

# **BGer 7B.187/2002 vom 17. Dezember 2002**

Bundesgericht, 2002-12-17, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_7B.187\\_2002](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_7B.187_2002)

FR: TF 7B.187/2002 du 17 décembre 2002

IT: TF 7B.187/2002 del 17 dicembre 2002

## **Regeste**

Schuldbetreibungs- und Konkursrecht

## **Erwägungen**

### **E. 1**

In der von der Bank B.\_\_\_\_\_ beim Betreibungsamt Zürich 3 gegen sie eingeleiteten Betreuung Nr. ... auf Grundpfandverwertung verlangte R.\_\_\_\_\_, das zu verwertende Grundstück an der Strasse S.\_\_\_\_\_ in Zürich (Kat. Nr. ...) sei (durch einen Sachverständigen) neu zu schätzen (betreibungsamtliche Schätzung: 1,7 Mio. Franken). Am 30. April 2002 erstattete der mit der Schätzung beauftragte G.\_\_\_\_\_ seinen Bericht, worauf das Bezirksgericht Zürich (3. Abteilung) als untere kantonale Aufsichtsbehörde in Schuldbetreibungs- und Konkursachen mit Beschluss vom 18. Juni 2002 das Betreibungsamt anwies, den vom Sachverständigen auf 2,059 Mio. Franken geschätzten Verkehrswert zu übernehmen. Den von R.\_\_\_\_\_ gegen diesen Beschluss erhobenen Rekurs wies das Obergericht (II. Zivilkammer) des Kantons Zürich (obere Aufsichtsbehörde) am 18. September 2002 ab. Diesen Beschluss nahm R.\_\_\_\_\_ am 20. September 2002 in Empfang. Mit einer vom 30. September 2002 datierten und noch am gleichen Tag zur Post gebrachten Eingabe führt sie (rechtzeitig) Beschwerde an die Schuldbetreibungs- und Konkurskammer des Bundesgerichts und beantragt, den obergerichtlichen Beschluss aufzuheben und die Neuschätzung des Grundstücks anzuordnen. Das Obergericht hat auf Gegenbemerkungen zur Beschwerde verzichtet. Andere Vernehmlassungen sind nicht eingeholt worden.

### **E. 2**

Art. 9 Abs. 2 (letzter Satz) VZG bestimmt, dass Streitigkeiten über die Höhe der Schätzung des Grundstückwertes endgültig durch die kantonale Aufsichtsbehörde beurteilt werden. Die Schuldbetreibungs- und Konkurskammer des Bundesgerichts 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 (vgl. Art. 19 Abs. 1 SchKG). 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 124 III 401 E. 2a S. 402; 120 III 79 E. 1 S. 80 f.; 110 III 69 E. 2 S. 71, mit Hinweisen).

### **E. 2.1**

Die Beschwerde stösst nach dem Gesagten insofern von vornherein ins Leere, als beantragt wird, es sei eine Neuschätzung des Grundstücks, mit andern Worten eine Oberexpertise, anzuordnen (dazu BGE 120 III 135 E. 2 S. 136).

## **E. 2.2**

Dass dem Entscheid des Obergerichts ein Mangel der oben erwähnten Art anhaften würde, ist mit den Ausführungen in der Beschwerde sodann nicht dargetan:

### **E. 2.2.1**

Die von der Beschwerdeführerin mit der Beanstandung des vom Gutachter eingesetzten Quadratmeterpreises (von Fr. 2'500.--) ins Recht gelegte Preisliste des statistischen Amtes hält die Vorinstanz für unbehelflich: Es handle sich um Durchschnittspreise, die für die Bewertung im Einzelfall nicht aussagekräftig seien und offenbar sowohl den Landwert als auch einen Bauwert umfassten, während sich der im Schätzungsbericht eingesetzte Quadratmeterpreis nur auf den Landwert beziehe. Ausserdem sei darauf hinzuweisen, dass für die in Frage stehende Schätzung grundsätzlich der in der Zwangsvollstreckung mutmassliche Verwertungserlös massgebend sei und dieser normalerweise tiefer liege als der Preis, der bei freiwilligem Verkauf im Handel zu erzielen wäre. Die Ausführungen der Beschwerdeführerin zu diesem Punkt erschöpfen sich im Vorbringen, den eingereichten Unterlagen sei klar zu entnehmen, dass es sich um Quadratmeterpreise von überbautem Land handle, d.h. nur der wegen Überbauung reduzierte Landwert als Quadratmeterpreis bewertet werde. Diese Beanstandung der vorinstanzlichen Auslegung der statistischen Angaben betrifft tatsächliche Verhältnisse und ist daher von vornherein nicht zu hören (vgl. Art. 63 Abs. 2 in Verbindung mit Art. 81 des Bundesgesetzes über die Organisation der Bundesrechtspflege [OG]). Das in der Beschwerde in allgemeiner Form Vorgetragene würde im Übrigen ohnehin nicht erlauben, die erhobene Rüge zu überprüfen. Mit den weiteren Erwägungen des Obergerichts zu dem vom Gutachter eingesetzten Quadratmeterpreis setzt sich die Beschwerdeführerin nicht auseinander.

### **E. 2.2.2**

Unter dem Titel "m3-Preis" befasst sich die Beschwerdeführerin sodann offensichtlich mit den Ausführungen des Obergerichts zu der im Sachverständigenbericht enthaltenen Bewertung des angebauten Kioskes. Sie beanstandet, dass die Vorinstanz, ungeachtet der Tatsache, dass die konkreten Baukosten bekannt seien, erkläre, der Schätzer habe eine pauschale Bewertung vorgenommen, was im Rahmen seines Ermessens gelegen habe. Die Beschwerdeführerin will offensichtlich die erwähnten Baukosten berücksichtigt wissen, bringt aber nichts vor, was die abweichende Betrachtungsweise der Vorinstanz als bundesrechtswidrig erscheinen liesse.

### **E. 2.2.3**

Die Beschwerdeführerin hebt im Zusammenhang mit der Ertragswertberechnung schliesslich hervor, dass der Leitzinssatz der Hypothekarzinsen heute unter 4 % liege, und erklärt, es sei nicht nachvollziehbar, weshalb das Obergericht auf ihre Ausführungen im Rekurs, wo sie unter Hinweis auf Naegeli/Wenger eine detaillierte "Berechnung auf Grundlage des Hypothekarzinssatzes" vorgenommen habe, nicht eingegangen sei. Nach Art. 79 Abs. 1 OG muss die Begründung der Beschwerde in der Rechtschrift selbst enthalten sein (dazu BGE 106 III 40 E. 1 S. 42 mit Hinweis). Der Verweis auf die im kantonalen Verfahren eingereichte Rekurschrift ist mithin unbeachtlich. Da sich die Beschwerdeführerin bezüglich der Ertragswertberechnung ausschliesslich mit diesem Hinweis begnügt, ist auch in diesem Punkt auf die Beschwerde nicht einzutreten. Demnach erkennt die Kammer:

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