

BGer 7B.126/2003 vom 31. Juli 2003

Bundesgericht, 2003-07-31, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_7B.126_2003

FR: TF 7B.126/2003 du 31 juillet 2003

IT: TF 7B.126/2003 del 31 luglio 2003

Erwägungen

E. 1

Gegenstand des Beschlusses der oberen kantonalen Aufsichtsbehörde hat die Frage gebildet, ob vor Ansetzung des Steigerungstermins eine neue Schätzung einzuholen ist. Streitigkeiten über die Höhe der Schätzung werden endgültig durch die kantonale Aufsichtsbehörde beurteilt (Art. 9 Abs. 2, letzter Satz, der Verordnung des Bundesgerichts über die Zwangsverwertung von Grundstücken, SR 281.42, VZG). Vor der Schuldbetreibungs- und Konkurskammer kann nur eingewendet werden, die kantonale Behörde habe bundesrechtliche Verfahrensvorschriften verletzt oder das ihr zustehende Ermessen überschritten oder missbraucht (BGE 120 III 79 E. 1 S. 80).

E. 2

In der Betreibung auf Pfändung hat das Betreibungsamt nach Eingang des Fortsetzungsbegehrens unverzüglich die Pfändung zu vollziehen (Art. 89 SchKG). Der Beamte schätzt die gepfändeten Gegenstände, nötigenfalls mit Zuziehung von Sachverständigen (Art. 97 Abs. 1 SchKG). Gemäss Art. 9 Abs. 2 VZG ist jeder Beteiligte berechtigt, innerhalb der Frist zur Beschwerde gegen die Pfändung bei der Aufsichtsbehörde gegen Vorschuss der Kosten eine neue Schätzung durch Sachverständige zu verlangen (Satz 1). Vor der Versteigerung - nach Durchführung des Lastenbereinigungsverfahrens (Art. 44 VZG) - ordnet der Betreibungsbeamte eine (weitere) Schätzung des Grundstückes an (Art. 140 Abs. 3 SchKG). In dieser "Revision der Schätzung" (Marginalie zu Art. 44 VZG) ist festzustellen, ob seit der Pfändung Änderungen im Werte des Grundstückes, wie namentlich infolge Wegfall von Lasten, eingetreten sind (Satz 1); das Ergebnis einer solchen neuen Schätzung ist den Beteiligten mitzuteilen (Satz 2) und die Bestimmung des Art. 9 Abs. 2 VZG findet entsprechend Anwendung (Satz 3). Diese (zweite) Schätzung gilt als "neu", selbst wenn der Betreibungsbeamte keine Schätzung vornimmt, sondern nur die Pfändungsschätzung bestätigt, und jeder Beteiligte hat wiederum das Recht, unter den in Art. 9 Abs. 2 VZG genannten Voraussetzungen eine neue Schätzung durch Sachverständige zu verlangen (BGE 122 III 338 E. 3a S. 339 f.). In der Betreibung auf Pfändung findet somit ein doppeltes Schätzungsverfahren statt. Eine unsachgemäss erfolgte oder unterbliebene Schätzung hat für die Beteiligten zudem keine Nichtigkeitsfolgen, sondern ist im gezeigten Rahmen neu durchzuführen oder nachzuholen (BGE 97 III 18 E. 2a S. 20).

In der Betreibung auf Pfandverwertung entfällt das Pfändungsverfahren, da ja der Haftungsgegenstand (d.h. das Pfand) von Beginn an bestimmt ist. Eine Pfändungsschätzung fehlt naturgemäss (BGE 122 III 338 E. 3a S. 340). Nach Mitteilung des Verwertungsbegehrens ordnet das Betreibungsamt die Schätzung an (Art. 155 i.V.m. Art. 97 Abs. 1 SchKG ; Art. 99 Abs. 1 VZG). Die Beteiligten können innerhalb der Beschwerdefrist bei der Aufsichtsbehörde eine neue Schätzung durch Sachverständige im

Sinne von Art. 9 Abs. 2 VZG verlangen (Art. 99 Abs. 2 VZG). Bei diesem einmaligen Schätzungsverfahren hat es grundsätzlich sein Bewenden. Die Art. 122-143b SchKG gelten zwar auch in der Betreuung auf Pfandverwertung (Art. 156 Abs. 1 SchKG). Die Schuldbetreibungs- und Konkurskammer hat jedoch entschieden, eine erneute Schätzung müsse nicht zwingend angeordnet werden, wie das Art. 140 Abs. 3 SchKG für die Betreuung auf Pfändung vorschreibt, sondern nur, wenn während des Lastenbereinigungsverfahrens Änderungen im Wert des Grundstücks eingetreten sind, namentlich infolge Wegfalls von Lasten oder auch lediglich aus Gründen der allgemeinen Wirtschaftslage. Im Sinne von Art. 44 VZG sei das Betreibungsamt gehalten, dies von Amtes wegen festzustellen und zu entscheiden, ob die Schätzung nochmals überprüft werden muss (BGE 52 III 153 S. 156 f.). Die VZG-Revision von 1996/1997 hat Art. 44 VZG in der Betreuung auf Pfandverwertung für "entsprechend anwendbar" erklärt (Art. 102 VZG). Nimmt das Betreibungsamt eine erneute Schätzung vor, kann jeder Beteiligte - wie in der Betreuung auf Pfändung - unter den in Art. 9 Abs. 2 VZG genannten Voraussetzungen eine neue Schätzung durch Sachverständige verlangen. Lehnt das Betreibungsamt hingegen eine Überprüfung der Schätzung ab, kann dagegen lediglich Beschwerde erhoben werden mit dem Einwand, veränderte Verhältnisse machten eine Revision der Schätzung nötig. Insoweit besteht - anders als in der Betreuung auf Pfändung - kein bedingungsloser Anspruch auf eine zweite bzw. erneute Schätzung und auf deren Überprüfung durch Sachverständige (vgl. BGE 113 III 5 E. 5b, nicht veröffentlicht). Eine unsachgemäss erfolgte oder unterbliebene Schätzung hat für die Beteiligten zudem keine Nichtigkeitsfolgen (vgl. BGE 113 III 5 E. 5a, nicht veröffentlicht).

Verfahrensmässig steht fest, dass das Betreibungsamt der Beschwerdeführerin die Schätzung der Liegenschaft gesondert mitgeteilt hat mit dem Hinweis, dass sie eine neue Schätzung durch Sachverständige verlangen könne. Auf Antrag der Beschwerdeführerin hat die untere kantonale Aufsichtsbehörde eine neue Schätzung durch einen Sachverständigen eingeholt, die dagegen erhobenen Einwendungen der Beschwerdeführerin abgewiesen und das Betreibungsamt angehalten, den Schätzungswert von 3 Mio. Franken aufzunehmen. Diesen Entscheid hat die Beschwerdeführerin nicht angefochten. Eine Verletzung von bundesrechtlichen Verfahrensvorschriften ist nicht ersichtlich. Die kantonalen Behörden haben die massgebenden Bestimmungen vielmehr richtig angewendet. In allen späteren Verfahren war unter diesen Umständen nur mehr zu prüfen, ob seit der Schätzung Änderungen im Wert des Grundstücks eingetreten sind, die eine neue Schätzung gebieten. Nur diese - vom Betreibungsamt und von den kantonalen Aufsichtsbehörden verneinte - Frage bildet Gegenstand des vorliegenden Verfahrens.

E. 3

Es wird von der Beschwerdeführerin anerkannt und ist bereits vor Obergericht unbestritten gewesen, dass der Ausgang des hängigen Lastenbereinigungsverfahrens hier keine nachträgliche Änderung des Werts des Grundpfandes bewirken kann. Nach den Feststellungen des Obergerichts hat die Beschwerdeführerin sodann nicht geltend gemacht, dass sich die wirtschaftlichen Verhältnisse seit der Schätzung der Liegenschaft derart geändert hätten, dass eine neue Schätzung geboten wäre. Die - auch im kantonalen Verfahren anwaltlich vertretene - Beschwerdeführerin ist offensichtlich davon ausgegangen, auch in der Betreuung auf Grundpfandverwertung finde zwingend ein doppeltes Schätzungsverfahren statt (vgl. Ziffer 10 S. 6 der Eingabe an das Obergericht). Das Obergericht hat sich dennoch mit den Fragen befasst, welche Bedeutung der Schätzung

in der Betreuung auf Grundpfandverwertung zukommt und wie sich der Immobilienmarkt in den letzten Jahren entwickelt hat (E. 3c S. 8 f.). Mit diesen obergerichtlichen Erwägungen setzt sich die Beschwerdeführerin in keiner den formellen Anforderungen genügenden Weise auseinander, wenn sie alledem lediglich den Satz entgegenhält, seit der Schätzung seien nun schon bald eineinhalb Jahre vergangen (Art. 79 Abs. 1 OG). Muss mangels formell genügender Beschwerdebegründung von unveränderten wirtschaftlichen Verhältnissen ausgegangen werden, hat die obere kantonale Aufsichtsbehörde kein Bundesrecht verletzt, indem sie eine Überprüfung der Schätzung als nicht notwendig abgelehnt hat.

E. 4

Auf die behaupteten Mängel der Schätzung durch den Sachverständigen ist im vorliegenden Beschwerdeverfahren nicht mehr zurückzukommen, da eine Schätzung - wie gesagt (E. 2 hiavor) - nicht nichtig ist, mag deren Fehlerhaftigkeit angeblich noch so eindeutig sein, und da es die Beschwerdeführerin versäumt hat, den Beschluss der unteren Aufsichtsbehörde vom 6. März 2002 rechtzeitig weiterzuziehen. Im kantonalen Beschwerdeverfahren hätten solche Mängel damals behoben werden können (vgl. dazu BGE 86 III 91 S. 93). Hinzu kommt, dass es sich bei der von der Beschwerdeführerin im vorliegenden Verfahren gegen das massiv falsche Gebäudevolumen erhobenen Kritik um ein unzulässiges Sachverhaltsvorbringen handelt (Art. 81 i.V.m. Art. 43 OG). Hiezu wäre ihr eine Willkürbeschwerde offen gestanden (Art. 84 Abs. 1 lit. a OG ; BGE 120 III 114 E. 3a S. 116; 117 III 29 E. 3 S. 32).

E. 5

Dieses Ergebnis rechtfertigt sich umso mehr, als ein weiteres Moment hinzukommt. In ihrer Stellungnahme vom 20. Februar 2002 zur neuen Schätzung durch den Sachverständigen hat die - bereits damals anwaltlich vertretene - Beschwerdeführerin behauptet, sie habe "an einer tiefen Schätzung ein schützenswertes Interesse", weil je tiefer der Wert, desto geringer werde das Verwertungsinteresse der Bank und desto deutlicher deren Verlust im Verwertungsfalle (S. 2). In ihrer Beschwerde vom 20. August 2002 wiederum behauptete die - anwaltlich vertretene - Beschwerdeführerin, es sei für sie von allergrösster Bedeutung, dass das Pfandgrundstück möglichst nahe beim Marktwert veräussert werde, da sie andernfalls riskiere, trotz der Verwertung der Liegenschaft weiterhin persönlich für den Pfandausfall zu haften (S. 2). Der aus diesem Verhalten gezogene Schluss des Obergerichts (E. 4 S. 9) ist berechtigt: Mit ihren Eingaben und Interventionen hat die Beschwerdeführerin lediglich den Fortgang des Verfahrens verzögern wollen, was keinen Rechtsschutz verdient (BGE 127 III 178 E. 2a S. 179; 128 III 468 E. 3, nicht veröffentlicht).

E. 6

Das Beschwerdeverfahren ist grundsätzlich kostenlos (Art. 20a Abs. 1 SchKG), und es darf keine Parteientschädigung zugesprochen werden (Art. 62 Abs. 2 GebV SchKG , SR 281.35). Davon abzuweichen, ist - entgegen dem Antrag der Beschwerdegegnerin - hier nicht angezeigt.

Demnach erkennt die Kammer:

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