

# **BGer 5A 561/2014 vom 27. November 2014**

Bundesgericht, 2014-11-27, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_5A\\_561\\_2014](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5A_561_2014)

FR: TF 5A 561/2014 du 27 novembre 2014

IT: TF 5A 561/2014 del 27 novembre 2014

## **Regeste**

Betriebsamtliche Schätzung | Schuldbetreibungs- und Konkursrecht

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

Angefochten ist ein Entscheid der oberen kantonalen Aufsichtsbehörde, welcher die betriebsamtliche Schätzung von Liegenschaften zum Gegenstand hat. Die Beschwerde in Zivilsachen ist unabhängig eines Streitwertes gegeben (Art. 72 Abs. 2 lit. a i.V.m. Art. 19 SchKG, Art. 74 Abs. 2 lit. c BGG). Der Beschwerdeführerin steht mit Blick auf ihre zur Verwertung anstehenden Liegenschaften ein schutzwürdiges Interesse an der Anfechtung des aufsichtsrechtlichen Entscheides zu, zumal sie im kantonalen Verfahren unterlegen ist (Art. 76 Abs. 1 lit. b BGG). Auf die Beschwerde ist aus dieser Sicht einzutreten. Indes kann die nach Ablauf der Beschwerdefrist eingereichte Ergänzung nicht berücksichtigt werden (Art. 100 Abs. 2 lit. a BGG).

### **E. 1.2**

Mit der vorliegenden Beschwerde in Zivilsachen kann die Verletzung von Bundesrecht gerügt werden (Art. 95 BGG). Das Bundesgericht wendet das Recht in diesem Bereich grundsätzlich von Amtes wegen und mit freier Kognition an (Art. 106 Abs. 1 BGG). In der Beschwerde ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt (Art. 42 Abs. 2 BGG; BGE 134 III 102 E. 1.1 S. 104). Die Verletzung verfassungsmässiger Rechte ist ebenfalls zu begründen (Art. 106 Abs. 2 BGG), wobei hier das Rügeprinzip gilt (BGE 133 III 589 E. 2 S. 591). Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 BGG).

### **E. 2**

Anlass zur vorliegenden Beschwerde gibt die Schätzung von Liegenschaften im Rahmen einer Grundpfandverwertung.

### **E. 2.1**

Nach Mitteilung des Verwertungsbegehrens an den Schuldner und gegebenenfalls an den Dritteigentümer ordnet das Betriebsamt die Schätzung des betroffenen Grundstückes an. Sie soll den mutmasslichen Verkehrswert samt Zugehör bestimmen (Art. 9 Abs. 1 i.V.m. Art. 99 Abs. 1 VZG). Gegen Vorschuss der Kosten kann jeder Beteiligte innert zehn Tagen bei der Aufsichtsbehörde ohne nähere Begründung eine Neuschätzung durch einen Sachverständigen verlangen. Diese Regelung trägt der Schätzung als Ermessenssache Rechnung (vgl. BGE 120 III 79 E. 1 S. 80 f.; FRITZSCHE/WALDER, Schuldbetreibung und Konkurs nach schweizerischem Recht, Bd. I, 1984, § 23 Rz. 27, S. 290) und soll der zunehmenden Tendenz der Schuldner entgegenwirken, welche die Verwertung verzögern

möchten ( KREN KOSTKIEWICZ, in: Kurzkomentar VZG, 2011, N. 1 zu Art. 99). Streitigkeiten über die Höhe der Schätzung werden endgültig durch die kantonale Aufsichtsbehörde beurteilt (Art. 9 Abs. 2 i.V.m. Art. 99 Abs. 2 VZG ). Den Beteiligten steht kein Anspruch auf Einholung einer Oberexpertise zu. Das Bundesgericht seinerseits kann nur prüfen, ob das massgebende Verfahren eingehalten sei und ob die kantonale Aufsichtsbehörde das ihr zustehende Ermessen überschritten oder missbraucht habe. Die Schätzung des zu verwertenden Grundstückes gibt den Interessenten zudem nur einen Anhaltspunkt über das vertretbare Angebot, ohne etwas über den an der Steigerung tatsächlich erzielbaren Erlös auszusagen ( BGE 134 III 42 E. 3 und 4 S. 43). Im Verfahren der Grundpfandverwertung kommt der Schätzung ohnehin nur eine untergeordnete Bedeutung zu. Die im Pfändungsverfahren massgebliche Bestimmung des Deckungsumfangs ( Art. 97 Abs. 2 SchKG ) und die Orientierung der Gläubiger über das voraussichtliche Ergebnis der Verwertung ( Art. 112 Abs. 1, Art. 114 SchKG ) - als Hauptfunktionen der Schätzung - entfallen ( BGE 101 III 32 E. 1 S. 34 ; 135 I 102 E. 3.2.2 und 3.2.3 S. 105).

### **E. 2.2**

Die obere kantonale Aufsichtsbehörde wies den Antrag der Beschwerdeführerin auf Anordnung eines Obergutachtens ab. Nach der vorliegend anwendbaren Verfahrensordnung seien neue Anträge im oberinstanzlichen Aufsichtsverfahren unzulässig ( Art. 326 Abs. 1 ZPO ). Die untere Aufsichtsbehörde habe die neue Schätzung des Experten D. \_\_\_\_\_ den Parteien am 17. März 2014 zugestellt und dabei auf "die Möglichkeit hingewiesen, innert angesetzter Frist eine Ergänzung oder Erläuterung sowie die Bestellung eines andern Sachverständigen zu beantragen". Von der Möglichkeit, ein Obergutachten zu verlangen, habe die Beschwerdeführerin damals keinen Gebrauch gemacht. Ein bundesrechtlicher Anspruch auf Anordnung einer weiteren Schätzung durch die kantonale Aufsichtsbehörde bestehe zudem nicht.

### **E. 2.3**

Die Beschwerdeführerin ist der Ansicht, in der vorliegenden Konstellation sei das Novenverbot rechtswidrig und stelle eine Verletzung des rechtlichen Gehörs dar. Die untere Aufsichtsbehörde hätte ihr mitteilen müssen, dass von einer Ergänzung bzw. Erläuterung der neuen Schätzung abgesehen werde, worauf sie noch vor dieser Instanz eine Oberexpertise verlangt hätte. Dass eine entsprechende Mitteilung unterblieben sei, habe nicht sie zu verantworten. Daher habe sie noch von der kantonalen Aufsichtsbehörde eine Oberexpertise verlangen dürfen.

### **E. 2.4**

Mit dieser Sichtweise blendet die Beschwerdeführerin aus, dass die untere Aufsichtsbehörde sie bereits bei der Zustellung der neuen Schätzung auf die Möglichkeit einer Oberexpertise hingewiesen hatte. Ein entsprechendes (Eventual-) Begehren wäre damals sehr wohl möglich gewesen. Zudem läuft die Argumentation der Beschwerdeführerin auf ein stufenweises Vorgehen hinaus, das im Gesetz keine Grundlage findet. Aus der Bestimmung, dass die kantonale Aufsichtsbehörde Streitigkeiten über die Höhe der Schätzung endgültig beurteilt ( Art. 9 Abs. 2 VZG ), lässt sich nicht ableiten, dass in Kantonen, wo zwei Aufsichtsbehörden bestehen, nicht nur die untere, sondern auch die obere Instanz ein Gutachten einzuholen habe ( BGE 86 III 91 S. 93). Inwieweit die untere Aufsichtsbehörde sie während des bei ihr hängigen Verfahrens über eine allfällige

Abweisung des Ergänzung- bzw. Erläuterungsbegehrens hätte informieren müssen und weshalb sie dann noch eine Oberexpertise hätte beantragen können, ist nicht nachvollziehbar. Damit kann die Bedeutung des in Art. 326 Abs. 1 ZPO für das Beschwerdeverfahren statuierten Novenverbots neben der Regelung von Art. 9 i.V.m. Art. 99 VZG offen bleiben.

### **E. 2.5**

Nach Ansicht der kantonalen Aufsichtsbehörde hatte die Beschwerdeführerin keine konkreten Fragen gestellt, welche der Experte D. \_\_\_\_\_ im Rahmen eines Ergänzungsberichts bzw. einer Erläuterung hätte beantworten können. Stattdessen habe sie sich darauf beschränkt, eine Reihe von Beanstandungen vorzubringen. Dem hält die Beschwerdeführerin entgegen, dass sie sehr wohl konkrete Rügen gegenüber der Neuschätzung formuliert habe. Die wortwörtliche Wiedergabe ihrer diesbezüglichen Vorbringen vor der kantonalen Aufsichtsbehörde stellen indes eher eine Kommentierung der neuen Schätzung dar. Welche Fragen der Experte nun genau zu beantworten oder welche Unklarheiten in seinem Bericht er allenfalls beheben sollte, lässt sich aufgrund dieser Beanstandungen nicht erkennen. Daran ändert auch die Berufung auf Art. 187 Abs. 4 ZPO nichts. Weder lässt sich daraus entnehmen, dass auf konkrete Fragen an den Experten verzichtet werden könne, noch legt die Beschwerdeführerin dar, inwieweit diese Bestimmung überhaupt zur Anwendung gelangen sollte. Weshalb die untere kantonale Aufsichtsbehörde der Beschwerdeführerin eine Nachfrist zur allfälligen Konkretisierung ihres Ergänzungs- bzw. Erläuterungsbegehrens hätte ansetzen sollen, wird von der Beschwerdeführerin ebenfalls nicht weiter begründet und eine solche Vorkehr drängt sich in keiner Weise auf. Von einer Verletzung des rechtlichen Gehörs ( Art. 29 Abs. 2 BV ) kann daher keine Rede sein.

### **E. 3**

Nach dem Dargelegten ist der Beschwerde insgesamt kein Erfolg beschieden. Ausgangsgemäss trägt die Beschwerdeführerin die Verfahrenskosten ( Art. 66 Abs. 1 BGG ).

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