

## **BGer 5A\_588/2009 vom 20. Oktober 2009**

Bundesgericht, 2009-10-20, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_5A\\_588\\_2009](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5A_588_2009)

FR: TF 5A\_588/2009 du 20 octobre 2009

IT: TF 5A\_588/2009 del 20 ottobre 2009

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Entscheide der kantonalen Aufsichtsbehörden in Schuldbetreibungs- und Konkursachen unterliegen unabhängig von einem allfälligen Streitwert der Beschwerde in Zivilsachen ( Art. 72 Abs. 2 lit. a und Art. 74 Abs. 2 lit. c BGG ). Der angefochtene Entscheid stammt von der letzten kantonalen Instanz ( Art. 75 Abs. 1 BGG ). Das Obergericht hat über die Beschwerde nicht endgültig entschieden, sondern die Sache zu neuer Beurteilung der (Neu-)Schätzung des zu verwertenden Pfandgrundstücks an die untere Aufsichtsbehörde zurückgewiesen. Beim angefochtenen Entscheid handelt es sich demnach um einen Zwischenentscheid im Sinne von Art. 93 BGG . Indessen enthält er hinsichtlich der von der Beschwerdeführerin verlangten Berücksichtigung des auf der Pfandliegenschaft bestehenden Mietverhältnisses und des Begehrens, die untere Aufsichtsbehörde anzuhalten, der Beschwerdeführerin Gelegenheit einzuräumen, sich zum ergänzenden Schätzungsbericht zu äussern, verbindliche (negative) Anweisungen. Die Beschwerde ist unter diesen Umständen deshalb gleichwohl zulässig (dazu BGE 134 III 136 E. 1.2 S. 138). Auf die innert der Frist von zehn Tagen ( Art. 100 Abs. 2 lit. a BGG ) eingereichte Beschwerde ist mithin einzutreten.

#### **E. 2.1**

Nach Art. 9 Abs. 2 letzter Satz (bei der Grundpfandbetreibung wie hier in Verbindung mit Art. 99 Abs. 2) VZG werden Streitigkeiten über die Höhe der Schätzung des Grundstückwertes endgültig durch die (obere) kantonale Aufsichtsbehörde beurteilt. Das Bundesgericht kann einen derartigen (Ermessens-)Entscheid einzig daraufhin überprüfen, ob die kantonale Aufsichtsbehörde allenfalls bundesrechtliche Verfahrensvorschriften verletzt oder das ihr zustehende Ermessen überschritten oder missbraucht habe. Letzteres trifft dann zu, wenn Kriterien mitberücksichtigt worden sind, die keine Rolle hätten spielen dürfen, oder umgekehrt rechtserhebliche Umstände ausser Acht geblieben sind (dazu BGE 132 III 49 E. 2.1 S. 51; 130 III 28 , E. 4.1 S. 32, und 571, E. 4.3 S. 576; je mit Hinweisen).

#### **E. 2.2**

Die bei der Schätzung des Verkehrswertes des strittigen Pfandgrundstücks angewendete (anerkannte und verbreitete) Methode, die darin besteht, das (gewichtete) Mittel aus Ertrags- und Realwert zu errechnen (dazu BGE 134 III 42 E. 4 S. 44), stellt die Beschwerdeführerin nicht in Frage. Sie beanstandet indessen, dass der Sachverständige das bestehende Mietverhältnis, das in den Steigerungsbedingungen und im Liegenschaftsbeschrieb ausdrücklich erwähnt werde und sich offensichtlich wertmindernd auswirke, ausser Acht gelassen habe. Dem nach den Feststellungen des Obergerichts im Beschrieb der Pfandliegenschaft enthaltenen, die wesentlichen Punkte des Vertrags vom 8. Januar 2008 wiedergebenden Vermerk ist zu entnehmen, dass drei auf drei verschiedenen

Geschossen des Hauses liegende Räume sowie ein Autoabstellplatz für monatlich Fr. 2'000.--, zuzüglich Fr. 75.-- für den Abstellplatz, zur ausschliesslichen Nutzung an die C.\_\_\_\_\_ GmbH vermietet sind, wobei Hauseingang, Treppenhaus, Küche, Toilette im Erdgeschoss, Essraum, Wintergarten und Archivraum von der Mieterin mitbenutzt werden dürfen. In welcher Form dieses Mietverhältnis bei der Ermittlung des Verkehrswertes hätte berücksichtigt werden müssen, legt die Beschwerdeführerin nicht dar. Aus dem bei den kantonalen Akten liegenden Schätzungsbericht vom 7. April 2009 geht hervor, dass der Sachverständige als Teil des Ertragswertes einen monatlichen Mietzins von Fr. 4'500.-- für das gesamte Haus und die Aussenparkplätze eingesetzt hat. Die vermieteten Räume wurden somit nicht gesondert behandelt, was von der Beschwerdeführerin in keiner Weise beanstandet wird. Es ist nicht zu bestreiten, dass Steigerungsinteressenten das von der Beschwerdeführerin angesprochene (richtigerweise in den Beschrieb der Liegenschaft aufgenommene) Mietverhältnis - wie andere Eigenschaften des Steigerungsobjekts - je nach Nutzungsabsichten gewichtet werden und jenes daher die Bildung der Angebote beeinflussen wird. Mit dem Verkehrswert des Pfandgrundstücks hat dies jedoch nichts zu tun, so dass der Hinweis der Beschwerdeführerin auf das bestehende Mietverhältnis von vornherein nicht geeignet ist, die (Neu-)Schätzung in Frage zu stellen. Soweit die Beschwerdeführerin die obergerichtliche Auffassung beanstandet, dass eine Ergänzung oder Korrektur dieser Schätzung aufgrund der Nichtberücksichtigung des bestehenden Mietverhältnisses nicht erforderlich sei, ist die Beschwerde daher unbegründet.

### **E. 3.1**

Vor Obergericht hatte die Beschwerdeführerin beantragt, die untere Aufsichtsbehörde sei anzuweisen, ihr das Recht zu geben, zum Ergänzungsbericht von B.\_\_\_\_\_ vom 8. Juni 2009 Stellung zu nehmen. Die Vorinstanz geht davon aus, dass die Beschwerdeführerin keine Gelegenheit gehabt habe, sich bei der unteren Aufsichtsbehörde zu den für deren Entscheid wesentlichen ergänzenden Ausführungen des Gutachters zu äussern, da an dem Tag, da sie den ihr vom Bezirksgerichtspräsidium zugestellten Ergänzungsbericht in Empfang genommen habe, diese Instanz bereits das am Vortag gefällte Urteil zugeschickt habe. Damit sei der Anspruch der Beschwerdeführerin auf rechtliches Gehör verletzt worden. Das Obergericht erklärt sodann, als obere kantonale Aufsichtsbehörde greife es in das der unteren Aufsichtsbehörde bei Schätzungen der vorliegenden Art zustehende Ermessen nicht ohne Not ein, so dass die Rügen der Beschwerdeführerin zum Verkehrswertgutachten und zum erläuternden Bericht des Gutachters in erster Linie vom Bezirksgerichtspräsidium zu behandeln seien; eine Heilung des Makels der Gehörsverletzung durch einen von ihm, dem Obergericht, gefällten Sachentscheid käme nur in Frage, wenn eine solche sich aus zeitlichen oder anderen Gründen aufdrängen würde, was hier nicht der Fall sei. Schliesslich weist die Vorinstanz darauf hin, dass die Beschwerdeführerin in der bei ihr eingereichten Beschwerde zum erläuternden Bericht von B.\_\_\_\_\_ vom 8. Juni 2009 Stellung bezogen habe. Dem Vorbringen der Beschwerdeführerin, die Beschwerdefrist von zehn Tagen sei zu kurz gewesen, um die ergänzenden Ausführungen des Gutachters von einer Fachperson überprüfen zu lassen, hält sie entgegen, es sei davon auszugehen, dass eine von der Beschwerdeführerin konsultierte Fachperson schon vor der Zustellung des erläuternden Berichts vom 8. Juni 2009 mit dem Fall vertraut gewesen sei, zumal die Beschwerdeführerin für die Stellungnahme zum eigentlichen Verkehrswertgutachten vom 7. April 2009 mit dem Hinweis auf die Notwendigkeit des Beizugs einer Fachperson um Erstreckung der ihr angesetzten Frist ersucht habe und die Frist hierauf (bis zum 18. Mai 2009) verlängert worden sei; unter den

gegebenen Umständen sei die zehntägige Beschwerdefrist für eine Stellungnahme zum erläuternden Bericht ausreichend gewesen, so dass sich die untere Aufsichtsbehörde werde darauf beschränken können, bei dem von ihr neu zu fällenden Entscheid das von der Beschwerdeführerin in der Beschwerde an sie, die Vorinstanz, Vorgebrachte zu berücksichtigen. Damit hat das Obergericht - in Abweisung des entsprechenden Antrags der Beschwerdeführerin - die untere Aufsichtsbehörde in verbindlicher Weise angehalten, davon abzusehen, (nochmals) Gelegenheit zur Stellungnahme zu den erläuternden Ausführungen von B. \_\_\_\_\_ vom 8. Juni 2009 einzuräumen.

### **E. 3.2**

Die Beschwerdeführerin rügt, die Auffassung des Obergerichts führe zu einer unhaltbaren materiellen Verkürzung ihres Gehörsanspruchs; die Beschwerdefrist von zehn Tagen, in die im vorliegenden Fall zwei Wochenende gefallen seien, habe nicht ausgereicht, um den Ergänzungsbericht im Hinblick auf eine Stellungnahme von einem Fachmann überprüfen zu lassen.

Welche durch das Verkehrswertgutachten ausgelösten Fragen auch nach dessen Erläuterung im Bericht vom 8. Juni 2009 für sie noch nicht geklärt gewesen sein und den (nochmaligen) Beizug einer Fachperson nötig gemacht haben sollen, legt die Beschwerdeführerin in keiner Weise dar. Die Auffassung des Obergerichts, dem Anspruch auf rechtliches Gehör ( Art. 29 Abs. 2 BV ) sei hinsichtlich des gutachterlichen Ergänzungsberichts dadurch Genüge getan worden, dass die Beschwerdeführerin die Möglichkeit gehabt habe, sich dazu in der Beschwerde an die Vorinstanz zu äussern, ist unter den gegebenen Umständen nicht zu beanstanden. Die Beschwerde ist mithin auch in diesem Punkt unbegründet.

### **E. 4**

Die Beschwerde ist nach dem Gesagten abzuweisen. Bei diesem Ausgang sind die Gerichtskosten 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.