

# **BGer 7B.39/2004 vom 22. März 2004**

Bundesgericht, 2004-03-22, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_7B.39\\_2004](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_7B.39_2004)

FR: TF 7B.39/2004 du 22 mars 2004

IT: TF 7B.39/2004 del 22 marzo 2004

## **Regeste**

Schuldbetreibungs- und Konkursrecht

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Das Betreibungsamt Greifensee zeigte Z.\_\_\_\_\_ am 4. September 2003 in der Betreuung Nr. ... an, dass die betreibungsamtliche Schätzung des zu verwertenden Grundstückes (Wohnhaus A.\_\_\_\_\_, Grundregisterblatt Nr. ..., Kat. Nr. ..., Plan ..., Assek. Nr. ...) Fr. 2'050'000.-- betrage. Am 15. September 2003 gelangte Z.\_\_\_\_\_ als Schuldnerin und Eigentümerin an das Bezirksgericht Uster als unterer Aufsichtsbehörde in Schuldbetreibungs- und Konkursachen und beantragte, die Schätzung sei aufzuheben und das Grundstück neu zu schätzen. Mit Beschluss vom 17. Dezember 2003 wies die untere Aufsichtsbehörde das Betreibungsamt an, in der fraglichen Betreuung den vom beauftragten Sachverständigen ermittelten Schätzwert des Pfandobjekts von Fr. 2'750'000.-- (Gutachten vom 8. Dezember 2003) zu übernehmen. Hiergegen erhob Z.\_\_\_\_\_ Beschwerde, welche das Obergericht des Kantons Zürich, II. Zivilkammer, als obere kantonale Aufsichtsbehörde in Schuldbetreibungs- und Konkursachen mit Beschluss vom 17. Februar 2004 abwies. Z.\_\_\_\_\_ hat den Beschluss der oberen Aufsichtsbehörde mit Beschwerdeschrift vom 8. März 2004 (Postaufgabe 6. März 2004) rechtzeitig an die Schuldbetreibungs- und Konkurskammer des Bundesgerichts weitergezogen und beantragt, der angefochtene Beschluss sei aufzuheben und es sei eine neue Schätzung anzuordnen; eventuell sei der Beizug eines Geometers anzuordnen. Weiter verlangt sie aufschiebende Wirkung. Die obere Aufsichtsbehörde hat anlässlich der Aktenüberweisung auf Gegenbemerkungen ( Art. 80 OG ) verzichtet. Es sind keine Vernehmlassungen eingeholt worden.

### **E. 2.1**

Streitigkeiten über die Höhe der Schätzung des Grundstückwertes werden endgültig durch die kantonale Aufsichtsbehörde beurteilt ( Art. 9 Abs. 2 VZG ). Die Schuldbetreibungs- 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**

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).

### **E. 3.1**

Die Beschwerdeführerin rügt zunächst, dass der vom Sachverständigen eingesetzte Landwert von Fr. 560.--/m<sup>2</sup> zu tief sei, weil auf dem Grundstück noch weitere zusätzliche Bauten erstellt werden könnten und dies nicht (als wertvermehrend) berücksichtigt worden sei. Dieses Vorbringen ist von vornherein unbehelflich, da Grundstücksteile, die zukünftige Erweiterungsbauten erlauben, nicht in den Landwert einzurechnen sind (Naegeli/Wenger, Der Liegenschaftenschätzer, 4. Aufl. 1997, S. 49). Die Beschwerdeführerin legt nicht dar, inwiefern die obere Aufsichtsbehörde zu Unrecht geschlossen habe, dass der vom Sachverständigen ermittelte Landwert in der Bauzone von Fr. 560.--/m<sup>2</sup> nicht zu beanstanden sei.

### **E. 3.2**

Die Vorinstanz hat festgehalten, dass der Sachverständige für das Wohnhaus eine Kubatur von 2'681 m<sup>3</sup> errechnet habe, währenddem die beiden von der Beschwerdeführerin eingereichten privaten Schätzungen (vom 14. Juni 2002 und 11. April 1990) von einer Kubatur von 3'110 m<sup>3</sup> ausgingen, wobei letztere ausdrücklich das Garagengebäude umfasse. Die Beschwerdeführerin bringt vor, die Feststellung, dass auf dem Grundstück ein Garagengebäude bestehe, sei "aktenwidrig". Dass die obere Aufsichtsbehörde die erwähnten Aktenstellen unrichtig (d.h. nicht in ihrer wahren Gestalt, insbesondere nicht mit ihrem wirklichen Wortlaut) wahrgenommen habe, behauptet die Beschwerdeführerin nicht; im Übrigen deutet nichts auf ein offensichtliches Versehen der oberen Aufsichtsbehörde hin (vgl. Art. 63 Abs. 2 i.V.m. Art. 81 OG ; BGE 109 II 159 E. 2b S. 162; 104 II 68 E. 3b S. 74). Soweit die Beschwerdeführerin kritisiert, es bestehe kein Garagengebäude, handelt es sich um Bestreitungen in tatsächlicher Hinsicht, die im vorliegenden Verfahren nicht berücksichtigt werden können ( Art.79 Abs. 1 OG ). Die obere Aufsichtsbehörde hat sodann erwogen, dass die Differenz von 1/7 zwischen der Kubatur gemäss dem Gutachten des Sachverständigen und den beiden privaten Gutachten nicht erheblich sei. Der Gebäudeinhalt kann nach verschiedenen Berechnungsnormen und auf verschiedene Weise ermittelt werden (Naegeli/ Wenger, a.a.O., S. 6). Die Beschwerdeführerin legt nicht dar, inwiefern die obere Aufsichtsbehörde ihr Ermessen rechtswidrig ausgeübt habe, wenn sie die im Gutachten des Sachverständigen ermittelte Kubatur nicht beanstandet hat.

### **E. 3.3**

Die im angefochtenen Beschluss anhand des Sachverständigengutachtens festgestellte Bauzonenfläche (1'810 m<sup>2</sup>) des Grundstücks betrifft eine für das Bundesgericht verbindliche Tatsachenfeststellung ( Art. 63 Abs. 2 OG i.V.m Art. 81 OG ), deren - von der Beschwerdeführerin behauptete - Unrichtigkeit nicht mit Beschwerde nach Art. 19 Abs. 1 SchKG gerügt werden kann.

### **E. 3.4**

Die Beschwerdeführerin versucht vergeblich, vom Versicherungswert des Gebäudes auf die Unrichtigkeit des Schätzungsergebnisses des Sachverständigen zu schliessen. Nach Art. 9 Abs. 1 (Art. 99 Abs. 1) VZG bestimmt sich die Schätzung unabhängig von einer Kataster- oder Brandassekuranzschätzung. Die obere Aufsichtsbehörde hat zu Recht die Gebäudeversicherungssumme bei der Bestätigung der Schätzung des Sachverständigen

ausser Acht gelassen. Die Beschwerde erweist sich als unbegründet, soweit darauf überhaupt eingetreten werden kann.

**E. 4**

Mit dem vorliegenden Urteil wird das Gesuch um aufschiebende Wirkung hinfällig. Demnach erkennt die Kammer:

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