

## **BGer 5A\_596/2019 vom 23. Oktober 2019**

Bundesgericht, 2019-10-23, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_5A\\_596\\_2019](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5A_596_2019)

FR: TF 5A\_596/2019 du 23 octobre 2019

IT: TF 5A\_596/2019 del 23 ottobre 2019

### **Erwägungen**

#### **E. 1.1**

Angefochten ist der Entscheid einer oberen kantonalen Aufsichtsbehörde, die im Rahmen einer Zwangsverwertung von Grundstücken über die Ernennung eines Experten für das Betreibungsamt 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 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 seinem 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 ist der Beizug eines sachverständigen Dritten für die Verwertung der beiden Grundstücke unabdingbar. Angesichts der bisherigen ungewöhnlich langen Verfahrensdauer hat sie selber eine Fachperson gesucht und in der Person von F.\_\_\_\_\_ gefunden.

#### **E. 2.2**

Zwar wehrt sich die Beschwerdeführerin nicht grundsätzlich gegen die Bestimmung einer Fachperson, betrachtet indes F.\_\_\_\_\_ für die umschriebenen Aufgaben als nicht geeignet. Stattdessen regt sie an, diesen mit der Neuschätzung ihrer Grundstücke zu beauftragen. Zudem solle ein sachverständiger Dritter nach Vorliegen der neuen Verkehrswertschätzung das Betreibungsamt durch näher umschriebene Vorkehren unterstützen.

#### **E. 3**

Anlass zum vorliegenden Verfahren gibt die Ernennung einer Fachperson zur Unterstützung des Betreibungsamtes bei der Verwertung von Grundstücken.

### **E. 3.1**

Die Zwangsvollstreckung und damit auch die Verwertung sind in erster Linie Aufgabe der Betreibungsbehörden (BGE 115 III E. 3a

a.E. ). Der Beizug einer Fachperson ist im Verfahren der Zwangsverwertung indes keineswegs unüblich. Für bestimmte Vorkehren wie etwa die Schätzung der gepfändeten Gegenstände ( Art. 97 Abs. 1 SchKG ) oder die Neuschätzung von Grundstücken ( Art. 9 Abs. 2 VZG ) sieht das Gesetz dies sogar ausdrücklich vor (vgl. GILLIÉRON, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, Bd. I, 1999, N. 21 zu Art. 5; LORANDI, Durchführung der Verwertung in der Zwangsvollstreckung durch Privatpersonen, AJP 2000 S. 847), ebenso für die Zwangsverwaltung eines zu verwertenden Grundstückes ( Art. 16 ff. VZG ; vgl. BGE 129 III 400 E. 1.2, 1.3, betreffend Vertragsnatur). In der Praxis stellt sich zuweilen die Frage, welche weiteren Aufgaben des Betreibungs- und Konkursamtes Dritten übertragen werden dürfen. So hat es das Bundesgericht unter gewissen Voraussetzungen ausnahmsweise zugelassen, dass spezielle Aktiven im Konkursverfahren von einem privaten Auktionshaus verwertet werden ( BGE 115 III 52 E. 3a; Urteil 5A\_705/2008 vom 19. Januar 2009 E. 3.1). Auch wenn der Beizug von Dritten in gewissen Fällen zulässig und sinnvoll ist, bleibt die Verantwortung ( Art. 5 SchKG ) beim Betreibungsamt, da es in erster Linie für die Verwertung zuständig ist (vgl. BGE 67 III 23 S. 25; LORANDI, a.a.O., S. 849). Es wird unterschieden, ob das Betreibungsamt die Verwertung insgesamt einem Privaten überträgt (externe Beauftragung), oder ob es Private lediglich zur Unterstützung beizieht (interne Beauftragung, vgl. STÖCKLI/DUC, in: Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, 2. Aufl. 2010, N. 38 f. zu Art. 133). Im vorliegenden Fall scheint der Beizug einer Fachperson für gewisse Hilfestellungen an das Betreibungsamt angesichts der komplexen Verhältnisse - grundsätzlich und wie sich aus dem Folgenden ergibt - durchaus angebracht.

### **E. 3.2**

Vorab bestreitet die Beschwerdeführerin, das Verwertungsverfahren mit allen Mitteln hinauszögern zu wollen und verwahrt sich gegen entsprechende Vorwürfe der Beschwerdegegnerinnen. Es bestehe überhaupt kein Grund, sie in ein schlechtes Licht zu rücken, und sie schildert im Gegenzug verschiedene Machenschaften der Beschwerdegegnerinnen. Zudem hätten diese alle ihre Einigungsversuche seit dem Jahre 2012 abgeblockt. Dabei übergeht sie, dass die Vorinstanz sich einzig beim Entscheid, welche Instanz die als nötig erachtete Fachperson bestimmen solle, zum zeitlichen Moment geäußert hat. Angesichts des ungewöhnlich langen bisherigen Verfahrensgangs hat sich die Vorinstanz dazu entschlossen, selber direkt eine Fachperson zu suchen, welcher die zur Unterstützung des Betreibungsamtes erforderlichen Aufgaben übertragen werden können. Hingegen war für dieses Vorgehen nicht massgebend, wer für die übermässige Verfahrensdauer verantwortlich sei. Insoweit ist auf die diesbezüglichen Vorbringen der Beschwerdeführerin und ihre Vorwürfe gegenüber den Beschwerdegegnerinnen nicht einzugehen.

### **E. 3.3**

In der Sache stellt die Beschwerdeführerin die Kompetenzen von F. \_\_\_\_\_ für die vorgesehenen Aufgaben in Frage.

#### **E. 3.3.1**

Die Vorinstanz hat F. \_\_\_\_\_ zum Experten bestimmt und seinen Aufgabenbereich klar umschrieben. Im Hinblick auf die anzusetzende Zwangsversteigerung der beiden Grundstücke Kat. Nr. xxx und Nr. yyy in U. \_\_\_\_\_ soll der Experte das Betreibungsamt bei der Publikation von Lastenverzeichnis und Steigerungsbedingungen sowie vom Termin der öffentlichen Versteigerung unterstützen. Konkret hat er eine Dokumentation der Steigerungsobjekte zu erstellen, wie sie den in Frage kommenden Grossinvestoren am besten dienlich sein können. Eine eigene Bewertung der beiden Grundstücke ist nicht vorzunehmen, sondern es sind sämtliche vorhandenen Unterlagen - insbesondere die bereits erstellte Schätzung, die Grundbuchauszüge und Unterlagen zu Rechten und Lasten sowie der rechtskräftige Gestaltungsplan - zusammenzustellen und durch Angaben der Standortgemeinde und des Grundbuchamtes zu ergänzen. Alsdann soll eine Liste der Publikationsmöglichkeiten erstellt werden, die neben den üblichen Publikationsorganen wie dem Schweizerischen Handelsamtsblatt und dem kantonalen Amtsblatt auch andere Kanäle umfasst, um eine grösstmögliche Anzahl potentieller Investoren zu erreichen. Schliesslich soll eine Empfehlung zum Zeitrahmen zwischen Publikation und Versteigerung abgegeben werden. Der Experte wird nach Aufwand entschädigt, wobei das Kostendach auf Fr. 18'000.-- eingesetzt wird. Die Rechnung ist an das Betreibungsamt zu richten. Zwar wird vom Experten keine eigene Einschätzung oder Bewertung erwartet, gleichwohl wird er auf die strafrechtlichen Folgen unrichtiger Angaben ( Art. 307 StGB ) und die Einhaltung des Amtsgeheimnisses hingewiesen.

### **E. 3.3.2**

Konkret wirft die Beschwerdeführerin der Vorinstanz vor, mit der Ernennung von F. \_\_\_\_\_ zwar einen anerkannten Fachmann für Raumplanung und -entwicklung ausgewählt zu haben. Für die Verwertung dieser hochkomplexen Liegenschaften brauche es aber in erster Linie einen Verkäufer, der Erfahrung im Transaktionsgeschäft habe. Über diese Kompetenzen verfüge F. \_\_\_\_\_ jedoch nicht. Mit dieser Einschätzung wiederholt die Beschwerdeführerin lediglich die bereits im kantonalen Verfahren geäusserten Vorbehalte gegen die Person des von der Vorinstanz beauftragten Fachmannes. Zudem übersieht sie, dass dessen Aufgabenbereich primär in der organisatorischen Unterstützung des Betreibungsamtes im Hinblick auf die anstehende Zwangsversteigerung besteht und erst in zweiter Linie in der Betreuung möglicher Investoren durch die Aufbereitung und Zurverfügungstellung von Entscheidungsgrundlagen. Für die Auswahl eines Fachmannes ist letztlich die konkrete Fragestellung ausschlaggebend, weshalb der Behörde hier ein gewisses Ermessen zukommt. Dass die Vorinstanz bei der Bezeichnung von F. \_\_\_\_\_ als Fachmann von sachfremden Überlegungen ausgegangen wäre, kann nicht gesagt werden. Damit ist auf den Antrag der Beschwerdeführerin, einen sachverständigen Dritten, die G. \_\_\_\_\_ AG, oder eine andere qualifizierte Immobilienfirma mit der Hilfestellung für das Betreibungsamt zu beauftragen, nicht einzugehen. Ob in einem solchen Fall der Kostenrahmen von Art. 30 GebV SchKG eingehalten werden könnte (bzw. müsste), ist damit ebenfalls nicht zu prüfen.

### **E. 3.3.3**

Im Zusammenhang mit den Vorbehalten gegenüber F. \_\_\_\_\_ betont die Beschwerdeführerin zudem, dass sich dieser am 12. Juli 2019 in einer öffentlich zugänglichen Publikation zu den massgeblichen Parametern für den Verkehrswert der Grundstücke in U. \_\_\_\_\_ geäussert habe. Daraus folge, dass der Wert ihrer Grundstücke mindestens dreimal so hoch sei wie derjenige, welcher im Gutachten von E. \_\_\_\_\_

angegeben werde. F.\_\_\_\_\_ könne die Situation richtig bewerten und müsse daher mit einer Neuschätzung der Grundstücke beauftragt werden. Die Vorbringen sind unbehelflich. Der Antrag und der ihm zugrunde liegende Sachverhalt ist neu und daher bereits aus diesem Grunde nicht zu berücksichtigen ( Art. 99 Abs. 1 und 2 BGG ). Zudem hat die Vorinstanz die Hilfestellung der Fachperson an das Betreibungsamt klar umschrieben und dabei festgehalten, dass eine Bewertung der Grundstücke darin nicht eingeschlossen sei. Weshalb nunmehr eine Erweiterung des Auftrags an F.\_\_\_\_\_ angebracht sein sollte, ist nicht nachvollziehbar. Daran ändert auch das von der Beschwerdeführerin behauptete Risiko für F.\_\_\_\_\_ nichts, dass er sich allenfalls strafbar machen könnte, wenn er seinen Auftrag in dem von der Vorinstanz festgelegten Rahmen ausführt.

#### **E. 3.3.4**

Beizufügen bleibt, dass die Vorinstanz in ihrem Urteil vom 21. Dezember 2018 den Schätzwert der beiden Grundstücke auf Fr. 64'200'000.-- festgelegt und das Betreibungsamt angewiesen hat, diesen zu übernehmen. Damit ist nicht länger die Schätzung gemäss dem Gutachten E.\_\_\_\_\_ vom 6. März 2014 massgebend, von der die Beschwerdeführerin immer noch ausgeht. Das Bundesgericht hat zudem eine gegen den neuen Schätzwert erhobene Beschwerde mit Urteil 5A\_52/2019 vom 11. September 2019 abgewiesen, soweit darauf einzutreten war. Im genannten Entscheid wurde der Beschwerdeführerin auch erläutert, unter welchen Voraussetzungen eine neue Schätzung in Frage kommt und warum diese

in casu nicht erfüllt waren.

#### **E. 3.4**

Nach dem Gesagten kann der Vorinstanz keine Verletzung von Bundesrecht vorgeworfen werden, wenn sie F.\_\_\_\_\_ als Fachperson zur Unterstützung des Betreibungsamtes bestimmt hat.

#### **E. 4**

Der Beschwerde ist, soweit darauf einzutreten ist, kein Erfolg beschieden. Ausgangsgemäss trägt die Beschwerdeführerin die Verfahrenskosten ( Art. 66 Abs. 1 BGG ). Zudem hat sie die anwaltlich vertretenen Beschwerdegegnerinnen 2 und 3 für die Stellungnahme zum Gesuch um aufschiebende Wirkung angemessen zu entschädigen ( Art. 68 Abs. 2 BGG ). Der Beschwerdeführerin 1 sind keine entschädigungspflichtigen Kosten entstanden.

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