

BGer 7B.208/2004 vom 13. Dezember 2004

Bundesgericht, 2004-12-13, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_7B.208_2004

FR: TF 7B.208/2004 du 13 décembre 2004

IT: TF 7B.208/2004 del 13 dicembre 2004

Regeste

Neuschätzung von Grundstücken | Schuldbtreibungs- und Konkursrecht

Erwägungen

E. 1

Gemäss Art. 79 Abs. 1 OG ist in der Beschwerdeschrift kurz darzulegen, welche Bundesrechtssätze und inwiefern diese durch den angefochtenen Entscheid verletzt worden sind (BGE 119 III 49 E. 1). Die Verweisung in der Beschwerdeschrift auf Vorbringen im kantonalen Verfahren genügt den Begründungsanforderungen nicht und ist unbeachtlich (BGE 106 III 40 E. 1 S. 42). Soweit der Beschwerdeführer dem Bundesgericht neue Beweismittel offeriert (Baubewilligung vom 12. September 2004), können diese nicht berücksichtigt werden, zumal er nicht darlegt, dass keine Möglichkeit bestanden habe, diese in das am 1. Oktober 2004 beendete kantonale Verfahren einzuführen (vgl. Art. 79 Abs. 1 OG).

E. 2

Die obere Aufsichtsbehörde hat im Wesentlichen (unter Hinweis auf die erstinstanzlichen Erwägungen) festgehalten, dass der von der unteren Aufsichtsbehörde gestützt auf das Ergänzungsgutachten ermittelte Schätzwert nicht zu beanstanden sei. Sie hat weiter erwogen, dass spätere Auszahlungen der kantonalen Gebäudeversicherungsanstalt für einen Brandschaden bei der Grundstückschätzung nicht zu berücksichtigen seien, weil die Versicherungssumme ohnehin nicht dem Erwerber des Grundstückes auszubezahlen sei. Im Weiteren habe der Sachverständige im Ergänzungsgutachten ausdrücklich und im Einzelnen auf die Dokumente betreffend das Überbauungsprojekt hingewiesen. Der Beschwerdeführer hält dem im Wesentlichen entgegen, dass die Versicherung den durch den Brand entstandenen Schaden begleichen müsse, da feststehe, dass ein neues Projekt auf dem Grundstück erstellt werden könne. Deshalb sei es willkürlich, wenn der Schätzer die Schadenssumme von Fr. 710'000.-- im Gutachten nicht berücksichtigt habe und zudem die mit der Sache befassten Architekten und Stellen nicht miteinbezogen habe.

E. 2.1

Streitigkeiten über die Höhe der Schätzung des Grundstückwertes werden endgültig durch die kantonale Aufsichtsbehörde beurteilt (Art. 99 Abs. 2 i.V.m. Art. 9 Abs. 2 VZG). Die Schuldbtreibungs- und Konkurskammer des Bundesgerichts kann einen derartigen Ermessensentscheid einzig daraufhin überprüfen, ob die kantonale Aufsichtsbehörde allenfalls bundesrechtliche Verfahrensvorschriften 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 wenn umgekehrt rechtserhebliche Umstände ausser Acht geblieben sind (dazu BGE 120 III

79 E. 1 S. 80 f.; 110 III 69 E. 2 S. 71).

E. 2.2

Vorliegend ist zunächst zu prüfen, ob die obere Aufsichtsbehörde ihr Ermessen verletzt habe, wenn sie zum Ergebnis gelangt ist, dass der Schätzungsexperte in seinem Gutachten zur Baulandbewertung (Ergänzungsgutachten vom 18. März 2004) die Versicherungsentschädigung von Fr. 710'000.-- ausser Acht lassen durfte. Aus dem fraglichen Gutachten (S. 4 Z. 4) geht hervor, dass der Schätzer zur Ermittlung des Bodenwertes die Methode der Rückwärtsrechnung angewendet hat, d.h. er hat vom Ertragswert (zu erwartender Ertrag der zukünftigen Überbauung) die Bauaufwendungen abgezogen und so als Differenz den Wert des baureifen Landes ermittelt (vgl. Hägi, Die Bewertung von Liegenschaften, 6. Aufl., S. 54 f.; SVKG und SEK/SVIT [Hrsg.], Schätzerhandbuch, Stand 2000, S. 76 f.). Wenn der Beschwerdeführer verlangt, bei den Bauaufwendungen sei die Entschädigung der Versicherung für den Brandschaden abzuziehen (so dass sich die Differenz bzw. der Landwert erhöhe), kann er nicht gehört werden. Er legt vor dem Hintergrund der angewendeten Methode nicht dar, inwiefern es unter Ermessensgesichtspunkten unhaltbar sein soll, die Versicherungsentschädigung, welche einen eingetretenen Schaden ersetzt, bei den Baukosten nicht abzuziehen, mithin anders zu behandeln als einen Subventionsbeitrag, welcher bei den Baukosten in Abzug zu bringen ist, weil er den Bau verbilligt (Naegeli/ Wenger, Der Liegenschaftenschätzer, 4. Aufl., S. 213). Insoweit genügt seine Beschwerde den Substantiierungsanforderungen nicht (Art. 79 Abs. 1 OG).

E. 2.3

Der Beschwerdeführer bringt weiter vor, der Schätzer habe zu Unrecht den mit der Sache befassten Architekten und weitere Stellen nicht miteinbezogen. Die obere Aufsichtsbehörde hat festgehalten, dass der Sachverständige im Ergänzungsgutachten (S. 3) ausdrücklich und im Einzelnen auf die neuen Dokumente hingewiesen habe, anhand der gültigen Bau- und Zonenordnung unter Berücksichtigung der Planungs- und Baugesetze von einer möglichst optimalen Überbauungsvariante ausgegangen sei, auf das Baugesuch vom 16. Januar 2004 Bezug genommen und auf die Baulandreserven sowie die undatierte Projektstudie verwiesen habe. Der Beschwerdeführer setzt indessen nicht auseinander, inwiefern die obere Aufsichtsbehörde ihr Ermessen gesetzwidrig angewendet habe, wenn sie erwogen hat, der Beschwerdeführer habe nicht dargelegt, inwiefern der Sachverständige sich bei der Beurteilung der zulässigen und unter den gegebenen Verhältnissen wahrscheinlichen Überbauung (vgl. Hägi, a.a.O.) nicht auf die massgebenden Schätzungsgrundlagen gestützt habe (vgl. Naegeli/Wenger, a.a.O., S. 3 ff.; SVKG und SEK/SVIT [Hrsg.], a.a.O., S. 36 ff.). Insoweit kann auf die Beschwerde nicht eingetreten werden (Art. 79 Abs. 1 OG).

E. 3

Die obere Aufsichtsbehörde hat weiter die von der unteren Aufsichtsbehörde für den Beschluss über den massgebenden Schätzwert der Liegenschaft erhobene pauschale Spruchgebühr von Fr. 500.-- geschützt. Sie hat im Wesentlichen erwogen, der Entscheid nach Art. 9 Abs. 2 (i.V.m. Art. 99 Abs. 2) der Verordnung des Bundesgerichts vom 23. April 1920 über die Zwangsversteigerung von Grundstücken (VZG; SR 281.42) stelle keinen Entscheid im grundsätzlich kostenlosen Beschwerdeverfahren dar (Art. 20a Abs. 1 SchKG); der Kostenspruch stütze sich vielmehr auf Art. 1 Abs. 2 der Gebührenverordnung vom 23. September 1996 zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs (GebV

SchKG; SR 281.35), wonach eine nicht besonders tarifierte Verrichtung wegen besonderer Umstände erhöht werden könne. Der Beschwerdeführer bringt im Wesentlichen vor, beim Verfahren nach Art. 9 Abs. 2 VZG handle es sich um ein kostenloses Beschwerdeverfahren, da das Begehren um Neuschätzung innert der Beschwerdefrist nach Art. 17 Abs. 2 SchKG zu stellen sei und die obere Aufsichtsbehörde das erstinstanzliche Verfahren als "Beschwerde" bezeichnet habe. Im Übrigen gebe es keinen Grund zur Annahme besonderer Umstände, welche die Erhöhung einer Gebühr zu seinen Lasten rechtfertigen würden.

E. 3.1

Nach Art. 16 Abs. 1 SchKG setzt der Bundesrat den Gebührentarif fest. Dabei ist in erster Linie an die Gebühren der Betreibungs- und Konkursämter sowie der Aufsichtsbehörden zu denken, sodann an solche der Gerichte in betreibungsrechtlichen Verfahren (vgl. BGE 54 I 161 E. 2 S. 162; Fritzsche/Walder, Schuldbetreibung und Konkurs nach schweizerischem Recht, Bd. I, § 15 Rz. 2 f. und 6; Straessle/Krauskopf, Erläuterungen zum Gebührentarif, 1972, S. 10). Nach Art. 1 Abs. 1 GebV SchKG findet die Gebührenverordnung ausdrücklich Anwendung auf die Gebühren und Entschädigungen der Ämter, Behörden und übrigen Organe, die in Anwendung des SchKG oder anderer Erlasse des Bundes im Rahmen der Zwangsvollstreckung, eines Nachlassverfahrens oder einer Stundung Verrichtungen vornehmen. Soweit weder das SchKG noch die Gebührenverordnung Ausnahmen vorsehen, unterstehen alle erfassten Verrichtungen der Gebührenpflicht (Art. 1 Abs. 2 GebV SchKG ; Emmel, in: Kommentar zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, N. 6 zu Art. 16 SchKG).

E. 3.2

Im Pfandverwertungsverfahren ist gemäss Art. 99 Abs. 2 VZG das Ergebnis der Schätzung dem Gläubiger, der die Verwertung verlangt hat, sowie dem Schuldner und einem allfälligen Dritteigentümer mit der Anzeige mitzuteilen, dass sie innerhalb der Beschwerdefrist bei der Aufsichtsbehörde eine neue Schätzung durch Sachverständige im Sinne des Art. 9 Abs. 2 VZG verlangen können. Es ist zu Recht unbestritten, dass es sich beim Entscheid der unteren Aufsichtsbehörde über den nach Neuschätzung einzusetzenden massgebenden Schätzwert des Grundstückes um eine Verrichtung im Sinne von Art. 1 Abs. 1 GebV SchKG handelt, weil diese von einer Behörde in Anwendung des SchKG bzw. eines Erlasses des Bundes im Rahmen der Zwangsvollstreckung vorgenommen worden ist. Strittig ist einzig, ob die fragliche Verrichtung unter die Ausnahme von Art. 20a Abs. 1 erster Satz SchKG bzw. Art. 61 Abs. 2 lit. a GebV SchKG fällt, wonach das Beschwerdeverfahren unentgeltlich ist.

E. 3.2.1

Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers ist die blosse Bezeichnung des Verfahrens durch die Vorinstanz für die erkennende Kammer nicht verbindlich. Sodann gibt der Wortlaut von Art. 99 Abs. 2 und Art. 9 Abs. 2 VZG keine klare Antwort, ob es sich beim Recht auf Neuschätzung um eine Beschwerde im Sinne von Art. 17 i.V.m. Art. 20a SchKG handle, da einzig von der massgeblichen Frist die Rede ist. Die Beschwerde nach Art. 17 Abs. 1 SchKG bezweckt indessen die Aufhebung oder Abänderung von gesetzwidrigen oder unangemessenen Verfügungen (vgl. Art. 21 SchKG). Damit lässt sich der Anspruch auf Neuschätzung durch Sachverständige nicht vergleichen. Dieser Anspruch dient gerade nicht der Nachprüfung der betreibungsamtlichen (Sachverständigen-) Schätzung bzw. der Aufsichtsbehörde ist eine Nachprüfung untersagt (BGE 60 III 189 S. 190; 110 III 69 E. 3 S.

71 f.). Er trägt vielmehr dem Umstand Rechnung, dass die Ansichten über den Verkaufswert eines Grundstücks - selbst unter Sachverständigen - nicht selten erheblich auseinander liegen können (vgl. BGE 120 III 79 E. 2b S. 81). Vor diesem Hintergrund erscheint - wie die Vorinstanz zu Recht gefolgert hat - der Entscheid der unteren Aufsichtsbehörde über den massgeblichen Schätzwert nicht als Rechtsmittelentscheid, sondern als weitere amtliche Tätigkeit eines Vollstreckungsorganes (vgl. Fritzsche/Walder, a.a.O., § 31 Rz. 25 Anm. 46), dessen besondere Inanspruchnahme ohne weiteres der Gebührenpflicht unterliegt.

E. 3.2.2

Die GebV SchKG bestimmt abschliessend, welche Gebühren und Auslagen im Einzelfall zu belasten und wie sie zu bemessen sind (BGE 128 III 476 E. 1 S. 478; Emmel, a.a.O., N. 4 zu Art. 16 SchKG). Der Entscheid der unteren Aufsichtsbehörde über den massgeblichen Schätzwert nach Neuschätzung durch Sachverständige stellt keinen gerichtlichen Entscheid in betriebsrechtlichen Summarsachen dar, sodass eine "pauschale Spruchgebühr" gemäss Art. 48 und 49 GebV SchKG ausser Betracht fällt. Ebenso wenig lässt sich die Gebühr für den fraglichen Entscheid auf Art. 28 GebV SchKG stützen, welche nur für die Schätzung von Pfändern durch das Betreibungsamt erhoben werden kann (vgl. Art. 16-42 GebV SchKG im 2. Kapitel "Gebühren des Betreibungsamtes"). Bei der Veranlassung einer Neuschätzung und Festlegung des massgeblichen Schätzwertes durch die untere Aufsichtsbehörde handelt es sich - wie die obere Aufsichtsbehörde zu Recht erkannt hat - vielmehr um eine nicht besonders tarifierte Verrichtung, für welche nach Art. 1 Abs. 2 erster Satz GebV SchKG eine Gebühr von bis zu Fr. 150.-- erhoben werden kann. Höhere Gebühren können durch die Aufsichtsbehörde nur festgesetzt werden, wenn die Schwierigkeit der Sache, der Umfang der Bemühungen oder der Zeitaufwand es rechtfertigt (Art. 1 Abs. 2 zweiter Satz GebV SchKG). Für eine derartige höhere (ausserordentliche) Gebühr sind indessen die nähere Bezeichnung der Art der Verrichtung sowie Angaben über den Zeitaufwand notwendig; eine Pauschale ohne Substantiierung ist unzulässig (vgl. BGE 107 III 43 E. 4b S. 46; Straessle/Krauskopf, a.a.O., S. 19). Weder aus dem angefochtenen Beschluss noch aus dem Beschluss der unteren Aufsichtsbehörde gehen hinreichende Angaben hervor, die eine höhere Gebühr ausweisen würden. Vor diesem Hintergrund ist nicht haltbar, wenn die obere Aufsichtsbehörde die erstinstanzliche "pauschale Spruchgebühr" von Fr. 500.-- geschützt hat, sondern es muss bei der Erhebung einer Gebühr von höchstens Fr. 150.-- sein Bewenden haben. Die Beschwerde ist insoweit begründet. Ob die Gebühr - wie der Beschwerdeführer offenbar meint - tiefer als Fr. 150.-- sein soll, ist hingegen eine Ermessensfrage, welche mit Beschwerde gemäss Art. 19 SchKG nicht überprüft werden kann (BGE 120 III 97 E. 2 S. 100).

E. 3.3

Nach dem Dargelegten ist die Beschwerde, soweit darauf eingetreten werden kann, teilweise gutzuheissen, und die Gebühr für den Beschluss der unteren Aufsichtsbehörde ist auf Fr. 150.-- festzusetzen. Im Übrigen ist die Beschwerde abzuweisen.

E. 4

Das Beschwerdeverfahren ist grundsätzlich kostenlos (Art. 20a Abs. 1 SchKG), und es darf keine Parteientschädigung zugesprochen werden (Art. 62 Abs. 2 GebV SchKG). Demnach erkennt die Kammer:

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