

# **BGer 5A\_944/2020 vom 5. Februar 2021**

Bundesgericht, 2021-02-05, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_5A\\_944\\_2020](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5A_944_2020)

FR: TF 5A\_944/2020 du 5 février 2021

IT: TF 5A\_944/2020 del 5 febbraio 2021

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

Gegen den Entscheid einer oberen kantonalen Aufsichtsbehörde in Schuldbetreibungs- und Konkursachen ist die Beschwerde in Zivilsachen unabhängig eines Streitwertes gegeben ( Art. 19 SchKG i.V.m. Art. 72 Abs. 2 lit. a, Art. 74 Abs. 2 lit. c und Art. 75 BGG ).

### **E. 1.2**

Dem Beschwerdeführer steht als Betreuungsschuldner und hälftiger Pfandeigentümer ein schutzwürdiges Interesse an der Anfechtung des vorinstanzlichen Entscheides zu. Die Beschwerdeführerin ist als hälftige Pfandeigentümerin von der betreibungsamtlichen Schätzung ebenfalls betroffen und daher zur Beschwerde berechtigt ( Art. 76 Abs. 1 lit. b BGG ).

### **E. 1.3**

Mit der Beschwerde in Zivilsachen kann insbesondere die Verletzung von Bundesrecht gerügt werden ( Art. 95 lit. a BGG ). In der Beschwerde ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der 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). Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat. Es kann von Amtes wegen Ergänzungen und Berichtigungen vornehmen, sofern sich der Sachverhalt als offensichtlich unrichtig erweist ( Art. 105 Abs. 1 und 2 BGG ). Neue Tatsachen und Beweise sind nur zulässig, soweit der vorinstanzliche Entscheid dazu Anlass gibt ( Art. 99 Abs. 1 BGG ), was in der Beschwerde näher darzulegen ist ( BGE 133 III 393 E. 3).

## **E. 2**

Anlass zur Beschwerde gibt die betreibungsamtliche Schätzung eines Grundstücks im Grundpfandverwertungsverfahren.

### **E. 2.1**

Jeder Beteiligte ist berechtigt, innerhalb der gesetzlichen Beschwerdefrist ohne nähere Begründung gegen Vorschuss der Kosten eine neue Schätzung der Liegenschaft durch Sachverständige zu verlangen ( Art. 9 Abs. 2 und Art. 99 VZG i.V.m. Art. 17 Abs. 2 SchKG ). Davon zu unterscheiden ist die Beschwerde gegen die betreibungsamtliche Schätzung, welche den gesetzlichen Anforderungen nicht entspricht und daher eine Rechtsverweigerung darstellen kann ( BGE 143 III 532 E. 2.3; 133 III 537 E. 4.1; ZOPFI, in: Kurzkomentar VZG, 2011, N. 8 f. zu Art. 9).

### **E. 2.2**

Im Wesentlichen werfen die Beschwerdeführer der Vorinstanz vor, ihre Vorbringen nicht berücksichtigt und damit ihr rechtliches Gehör verletzt zu haben. Um den Anforderungen von Art. 29 Abs. 2 BV zu genügen, muss die Begründung so abgefasst werden, dass sich die betroffene Partei über die Tragweite des angefochtenen Entscheides Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen kann ( BGE 145 III 324 E. 6.1). Hingegen muss sie sich nicht mit sämtlichen Prozessstandpunkten einlässlich auseinandersetzen und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegen. Sie kann sich auf die für die Entscheidungsfindung wesentlichen Punkte beschränken ( BGE 134 I 83 E. 4.1). Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt.

#### **E. 2.2.1**

Insbesondere hat die Vorinstanz den Beschwerdeführern den Gegenstand des vorliegenden Verfahrens klar umschrieben. Konkret hat sie ausgeführt, dass sich die Rügen einzig gegen das Urteil der Erstinstanz und damit die betriebsamtliche Schätzung richten können. Hingegen gehe es nicht um die Neuschätzung des Grundstückes und auch nicht um die materiell-rechtlichen Fragen rund um die Betriebsforderung, welche von den Beschwerdeführern erneut aufgeworfen würden. Aufgrund dieser Ausführungen musste den Beschwerdeführern klar sein, dass sich ihre Rügen ausschliesslich gegen Verfahrensfehler bei der Erstellung der betriebsamtlichen Schätzung richten können.

#### **E. 2.2.2**

Statt sich mit diesem Verfahrensgegenstand auseinanderzusetzen, wiederholen die Beschwerdeführer vor Bundesgericht ihre bereits im kantonalen Verfahren geäusserte Kritik am Vorgehen des Betriebsamtes. Ihrer Ansicht nach hätte - bevor die Schätzung erstellt worden ist - eine vorfrageweise Abklärung der Forderung des Beschwerdegegners und des damit verbundenen Risikos einer überschüssigen Verwertung sowie eine vorgängige Bereinigung des Lastenverzeichnisses erfolgen müssen. All dies sei nicht geschehen, weshalb eine Verwertung nicht zulässig sei. Zudem übergehe das Betriebsamt, dass auf dem Grundstück eine Grundbuchsperrung eingetragen sei, die als strafprozessuale Beschlagnahme der betriebsrechtlichen Verwertung ohne Rücksicht auf die zeitliche Priorität vorgehe. All diese Einwände seien im kantonalen Verfahren vorgebracht worden, indes von der Vorinstanz nicht oder in unzutreffender Weise beurteilt worden. Wie bereits dargelegt, sprengen die Einwände der Beschwerdeführer das vorliegende Verfahren (sofern darauf nicht gesondert einzugehen ist, E. 2.5). Daher erwächst der Vorinstanz kein Vorwurf, soweit sie sich dazu nicht im Einzelnen geäussert hat. Aus demselben Grunde steht es dem Bundesgericht nicht zu, über den Verfahrensgegenstand hinaus zu den aufgeworfenen Fragen Stellung zu beziehen. Insoweit ist auf die Beschwerde nicht einzutreten.

#### **E. 2.3**

Nur der Vollständigkeit halber hat die Vorinstanz den Beschwerdeführern im Hinblick auf ihre (unzulässigen) Ausführungen zur Betriebsforderung erläutert, unter welchen Voraussetzungen sie die Aufhebung der Betriebsforderung verlangen können. In diesem Zusammenhang hat sie ihnen auch dargelegt, dass im Pfandverwertungsverfahren Art. 119 Abs. 2 SchKG keine Anwendung findet. Schliesslich hat sie sie noch auf die Möglichkeit hingewiesen, beim Betriebsamt ein Gesuch um Verwertungsaufschub einzureichen. Dabei handelt es sich nicht um die Grundlagen der Entscheidungsbegründung, sondern bloss um hilfreiche Hinweise an die Beschwerdeführer. Dessen ungeachtet berufen sich diese vor

Bundesgericht auf Art. 119 Abs. 2 SchKG und bestehen sie auf der Einstellung des vorliegenden Verwertungsverfahrens, da durch die bereits erfolgten Versteigerungen und Freihandverkäufe die strittige Forderung gedeckt sei. Wie die Vorinstanz zu Recht festgehalten hat, findet diese Bestimmung im Grundpfandverwertungsverfahren keine Anwendung. Dies ergibt sich aus dem Umstand, dass in der Betreuung auf Grundpfandverwertung keine Pfändung mehr notwendig ist, sondern direkt die Verwertung des Pfandes verlangt werden kann (STOFFEL/CHABLOZ, Voies d'exécution, 3. Aufl. 2016, § 6 Rz. 30). Demgegenüber ist bei der Pfändung zu beachten, dass nicht mehr vom Beschlagnahme erfasst wird, als zur Deckung der Forderung samt Zinsen und Kosten erforderlich ist. Wird dieser Betrag erreicht, so ist die Verwertung der gepfändeten Gegenstände von Amtes wegen einzustellen (FREY, in: Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, 2. Aufl. 2010, N. 7 zu Art. 119; BETTSCHART, in: Commentaire romand, Poursuite et faillite, 2005, N. 12 zu Art. 119).

#### **E. 2.4**

In der Sache führt die Vorinstanz unter Hinweis auf die einschlägige Literatur zu Art. 140 Abs. 3 SchKG aus, dass die Schätzung des Grundstücks ein bereinigtes Lastenverzeichnis voraussetze (FEUZ, in: Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, 2. Aufl. 2010, N. 140 N. 137; BERNHEIM/KÄNZIG, in: Kurzkomentar SchKG, 2. Aufl. 2014, N. 3, 45 zu Art. 140). Dass es an dieser Voraussetzung fehle, würden die Beschwerdeführer nicht behaupten. Vielmehr würden sie wohl davon ausgehen, dass das bestehende Lastenverzeichnis noch geändert werden könne. Zwar komme dem nicht angefochtenen oder bereinigten Lastenverzeichnis keine materiell-rechtliche Bedeutung zu, indes erwachse es für das hängige Betreibungsverfahren in formelle Rechtskraft.

##### **E. 2.4.1**

Es trifft zu, dass die Beschwerdeführer im vorinstanzlichen Verfahren nicht auf ein Lastenbereinigungsverfahren bezüglich ihres Grundstücks, sondern nur auf diejenigen ihrer Eltern bzw. Schwiegereltern verwiesen haben. Indes kann an dieser Stelle ergänzt werden, dass das Bezirksgericht im Zeitpunkt seines erstinstanzlichen Teilurteils über die Lastenbereinigungsklage der Beschwerdeführer bereits einen Nichteintretensentscheid gefällt hat ( Art. 105 Abs. 2 BGG ). Damit kann dem Bestreben der Beschwerdeführer nicht gefolgt werden, vorfrageweise die Lasten aller Grundstücke, über welche ein Verwertungsgesuch durch den Beschwerdegegner veranlasst worden ist, zu klären und auf diese Weise eine Koordination sämtlicher Verfahren durchzuführen.

##### **E. 2.4.2**

Beizufügen bleibt, dass der Schätzung in einem Verfahren der Grundpfandverwertung nicht dieselbe Bedeutung zukommt wie bei einer Pfändung ( BGE 135 I 102 E. 3.2.2). Im Pfandverwertungsverfahren ordnet das Betreibungsamt nach Mitteilung des Verwertungsbegehrens die Schätzung des Pfandes an ( Art. 99 Abs. 1 VZG ). Insbesondere besteht vor der Versteigerung - nach Durchführung des Lastenbereinigungsverfahrens ( Art. 44, Art. 102 VZG ) - kein bedingungsloser Anspruch auf eine weitere Schätzung ("Revision", Art. 44 VZG ), sondern nur falls während des Lastenbereinigungsverfahrens Änderungen im Wert der Liegenschaft eingetreten sind (Urteile 5A\_672/2018 vom 29. Oktober 2018 E. 3.1.2; 5A\_52/2019 vom 11. September 2019 E. 3.1).

#### **E. 2.5**

Alsdann befasste sich die Vorinstanz mit dem Einfluss der strafrechtlichen Beschlagnahme des Grundstücks mittels Grundbuchsperrung auf die Mitteilung der Schätzung. Gestützt auf Art. 44 SchKG besteht ihrer Ansicht nach ein Vorzugsrecht des Staates gegenüber anderen Gläubigern. Den Beschwerdeführern werde dadurch weder als Schuldner noch als Pfand Eigentümer ein subjektives Recht verschafft, das zu schützen ist. Das angefochtene Teilurteil des Bezirksgerichts wäre auch nicht zu beanstanden, falls es bezüglich der Anwendung von Art. 44 SchKG zu prüfen wäre. Aus den Akten ergebe sich überdies, dass die Staatsanwaltschaft gegebenenfalls auf das ihr zustehende Privileg verzichte und stattdessen den Nettoerlös aus der Verwertung des Grundstückes beschlagnahmen werde.

#### **E. 2.5.1**

Die Beschwerdeführer erachten sich als legitimiert, das Vorgehen des Betreibungsamtes in Zusammenhang mit der Grundbuchsperrung auf ihrem Grundstück in Frage zu stellen. Sie meinen, der Beschwerdegegner habe die Staatsanwaltschaft irregeführt und das Betreibungsamt dadurch zu einem unkorrekten Verhalten ihnen gegenüber veranlasst. Daher dürften keine weiteren Verwertungshandlungen an ihrem Grundstück vorgenommen werden. Die Vorinstanz habe ihre diesbezüglichen Vorwürfe nicht geprüft, wodurch ihr rechtliches Gehör verletzt worden sei.

#### **E. 2.5.2**

Diesen Ausführungen lässt sich nicht entnehmen, inwiefern die Beschwerdeführer aufgrund von Art. 44 SchKG in einem betreibungsrechtlichen Verfahren berechtigt sein sollten, den Standpunkt der Staatsanwaltschaft in Frage zu stellen. Zudem hat sich die Vorinstanz sehr wohl zum Einfluss der Grundbuchsperrung auf das weitere Verwertungsverfahren sowie zu den Anweisungen der Staatsanwaltschaft geäußert, wenn auch nicht in der von den Beschwerdeführern gewünschten Weise. Damit kann von einer Verletzung des rechtlichen Gehörs keine Rede sein.

#### **E. 3**

Nach dem Gesagten kann der Vorinstanz keine Verletzung von Bundesrecht vorgeworfen werden, soweit die Vorbringen der Beschwerdeführer überhaupt eine rechtsgenügend begründete Rüge aufweisen. Infolge Aussichtslosigkeit ihrer Rechtsbegehren ist das Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege abzuweisen ( Art. 64 Abs. 1 BGG ). Ausgangsgemäss werden die Gerichtskosten den Beschwerdeführern zu gleichen Teilen und unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt ( Art. 66 Abs. 1 und 5 BGG ).

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