

BGer 5A 962/2023 vom 3. April 2024

Bundesgericht, 2024-04-03, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5A_962_2023

FR: TF 5A 962/2023 du 3 avril 2024

IT: TF 5A 962/2023 del 3 aprile 2024

Regeste

Neuschätzung eines Grundstücks | Schuldbtreibungs- und Konkursrecht

Erwägungen

E. 1

Gegen den angefochtenen Entscheid der oberen kantonalen Aufsichtsbehörde in Schuldbtreibungs- und Konkursachen 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). Der im kantonalen Verfahren unterlegene Beschwerdeführer ist als Schuldner zur Beschwerde berechtigt (Art. 76 Abs. 1 lit. b BGG). Die Beschwerdefrist ist eingehalten (Art. 100 Abs. 2 lit. a i.V.m. Art. 46 Abs. 1 lit. c BGG).

E. 2

Der Sistierungsantrag steht in keinem nachvollziehbaren Zusammenhang mit der vorliegenden Beschwerde. Der Beschwerdeführer legt nicht dar, inwiefern sich der Ausstand des Leiters und/oder weiterer Mitarbeiterinnen bzw. Mitarbeiter des Betreibungsamts Zürich 1 auf den Ausgang des vorliegenden Verfahrens auswirken könnte. Er ist abzuweisen.

E. 3.1

Vorab wirft der Beschwerdeführer dem Obergericht eine Verletzung des Anspruchs auf das rechtliche Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV) in seinem Teilgehalt des Anspruchs auf einen begründeten Entscheid vor. In Ziff. 10 seiner Beschwerde an das Obergericht vom 26. Oktober 2023 und in seiner Beschwerdeergänzung vom 6. November 2023 habe er gerügt, der rechtshilfeweise Verwertungsauftrag des Betreibungsamts Meilen-Herrliberg-Erlenbach vom 3. Januar 2023 habe unterzeichnet werden müssen, worauf das Obergericht mit keinem Wort eingegangen sei.

E. 3.2

In Ziff. 10 der an das Obergericht gerichteten Beschwerde vom 26. Oktober 2023 hatte der Beschwerdeführer geltend gemacht, der Verwertungsauftrag des Betreibungsamts Meilen-Herrliberg-Erlenbach an das Betreibungsamt Zürich 1 sei "nicht in der vom SchKG vorgesehenen und den verwaltungsrechtlichen Grundprinzipien entsprechenden Verfügungsform erfolgt"; "Ein Telefonat und eine Email reichen für eine solche Massnahme nicht, sondern sind untauglich und formungültig." In seiner Beschwerdeergänzung vom 6. November 2023 hat er diesen Einwand wortwörtlich wiederholt. Es kann mithin keine Rede davon sein, dass sich der Beschwerdeführer vor Obergericht auf die fehlende Unterzeichnung des "Verwertungsauftrags" vom 3. Januar 2023 berufen hat, weshalb das Obergericht, indem es sich nicht mit der Frage der

Unterzeichnung befasst hat, seine Begründungspflicht nicht verletzt hat.

E. 4.1

Sodann macht der Beschwerdeführer geltend, der "Verwertungsauftrag" des Betreibungsamts Meilen-Herrliberg-Erlenbach an das Betreibungsamt Zürich 1 vom 3. Januar 2023 sei nichtig, weil dieser im Widerspruch zu Art. 6 der Verordnung über die im Betreibungs- und Konkursverfahren zu verwendenden Formulare und Register sowie die Rechnungsführung vom 5. Juni 1996 (VFRR; SR 281.31) nicht unterzeichnet worden sei.

E. 4.2.1

Im Fall einer Requisition bleibt das requirierende Betreibungsamt geschäftsführend. Das requirierte Betreibungsamt handelt, bildlich gesprochen, bloss als verlängerter Arm des requirierenden Betreibungsamts. Demzufolge sind Beschwerden gegen die Rechtmässigkeit der requisitionsweise angeordneten Massnahme gegen das ersuchende Betreibungsamt an die für dieses zuständige Aufsichtsbehörde zu richten, wohingegen Beschwerden gegen die eigentliche Durchführung der fraglichen Handlung gegen das ersuchte Betreibungsamt geführt werden müssen (BGE 145 III 487 E. 3.4.2; WALTHER/ROTH, in: Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, 3. Aufl. 2021, N. 4 zu Art. 4 SchKG). Entsprechend hat das Rechtshilfeersuchen als solches keinen Verfügungscharakter; als solches kann es nicht angefochten werden. Freilich sind die Rechtshilfeersuchen grundsätzlich schriftlich abzufassen. Ist hingegen Gefahr in Verzug, kann das zu beauftragende Amt, insbesondere im Hinblick auf den Erlass der Verfügungsbeschränkung entsprechend telefonisch und/oder elektronisch über vorzunehmende Schritte angewiesen werden (ZOPFI, in: Kurzkomentar VZG, 2. Aufl. 2023, N. 2 zu Art. 24 VZG). Die Dienststelle für Oberaufsicht SchKG im Bundesamt für Justiz hat kein Formular für Rechtshilfeersuchen erstellt. Folglich unterliegen diese keiner Formularpflicht und müssen sie nicht in Anwendung von Art. 6 VFRR unterzeichnet werden. Der Einwand, zufolge fehlender Unterzeichnung sei der Verwertungsauftrag [recte: das Rechtshilfeersuchen] vom 3. Januar 2023 nichtig, ist unbegründet.

E. 5.1

Ferner beanstandet der Beschwerdeführer das Schätzungsgutachten vom 29. August 2023. In diesem werde zu Unrecht das Vorkaufsrecht berücksichtigt. Die Begründung eines Vorkaufsrechts durch einen Vertrag zugunsten und aufgrund der zahlreichen Verpflichtungen des Vorkaufsberechtigten auch zulasten eines Dritten sei unzulässig und nichtig. Demzufolge sei auch die Vormerkung des Vorkaufsrechts im Grundbuch nichtig.

E. 5.2

In tatsächlicher Hinsicht kann ergänzt werden (Art. 105 Abs. 2 BGG), dass auf dem (vom Beschwerdeführer im kantonalen Beschwerdeverfahren eingereichten) Deckblatt des öffentlich beurkundeten Vertrags vom 18. Oktober 2007 die D._____ AG ausdrücklich als Vertragspartei bezeichnet wird (kant. act. 33). Sodann lautet der Vertragstext (kant. act. 31/4), wie ihn auch der Beschwerdeführer in seiner Beschwerde an das Obergericht zitiert (kant. act. 29), wie folgt: "Die erwerbende Partei [scil. der Beschwerdeführer] räumt der D._____ AG, mit Sitz in W._____, am heutigen Vertragsobjekt ein Vorkaufsrecht für die Dauer von 25 Jahren ab heute ein." Schliesslich haben B._____ (damals Präsident des Verwaltungsrats mit Einzelunterschrift) und E._____ (damals Vizepräsidentin des Verwaltungsrats mit Einzelunterschrift) den Vertrag vom 18. Oktober 2007 für die D._____ AG mitunterzeichnet (kant. act. 31/4).

E. 5.3

Nach dem Ausgeführten basiert die Argumentation des Beschwerdeführers auf einem lückenhaften bzw. verzerrt dargestellten Sachverhalt und kann von einer Vereinbarung zulasten Dritter keine Rede sein. Damit ist der Rüge der Nichtigkeit des Vorkaufsrechts die Grundlage entzogen. Dasselbe gilt hinsichtlich der Rüge, das Bezirksgericht habe die Offizialmaxime verletzt, indem es bei der Auftragserteilung an den Schätzer unterlassen habe, von Amtes wegen die Nichtigkeit des Vorkaufsrechts und der Vormerkung im Grundbuch zu berücksichtigen, wie auch mit Bezug auf den Vorwurf, das Bezirksgericht hätte nach Erhalt der Schätzung von Amtes wegen die zu berücksichtigenden Nichtigkeitspunkte gegenüber dem Schätzer beanstanden müssen. Nachdem das Obergericht das Vorkaufsrecht - zu Recht - nicht als nichtig beurteilte, brauchte es sich nicht mit den diesbezüglichen Einwendungen des Beschwerdeführers zu befassen; die auch in diesem Zusammenhang erhobene Rüge der Verletzung der Begründungspflicht zielt ins Leere. Wenn das Obergericht die vorliegenden Eintragungen im Grundbuch als Bewertungsgrundlage für die Schätzung des Sachverständigen (vgl. SVKG, Das Schweizerische Schätzerhandbuch, 5. Aufl. 2019, S. 36) als verbindlich erachtet und die Anordnung der Erstinstanz, den neuen Schätzwert zu übernehmen, bestätigt hat, kann von einer Rechtsverletzung nicht gesprochen werden.

E. 6

Im Ergebnis erweist sich die Beschwerde in allen Teilen als unbegründet; sie ist abzuweisen. Der Beschwerdeführer unterliegt und wird kostenpflichtig (Art. 66 Abs. 1 BGG). Eine Entschädigung ist hingegen nicht geschuldet, zumal B._____ und C._____ im Verfahren um Gewährung der aufschiebenden Wirkung unterlegen sind und sich in der Hauptsache nicht vernehmen lassen mussten (Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG) und das Betreibungsamt in seinem amtlichen Wirkungskreis obsiegt (Art. 68 Abs. 3 BGG).

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