E. 3

Anlass zur Beschwerde geben die Voraussetzungen für die Schätzung von zwei zur Verwertung anstehenden Grundstücken. Strittig ist insbesondere, inwieweit eine bereits vor ein paar Jahren erstellte Schätzung anzupassen ist. Nicht Gegenstand des Verfahrens bildet hingegen der Beizug eines Experten für die Abwicklung der Versteigerung (worüber im separaten Verfahren 5A_596/2019 zu befinden ist).

E. 3.1

Treten nach der Pfändung bzw. bei der Grundpfandverwertung nach Stellung des Verwertungsbegehrens Änderungen im Werte des Grundstücks ein, so kann sich die Frage einer Anpassung der bereits erfolgten und rechtskräftigen Schätzung stellen. Dabei ist jedoch die Rechtssicherheit zu beachten und ein zügiges Verfahren zu gewährleisten. Vor diesem Hintergrund hat das Bundesgericht beispielsweise die Pfändungsherabsetzung infolge veränderter Bewertung abgelehnt (BGE 136 III 490 E. 4.4). Während in der Betreuung auf Pfändung zwei Schätzungen vorgenommen werden, nämlich anlässlich der Pfändung (Art. 97 SchKG , Art. 9 Abs. 1 VZG) und alsdann vor der Versteigerung (Art. 140 Abs. 3 SchKG) gibt es in der Betreuung auf Grundpfandverwertung grundsätzlich nur eine Schätzung (Art. 155 i.V.m. Art. 97 SchKG , Art. 99 Abs. 1 VZG ; Urteil 7B.79/2004 vom 10. Mai 2004 E. 3.2 mit Hinw. auf BGE 52 III 153 S. 156 f.; Urteil 5A_45/2015 vom 20. April 2015 E. 3.1.2). Die Schätzung kann jeweils angefochten werden und innerhalb der Beschwerdefrist kann zudem eine Neuschätzung verlangt werden (Art. 9 Abs. 2, Art. 99 Abs. 2 VZG). Allerdings muss das Betreibungsamt nach Durchführung des Lastenbereinigungsverfahrens von sich aus prüfen, ob namentlich der Wegfall der Lasten den Wert des Grundstückes beeinflusst (Art. 140 Abs. 3 SchKG ; Art. 44 i.V.m. Art. 102 VZG ; Urteil 5A_45/2015 vom 20. April 2015 E. 3.1.2, mit Hinw.). Hingegen muss es bei einer erneuten Steigerung infolge Zahlungsverzugs keine neue Schätzung anordnen (Art. 143 SchKG , Art. 64 Abs. 2 VZG).

E. 3.2

Die Vorinstanz unterscheidet zwischen der Korrektur der seinerzeitigen Schätzung und der Anpassung und Aktualisierung von Parametern, die bei den zur Verwertung anstehenden Grundstücken zwischenzeitlich eingetreten sind. Dabei kommt sie zum Schluss, dass keine Kritik an der Schätzung zulässig ist, die bereits ursprünglich hätte formuliert werden können, womit nachträgliche Verbesserungen nicht in Frage kommen. Sie verweist in diesem Zusammenhang auf die nach Durchführung des Lastenbereinigungsverfahrens vorzunehmende Schätzung, welche ebenfalls keine Berücksichtigung ursprünglicher Annahmen zulasse. Was für die "Revision" gemäss Art. 44 VZG gelte, müsse auch für eine allfällige weitere Schätzung massgebend sein.

E. 3.2.1

Die Beschwerdeführerin stellt das Gutachten von E._____ vom 7. März 2014 grundsätzlich in Frage. Sie wirft der Vorinstanz vor, den Sachverhalt unrichtig festgestellt zu haben, indem sie sich mit den ursprünglichen Fehlern im Gutachten unter Hinweis auf dessen Rechtskraft nicht befasst habe. So betont sie, der Gutachter habe seinerzeit einen zu hohen Korrekturfaktor für die anrechenbare Nutzfläche eingesetzt, woraus sich zu tiefe Mieteinnahmen für die Wohnungen und Geschäftsflächen ergeben, was sich negativ auf den Ertragswert der Liegenschaften auswirke. Sodann entspreche die Anzahl der

Fahrzeugabstellplätze nicht dem Gestaltungsplan. Im Weiteren gehe aus dem Gutachten nicht hervor, dass eine der Parzellen Fr. 60'000.--/Jahr an Werbeeinnahmen generiere; die Vorinstanz hätte die diesbezüglichen Beweisanträge behandeln müssen. Schliesslich würden im Gutachten verschiedene Umstände vernachlässigt, welche die zu erwartenden Erstellungs- und die damit verbundenen Materialkosten einer Überbauung als zu hoch ausweisen, was sich zu Unrecht senkend auf den Verkehrswert der Liegenschaft auswirke; auch hier habe die Vorinstanz den verlangten Amtsbericht bei der Standortgemeinde nicht eingeholt. Bereits aus diesen Gründen sei eine neue Schätzung erforderlich.

E. 3.2.2

Offenbar meint die Beschwerdeführerin, ein von ihr nicht erwünschtes Resultat der Schätzung stelle bereits einen Fehler in der Sachverhaltsfeststellung dar, falls die Vorinstanz nicht korrigierend eingreife. Mit dieser Sichtweise blendet die Beschwerdeführerin aus, dass die nunmehr kritisierte Schätzung auf ihr seinerzeitiges Ersuchen um eine Neuschätzung hin erstellt worden ist und ihr dadurch eine Überprüfung ermöglicht wurde. Zwar hatte die Vorinstanz in der Folge die Erstellung eines Obergutachtens abgelehnt; dieses Ergebnis ist vom Bundesgericht geschützt worden (Urteil 5A_561/2014 vom 27. November 2014 E. 2). Dennoch konnte die Beschwerdeführerin die ihr von Gesetzes wegen zustehenden Rechte zur Schätzung durchaus wahrnehmen: Sie konnte Beschwerde nach Art. 17 Abs. 1 SchKG erheben, um Fehler des Betreibungsamtes zu rügen, sowie ein Gesuch um Neuschätzung nach Art. 9 Abs. 2 VZG innert der zehntägigen Beschwerdefrist stellen, um die Höhe der Schätzung überprüfen zu lassen, welche endgültig durch die kantonale Aufsichtsbehörde beurteilt wird (BGE 133 III 537 E. 4.1; Urteil 5A_96/2019 vom 8. Juli 2019 E. 3.1). Weitere Möglichkeiten, die Schätzung überprüfen zu lassen, stehen den Betroffenen nicht zu. Daran ändert auch der für das Beschwerdeverfahren geltende Untersuchungsgrundsatz nichts, da er die Aufsichtsbehörde einzig zur Klärung von rechtserheblichen Tatsachen verpflichtet (Art. 20a Abs. 2 Ziff. 2 SchKG). Die Vorinstanz war nicht berechtigt, nach allfälligen Fehlern des Gutachtens vom 7. März 2014 bzw. der abgeschlossenen Schätzung zu suchen und diese durch die Anordnung einer erneuten Schätzung zu korrigieren. Eine Verletzung des Gehörsanspruchs infolge der Nichtabnahme von Beweisanträgen liegt daher nicht vor. Der Hauptantrag der Beschwerdeführerin auf Rückweisung der Sache zur Neuurteilung an die Vorinstanz (en) ist daher abzuweisen.

E. 3.3

Eine umfassende Würdigung aller Umstände, die für die Bewertung ihrer Grundstücke von Bedeutung sein können, kommt entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin nach dem Gesagten nicht in Frage. Zu prüfen bleibt einzig, inwieweit das Gutachten vom 7. März 2014 den aktuellen Gegebenheiten anzupassen ist.

E. 3.3.1

Die Vorinstanz betont, dass mit diesem Gutachten eine rechtskräftige Schätzung vorliege, die auf zwei Szenarien basiere. In einem ersten Szenario gehe der Experte von der seinerzeitigen Bauordnung in der Standortgemeinde aus und gelange für die beiden Grundstücke zu einem Schätzwert von total Fr. 56'130'000.--. Das zweite Szenario basiere auf dem damals noch nicht rechtskräftigen Gestaltungsplan und erachte einen Schätzwert von total Fr. 64'200'000.-- als angebracht. Der Experte habe die beiden Szenarien je hälftig gewichtet, was einen Durchschnittswert von Fr. 60'160'000.-- ausmache. Dieses Ergebnis

habe er für die neue Schätzung vorgeschlagen und es sei vom Betreibungsamt auf Anweisung der unteren kantonalen Aufsichtsbehörde übernommen worden. Am 9. Juni 2015 sei der Gestaltungsplan in Rechtskraft erwachsen, womit der gemäss dem ersten Szenario ermittelte Wert seine Bedeutung verloren habe. Demnach sei - so die Vorinstanz - nunmehr von einem Schätzwert für die beiden Grundstücke von Fr. 64'200'000.-- auszugehen. Die Beteiligten hätten sich zu diesem Vorgehen äussern können und es sei ihm kein Widerstand erwachsen. Es handle sich hierbei nicht um eine Neuschätzung und auch nicht um eine Anpassung der Schätzung im eigentlichen Sinne, sondern um die Beseitigung einer im Zeitpunkt der Expertise noch bestehenden Unsicherheit, die sich inzwischen geklärt habe. Die Vorinstanz wies das Betreibungsamt an, den neu festgelegten Wert zu übernehmen und insbesondere in der Steigerungsanzeige zu publizieren. Sie hielt bei dieser Gelegenheit auch fest, dass die geltende Regelung lückenhaft sei und warf die Frage auf, ob es nicht Gründe geben könne, die ausnahmsweise, z.B. wegen des langen Zeitablaufs zwingend nach einer zusätzlichen Schätzung rufen. Für den konkreten Fall verneinte die Vorinstanz diese Lösung. Dass die Zwangsverwertung bereits ausserordentlich lange gedauert habe, könne allein nicht entscheidend sein. Eine Schätzung im jetzigen Zeitpunkt könnte ohnehin wieder nur ein Zwischenergebnis sein und würde Art. 44 VZG nicht obsolet machen bzw. bei Veränderungen im Rahmen der Lastenbereinigung eine weitere "Schätzungsrunde" nicht ausschliessen. Dies würde zu einem zusätzlichen Zeitverlust führen.

E. 3.3.2

Die Beschwerdeführerin begrüsst zwar, dass die Vorinstanz für die Schätzung ihrer Grundstücke einzig auf das zweite Szenario des Gutachtens abgestellt habe. Dies ist ihrer Meinung nach aber nur ein erster Schritt. Sie wirft der Vorinstanz vor, nicht sämtliche bei ihren Grundstücken seit der Erstellung des Gutachtens vom 7. März 2014 eingetretenen Veränderungen und die Folgen für deren Schätzung berücksichtigt zu haben. So habe sie insbesondere die stark veränderte Zinssituation vernachlässigt, was zu einem überhöhten Kapitalisierungssatz führe, welcher im Ergebnis den Verkehrswert total verfälsche. Die Vorinstanz wäre verpflichtet gewesen, die entsprechenden Beweisanträge abzunehmen. Zudem habe sich die Vorinstanz mit den durch den rechtskräftigen Gestaltungsplan beeinflussten Kennzahlen gemäss der Bauordnung der Standortgemeinde und den Ausnutzungsziffern nicht befasst; das Gutachten vom 7. März 2014 sei aus dieser Sicht "völlig überholt". Dadurch wird nach Ansicht der Beschwerdeführerin ihr Anspruch auf eine korrekte Schätzung verletzt und die möglichen Investoren könnten sich kein zutreffendes Bild vom Wert der Grundstücke machen.

E. 3.3.3

Mit dieser Sichtweise geht die Beschwerdeführerin davon aus, dass ihr ein grundsätzlicher Anspruch auf die Überprüfung einer rechtskräftigen Schätzung zustehe. So betont sie, es müssten alle Umstände korrekt erfasst werden, die den Zuschlag beeinflussen könnten. Soweit sie in diesem Zusammenhang auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung verweist, kann ihr nicht gefolgt werden. Zwar wird im zitierten Urteil (BGE 143 III 532 E. 2.3) festgehalten, dass eine Schätzung alle Faktoren einschliesslich der Vorgaben des öffentlichen Rechts einzubeziehen hat. Damit wird einzig festgehalten, welche Elemente für die Schätzung unabdingbar sind. Es wird aber keineswegs gesagt, dass eine erneute Schätzung verlangt werden kann, nur weil eine Veränderung festgestellt wird, die das Steigerungsergebnis beeinflussen könnte.

E. 3.3.4

Nach Auffassung der Beschwerdeführerin liegen im konkreten Fall Umstände vor, die selbst dann eine neue Schätzung erfordern, wenn dies nur ausnahmsweise möglich sein sollte. Sie weist darauf hin, dass das Gutachten bereits unzählige fehlerhafte Angaben enthalte und sich die Verhältnisse in Bezug auf die beiden Grundstücke während der ausserordentlich langen Verfahrensdauer entscheidend verändert hätten, weshalb eine Neuschätzung unbedingt erforderlich sei. Nur so könne die Zielsetzung einer Schätzung erreicht und ein unerwünschter Ankereffekt verhindert werden.

E. 3.3.5

Worin die Gründe für die sehr lange Verfahrensdauer liegen, spielt für die allfällige Anpassung der Schätzung an sich keine Rolle. Damit geht die Behauptung der Beschwerdeführerin, nicht sie, sondern die kantonalen Aufsichtsbehörden seien dafür verantwortlich, an der Sache vorbei. Zudem will die Beschwerdeführerin der betriebsamtlichen Schätzung im konkreten Fall eine besondere Bedeutung einräumen, da die Verwertung der beiden Grundstücke ein aussergewöhnliches Ereignis sei. Indes sagt die Schätzung nichts über den tatsächlich erzielbaren Erlös aus, sondern soll den Interessenten bloss einen Anhaltspunkt über das vertretbare Angebot geben. Daher soll sie nicht möglichst hoch sein, sondern nur den mutmasslichen Verkaufswert der Grundstücke bestimmen (Art. 9 Abs. 1 VZG ; BGE 143 III 532 E. 2.2; 134 III 42 E. 4). Die Vorinstanz hat diesen Anforderungen Rechnung getragen, indem sie das im Gutachten vom 7. März 2014 angeführte zweite Szenario (Gestaltungsplan) zur Grundlage der Schätzung bestimmt hat. Mit dem zwingenden Hinweis auf das Datum des Gutachtens, insbesondere in der Steigerungspublikation, erhalten die Interessenten die Information, auf welchen Zeitpunkt sich der mutmassliche Verkaufswert bezieht.

E. 3.3.6

Was die Beschwerdeführerin dagegen vorbringt, erschöpft sich in der Wiederholung der Kritik am Gutachten und der Betonung der seither eingetretenen Veränderungen, welche den Wert der Grundstücke beeinflussen würden. Zudem weist sie auf einen nicht näher begründeten "Ankereffekt" hin. Auch diese Ausführungen laufen darauf hinaus, dass eine Schätzung ohne erheblichen Bedarf, gleichsam kontinuierlich angepasst werden kann. Dass dies nicht den Regeln der Zwangsvollstreckung entspricht, ist der Beschwerdeführerin bereits erläutert worden. Es besteht vorliegend kein Anlass zur näheren Prüfung, ob und unter welchen Voraussetzungen eine rechtskräftige Schätzung ausnahmsweise zu aktualisieren wäre. Zum einen hat bereits die Vorinstanz festgehalten, dass ein "erneutes" Zwischenergebnis Art. 44 VZG nicht obsolet mache bzw. bei Veränderungen im Rahmen der Lastenbereinigung eine weitere "Schätzungsrunde" nicht ausgeschlossen sei. Darauf geht die Beschwerdeführerin nicht hinreichend ein. Zum anderen wird nicht hinreichend dargelegt, dass die Vorinstanz ausschlaggebende Gründe der allgemeinen Wirtschaftslage (vgl. Urteil 5A_45/2015 vom 20. April 2015 E. 3.1.2) übergangen hätte, so dass die Verweigerung der Schätzungsanpassung im aktuellen Verfahrensstadium eine gesetzesverletzende Ermessensbetätigung (BGE 134 III 42 E. 3; 86 III 91 S. 92) darstellen würde.

E. 3.4

Schliesslich bringt die Beschwerdeführerin vor, falls das Bundesgericht ihr Gesuch an das Betriebsamt als Wiedererwägungsgesuch verstehen sollte, so wäre dies gerechtfertigt

und es bestehe ein verfassungsrechtlicher Anspruch, dass darauf eingetreten werde. Offenbar meint die Beschwerdeführerin ihren Antrag vom 31. August 2018, den sie im Rahmen des Beschwerdeverfahrens gegen den Terminplan zur Grundpfandverwertung an die Vorinstanz gestellt hatte, welcher an die untere Aufsichtsbehörde weitergeleitet und von dieser und dann wiederum von der Vorinstanz (mit dem vorliegenden Urteil PS180225-O/U) beurteilt worden ist. Die Begründung dieses Antrags erschöpft sich im erneuten Hinweis auf die "offensichtlich und massgeblich veränderten Umstände", die sich auf den Wert ihrer Grundstücke auswirken würden. Diese Vorbringen werden bereits im vorliegenden Verfahren behandelt. Da es an einer hinreichenden Begründung für die von der Beschwerdeführerin verlangte Wiedererwägung fehlt, ist auf diesen Antrag nicht einzutreten.

E. 3.5

Nach dem Gesagten kann der Vorinstanz keine Verletzung von Bundesrecht vorgeworfen werden, weil sie eine Anpassung der Schätzung im konkreten Fall für nicht angebracht erachtete.

E. 4

Der Beschwerde ist insgesamt kein Erfolg beschieden. Ausgangsgemäss trägt die Beschwerdeführerin die Verfahrenskosten (Art. 66 Abs. 1 BGG). Der anwaltlich vertretenen Beschwerdegegnerin 3 steht für ihre Stellungnahme zum Gesuch um aufschiebende Wirkung eine angemessene Entschädigung zu (Art. 68 Abs. 2 BGG). Der (nicht anwaltlich vertretenen) Beschwerdegegnerin 1 sind keine ersatzpflichtigen Kosten entstanden.

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