

BGer 7B.222/2005 vom 14. Dezember 2005

Bundesgericht, 2005-12-14, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_7B.222_2005

FR: TF 7B.222/2005 du 14 décembre 2005

IT: TF 7B.222/2005 del 14 dicembre 2005

Regeste

Neuschätzung der Liegenschaft | Schuldbetreibungs- und Konkursrecht

Erwägungen

E. 1

Gegenstand des angefochtenen Beschlusses hat die Frage gebildet, welcher Schätzwert für die Pfandliegenschaften in den Betreibungen auf Grundpfandverwertung einzusetzen 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 des Bundesgerichts kann dagegen nur eingewendet werden, die kantonale Behörde habe bundesrechtliche Verfahrensvorschriften verletzt oder das ihr zustehende Ermessen überschritten oder missbraucht (vgl. Art. 19 Abs. 1 SchKG ; BGE 120 III 79 E. 1 S. 80 f.). Letzteres trifft dann zu, wenn Kriterien mitberücksichtigt worden sind, die keine Rolle hätten spielen dürfen, oder wenn umgekehrt rechtserhebliche Umstände ausser Acht geblieben sind (Urteil 7B.170/2002 vom 8. November 2002, E. 2.1, in: Praxis 92/2003 Nr. 92 S. 501 f., eine Schätzung betreffend; allgemein: BGE 130 III 176 E. 1.2 S. 180, 520 E. 2.2 S. 522 und 765 E. 2.1 S. 766). Nicht gerügt werden kann mit Beschwerde gemäss Art. 19 SchKG ein Verstoss gegen Bestimmungen der Bundesverfassung (Art. 43 Abs. 1 i.V.m. Art. 81 OG ; BGE 122 III 34 E. 1 S. 35; 120 III 60 E. 1 S. 61; 119 III 70 E. 2 S. 72 und 118 E. 1a S. 121). Unzulässig ist somit die Rüge, das Obergericht habe das verfassungsmässige Gleichheitsprinzip verletzt (Ziff. II S. 4 f. der Beschwerdeschrift), und nicht eingetreten werden kann auf die Rügen willkürlicher Beweiswürdigung, vorab der als willkürlich beanstandeten Würdigung der Lärmproblematik (Ziff. III S. 5 f., namentlich Ziff. 24 S. 6 der Beschwerdeschrift). Die Beschwerdeführerin weist darauf hin, dass im angefochtenen Beschluss auf Seite 2 Ziff. I/1 a.A. die Strasse, an der ihr Grundbesitz liegt, und durchgehend - nach kurzer Zählung gegen 25 Mal - der Name des Schätzers Ginesta falsch geschrieben werde (Ziff. 6 S. 2 der Beschwerdeschrift). Es handelt sich dabei indessen um blosser Verschiebe und nicht um offensichtliche Versehen im Sinne von Art. 63 Abs. 2 OG (i.V.m. Art. 81 OG), die das Bundesgericht zum Einschreiten veranlassen müssten (vgl. zum Begriff des Versehens: BGE 118 III 1 E. 1 S. 2). Ausnahmsweise zulässige Sachverhaltsrügen erhebt die Beschwerdeführerin keine. Die obergerichtlichen Tatsachenfeststellungen sind für das Bundesgericht deshalb verbindlich. Dasselbe gilt für die Beweiswürdigung des Obergerichts (BGE 120 III 114 E. 3a S. 116; 117 III 29 E. 3 S. 32).

E. 2

Die Beschwerdeführerin verwahrt sich zur Hauptsache gegen - in Stichworten wiedergegebene - obergerichtliche Formulierungen und damit Situierungen des Verfahrens.

Ihr Einwand steht offenkundig vor dem Hintergrund privater Bemühungen, die Pfandliegenschaften zu verkaufen (Ziff. I S. 2 ff. der Beschwerdeschrift).

E. 2.1

Im Sachzusammenhang geht es um Folgendes: Das Obergericht ist davon ausgegangen, Grundstückschätzungen im Sinne von Art. 9 bzw. 99 VZG erfolgten grundsätzlich nach den gleichen Kriterien wie Bewertungen von Grundstücken für Erbteilungen, Bauprojekte etc. Unterschiede beständen demgegenüber hinsichtlich des Zweckes: Schätzungen, welche im Hinblick auf Zwangsverwertungen erstellt würden, ergingen nicht im Rahmen eines Beweisverfahrens und hätten keinen Einfluss auf die Rechtsfolgen, sondern sie würden im Vorfeld einer Veräusserung erstattet. Dabei komme ihnen hauptsächlich Informationscharakter zu, ohne dass sie den gebotenen Steigerungspreis nachweislich beeinflussten, der letztlich durch den Markt, durch das Kalkül der Grundpfandgläubiger (das "Herausbieten" der eigenen Forderung) zur Minimierung der eigenen Verluste und durch weitere höchst individuelle Faktoren bestimmt würden (E. III/3 S. 9 f. und E. III/7 S. 15 des angefochtenen Beschlusses).

E. 2.2

In der Betreuung auf Pfändung ist die in Art. 97 Abs. 1 SchKG vorgeschriebene Schätzung der gepfändeten Gegenstände notwendig, damit das Betreibungsamt einerseits für eine genügende Deckung der in Betreuung gesetzten Forderungen samt Zinsen sorgen und andererseits die Pfändung auf das hierfür nötige Mass beschränken kann (Art. 97 Abs. 2 SchKG) und damit der Gläubiger gegebenenfalls in die Lage kommt, einen Arrest zu erwirken oder die Anfechtungsklage zu erheben (Art. 115 Abs. 2 SchKG). Die Schätzung dient insoweit den Interessen der Gläubiger und des Schuldners (BGE 97 III 18 E. 2a S. 20; 112 III 75 E. 1a S. 77). In der Betreuung auf Pfandverwertung ist Art. 97 Abs. 1 SchKG auf das Pfand sinngemäss anwendbar, hingegen nicht Art. 97 Abs. 2 SchKG (Art. 155 Abs. 1 SchKG). Die Hauptfunktionen der Schätzung - Bestimmung des Deckungsumfanges und Orientierung des Gläubigers über das voraussichtliche Ergebnis der Verwertung - entfallen hier weitgehend. Überflüssig ist die Schätzung deswegen aber nicht. Sie dient ausserdem zur Aufklärung allfälliger Steigerungsinteressenten (BGE 70 III 14 E. 3 S. 17; 101 III 32 E. 1 S. 34; 110 III 65 E. 2a S. 67). Die Lehre vertritt keinen grundsätzlich abweichenden Standpunkt (Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, Lausanne 2000, N. 16 zu Art. 97 SchKG). Hervorgehoben wird gegenteils die beträchtliche Bedeutung der Schätzung als Information der am Erwerb der gepfändeten Vermögensstücke interessierten Dritten (Foëx, Basler Kommentar, 1998, N. 2 und N. 5 zu Art. 97, und Commentaire romand, 2005, N. 13 f. zu Art. 155 SchKG).

E. 2.3

Die Behauptung der Beschwerdeführerin, dass "die Abwertung der Schätzungen zu einer blossen Informations- oder Kommunikationsübung in diametralem Gegensatz zu den einschlägigen Gesetzesbestimmungen" stehe (Ziff. 9c S. 3 der Beschwerdeschrift), gibt die obergerichtliche Rechtsauffassung nur verkürzt wieder (S. 15: "hauptsächlich Informationszwecken") und ist nach dem soeben Gesagten unbegründet. Der angerufene Abs. 2 von Art. 97 SchKG ist in Art. 155 Abs. 1 SchKG nicht eigens aufgeführt und damit in der Betreuung auf Pfandverwertung auch nicht sinngemäss anwendbar. In dieser Betreibungsart geht es um die Verwertung eines im Voraus bestimmten Pfandgegenstandes. Der "Umfang der Pfändung" (Marginalie zu Art. 97 Abs. 2 SchKG) steht insoweit von

Beginn an fest. Jede Schätzung gemäss Art. 97 Abs. 1 i.V.m. Art. 155 Abs. 1 SchKG erfolgt im Hinblick auf die Zwangsverwertung bzw. im Vorfeld einer Veräusserung. Die Behauptung der Beschwerdeführerin, dass eine Zwangsvollstreckung nicht stattfinden wird, weil sie erfolgreich die verbleibenden Probleme zu lösen gedenke, hat damit nichts zu tun. Nach Anhebung der Betreibung dienen Betreibungshandlungen der Befriedigung der Gläubiger auf dem Wege der Zwangsvollstreckung. Die Betreibungsorgane können auf die privaten Unternehmungen der Beschwerdeführerin keine Rücksicht nehmen und haben die Betreibung nach Gesetzesvorschrift durchzuführen. Für eine Aufhebung oder Einstellung der Betreibung sind die Vollstreckungsgerichte zuständig (z.B. Art. 85 SchKG, Art. 333 ff. SchKG usw.). Die Ausführungen der Beschwerdeführerin zum Einfluss der Schätzungen gemäss Art. 97 Abs. 1 SchKG auf den im ordentlichen Geschäftsverkehr erzielbaren Verkaufspreis dürften - wie sich das zum Beispiel aus dem Gutachten Baumgartner ergibt - zutreffen, sind zwangsvollstreckungsrechtlich aber unerheblich. Im Pfandverwertungsverfahren sagt die Schätzung des zu versteigernden Grundstücks nichts über den an der Versteigerung tatsächlich erzielbaren Erlös aus, sondern gibt den Interessenten allenfalls einen Anhaltspunkt über das vertretbare Angebot (vgl. BGE 129 III 595 E. 3.1 S. 597). Die Beschwerde bleibt aus den dargelegten Gründen erfolglos, soweit sie gegen die rechtliche Beurteilung des Zwecks der Schätzung in der Betreibung auf Pfandverwertung gerichtet ist.

E. 3

Das Obergericht hat sich mit den Vorbringen der Beschwerdeführerin gegen das Gutachten Ginesta ausführlich befasst (E. III/4-6 S. 10 ff. des angefochtenen Beschlusses). Den von der Beschwerdeführerin erhobenen Einwänden ist Folgendes entgegenzuhalten:

E. 3.1

Das Obergericht hat auf das Gutachten Ginesta abgestellt. Die Kritik der Beschwerdeführerin an der Schätzung des Betreibungsamtes geht deshalb an der Sache vorbei (Ziff. 25 S. 6 der Beschwerdeschrift). Ob sich ein kantonaler Beamter wegen Amtsgeheimnisverletzung strafbar gemacht hat (Ziff. 19 S. 4 f. der Beschwerdeschrift), kann ebenso wenig Gegenstand des Verfahrens vor der Aufsichtsbehörde sein. Die Beschwerde gemäss Art. 17 ff. SchKG dient nicht dazu, allfällige in der Vergangenheit liegende Fehler eines Beamten feststellen zu lassen, um so einer eventuellen Verantwortlichkeitsklage eine bessere Ausgangslage zu verschaffen (BGE 110 III 87 E. 1b S. 89; zuletzt das die Beschwerdeführerin betreffende Urteil 7B.147/2004 vom 9. August 2004, E. 3).

E. 3.2

Nicht ersichtlich ist, inwiefern die angebliche Exponiertheit der bisherigen Bewohner der Pfandliegenschaft und damit die Exponiertheit der Beschwerdeführerin den angefochtenen Beschluss als bundesrechtswidrig erscheinen lassen könnte (z.B. Ziff. 17 ff. S. 4 f. der Beschwerdeschrift). Dass sich die Beschwerdeführerin durch Betreibungshandlungen in ihren privaten Bemühungen um eine Lösung ihrer Probleme gestört fühlt, ist nachvollziehbar, hat aber ihren Grund darin, dass sie in einer Betreibung involviert ist, die nunmehr ihren gesetzmässigen Lauf nimmt und - wie die Beschwerdeführerin das auch einräumt (vgl. Ziff. 23 S. 5 der Beschwerdeschrift) - die Schuldnerin eines grossen Teils ihrer Aktionsmöglichkeiten beraubt (vgl. auch E. 2.3 hiervor).

E. 3.3

Dem Vorwurf der Beschwerdeführerin, der Gutachter Ginesta habe sich zu wenig mit den konkreten Verhältnissen vertraut gemacht, hat das Obergericht entgegnet, die Beschwerdeführerin selber habe sich für den Gutachter Ginesta ausgesprochen, "weil er mit den lokalen Gegebenheiten im Bereich des unteren Zürichseeufers am intimsten vertraut und ständig im Raum Zollikon/Küssnacht/Zumikon tätig" sei (E. 6 S. 14 des angefochtenen Beschlusses). Nirgends wird von der Beschwerdeführerin allgemein verlangt, sie müsse alle Feststellungen des Gutachters für richtig halten, nur weil sie sich für ihn ausgesprochen habe. Ihr daheriger Einwand findet im angefochtenen Beschluss keine Stütze (vgl. Ziff. 26. S. 6 der Beschwerdeschrift).

E. 3.4

Das Obergericht hat festgehalten, das Gutachten Gwerder und die Machbarkeitsstudie Rhiner seien "als unzulässige Noven aus dem Recht zu weisen, ohne dass sich die Kammer näher damit auseinandersetzen müsste" (E. II/1 S. 7 des angefochtenen Beschlusses). Das Obergericht hat damit den Gutachter nicht abgewertet, wie in der Beschwerdeschrift (Ziff. 28 S. 7) behauptet wird, sondern sein Gutachten aus verfahrensrechtlichen Gründen auf Einrede einer Beschwerdegegnerin hin nicht berücksichtigen dürfen. Von wem das Gutachten in Auftrag gegeben wurde und von welcher Interessenlage der Gutachter ausging, konnte nicht festgestellt werden, weil der Auftraggeber bei der Schätzung "abgedeckt" gewesen ist. Mehr hat das Obergericht dazu - entgegen der Darstellung der Beschwerdeführerin - nicht gesagt.

E. 3.5

Das Obergericht hat sich mit der gutachterlichen Beurteilung betreffend Lärmsituation sowie betreffend Angebot und Nachfrage für Grundstücke an vergleichbarer Lage eingehend befasst (E. 4 S. 10 ff. des angefochtenen Beschlusses). Was die Beschwerdeführerin dagegenhält (z.B. Ziff. 24 und Ziff. 27 S. 6 f. der Beschwerdeschrift), stützt sich auf Verfassungsnormen und kann daher hier nicht gehört werden (E. 1 Abs. 2 hiervor). Darüber hinaus stehen ihre Rügen in keinem erkennbaren und sachbezogenen Zusammenhang mit dem angefochtenen Beschluss. Insoweit kann auf ihre Beschwerde nicht eingetreten werden (Art. 79 Abs. 1 OG ; Pflughard, Schuldbetreibungs- und Konkursbeschwerde, in: Prozessieren vor Bundesgericht, 2.A. Basel 1998, N. 5.80 S. 187; seither: BGE 129 III 559 E. 1.4 S. 564).

E. 4

Mit ihren Einwänden vermag die Beschwerdeführerin weder eine Verletzung bundesrechtlicher Verfahrensvorschriften noch einen Ermessensfehler des Obergerichts darzutun (E. 2 und 3 hiervor). Die Beschwerde muss deshalb abgewiesen werden, soweit darauf einzutreten ist. Das Beschwerdeverfahren ist grundsätzlich kostenlos (Art. 20a Abs. 1 SchKG). Demnach erkennt die Kammer:

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