

# GR\_GERICHTE KSK 2021 50 vom 8. Oktober 2021

GR Gerichte, 2021-10-08, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr\\_gerichte\\_KSK\\_2021\\_50](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_KSK_2021_50)

FR: GR\_GERICHTE KSK 2021 50 du 8 octobre 2021

IT: GR\_GERICHTE KSK 2021 50 del 8 ottobre 2021

## Regeste

Verteilungsliste | Aufsicht Beschwerde (SchKG 17 Abs. 1)

## Erwägungen

### E. 4

/ 9 2. Die Kantone regeln – unter Beachtung der bundesrechtlichen Minimalvorschriften (Art. 20a Abs. 2 SchKG) – im Weiteren das Verfahren vor der kantonalen Aufsichtsbehörde (Art. 20a Abs. 3 SchKG). Gemäss Art. 20a Abs. 2 Ziff. 2 SchKG hat die Aufsichtsbehörde den Sachverhalt von Amtes wegen festzustellen (vgl. auch Art. 17 Abs. 2 EGzSchKG). 3.1. Der Beschwerdeführer bemängelt die Verteilungsliste in nicht spezifizierter Weise. Er führt aus, das Betreibungsamt habe immer wieder überrissene Rechnungen bezahlt, obwohl er diese genau deshalb nicht bezahlt habe. Er habe zumindest das Recht, gegen solche Forderungen Einsprache zu erheben. Betreffend die Gläubiger werde er schon noch Stellung nehmen. Schon auf den ersten Blick sei falsch, dass die F. \_\_\_\_\_ so viel Geld zu gute habe (act. A.1). 3.2. Soweit der Beschwerdeführer mit seinen Ausführungen die Forderungen im Lastenverzeichnis in Frage stellt, ist darauf nicht einzutreten. Rang und Betrag der im Lastenverzeichnis aufgenommenen pfandgesicherten Forderungen können im Zeitpunkt der Verteilung des Erlöses von denjenigen nicht mehr angefochten werden, welche die Gelegenheit dazu im Lastenbereinigungsverfahren (Art. 140 SchKG, Art. 37 ff. VZG) verpasst haben (Markus Zopfi, in: Kurzkomentar VZG, Wädenswil 2011, N 2 zu Art. 112 VZG). Eine fristgerechte Beschwerde gegen das Lastenverzeichnis wurde vom Beschwerdeführer nicht erhoben, weshalb das Lastenverzeichnis in Rechtskraft erwachsen ist. Nachdem sich auch keine Änderung der Verhältnisse nach Eintritt der Rechtskraft des Lastenverzeichnisses ergeben haben oder bekannt geworden sind (BGer 5A\_705/2012 v. 6.1.2012 E. 5.2; BGE 102 III 155 E. 3), steht dieses nicht mehr zur Diskussion und ist auf diese Rüge nicht einzutreten. 3.3. Soweit das gesetzliche Pfandrecht der Gebäudeversicherung gemäss Lastenverzeichnis über CHF 549.35 bereits durch den Beschwerdeführer bezahlt worden ist, hat das Betreibungsamt Surselva in seiner Vernehmlassung vom 30. August 2021 darauf verwiesen, dass dieser Betrag nunmehr zusätzlich dem Beschwerdeführer bezahlt werde. Die in den Pfändungsgruppen 1 und 2 erfolgten Zahlungen und Korrekturen sind dagegen bereits in den beiden Gruppenabrechnungen enthalten (BA act. 7 und 8).

### E. 4.1

Der Beschwerdeführer erhebt in seiner Eingabe vom 23. August 2021 die pauschale Rüge, die Gebühren und Auslagen seien zu hoch, wobei er die Verteilungsliste niemals akzeptieren werde. Im Weiteren verlangt der Beschwerdeführer vom Betreibungsamt Surselva die vollständige und detaillierte Aufstellung sämtlicher Posten zur Einsicht. Der Beschwerdeführer fordert zudem, dass das Betrei-

#### **E. 4.2**

Gemäss Art. 112 Abs. 2 VZG war die Verteilungsliste aufzulegen und gleichzeitig mit der Kostenrechnung dem Schuldner zur Anzeige zu bringen, was offensichtlich auch geschehen ist (BA act. 15). Die Rüge, wonach dem Beschwerdeführer sämtliche Positionen hätten zur Einsicht zugestellt werden müssen, verfährt daher nicht. Es wäre ihm während der Auflagefrist freigestanden, Einsicht in die Unterlagen zu nehmen. Eine rechtsfehlerhafte oder unangemessene Handlung des Betreibungsamtes ist daher betreffend die Einsicht in die Akten nicht zu erkennen. Soweit der Beschwerdeführer ausführt, weitere Fragen würden ihm nicht beantwortet, macht er nicht konkret geltend, um welche Fragen es sich handelte, noch welche Betreibungshandlungen damit hätten bewirkt werden sollen. Darauf ist folglich nicht weiter einzutreten.

#### **E. 5**

Gemäss Art. 157 Abs. 1 SchKG werden aus dem Pfanderlös vorweg die Kosten für die Verwaltung, die Verwertung und die Verteilung bezahlt.

#### **E. 5.1**

Wie bei der Betreibung auf Pfändung besteht für das Betreibungsamt auch in der Betreibung auf Pfandverwertung die Pflicht, von der Stellung des Verwertungsbegehrens an für die Verwaltung und Bewirtschaftung des Grundstücks zu sorgen (Art. 101 VZG mit Hinweis auf Art. 155 Abs. 1 und Art. 102 Abs. 3 SchKG sowie Art. 16 ff. und Art. 23c VZG). Bei Grundstücken fallen unter die Verwaltungskosten die Gebühren von fünf Prozent der während der Dauer der Verwaltung erzielten oder erzielbaren Miet- oder Pachtzinsen an (Art. 27 GebV SchKG). Die tatsächlichen Verwaltungskosten (Unkosten, Barauslagen) gelten dabei als Auslagen im Sinne von Art. 27 Abs. 3 GebV SchKG).

#### **E. 5.2**

Die Rüge des Beschwerdeführers, wonach das Betreibungsamt überrissene Rechnungen bezahlt habe, welche er selber nie bezahlt hätte, ist unbegründet. Der Anspruch des Betreibungsamtes auf Erhebung der Gebühren richtet sich einzig nach den Gebührenansätzen gemäss GebV SchKG und nicht nach allfällige an Dritte bezahlte Rechnungen. Daher ist der Einwand, derartige Rechnungen seien überrissen und hätten nicht bezahlt werden dürfen, von vornherein unbegründet. Hinzu kommt, dass aus dem Protokoll der Gebühren- und Auslagenrechnung (BA act. 13) nicht ersichtlich ist, welche Rechnungen Dritter als Auslagen im Zusammenhang mit der Verwaltung der Liegenschaften zu Unrecht beglichen worden wären. Der Beschwerdeführer hat dazu keinerlei Beweise ins Recht gelegt. Die Unkosten und Barauslagen geben keinen Anlass zu weiteren Bemerkungen und wurden auch nicht konkret gerügt.

#### **E. 5.3**

Von den Mieteinnahmen von CHF 50'600.00 sind nach Art. 27 Abs. 1 GebV SchKG Gebühren von fünf Prozent zu erheben. Dies ergibt einen Betrag von CHF 2'530.00. Die Gebühren- und Auslagenrechnung enthält dagegen eine Gebühr von CHF 3'018.25. Somit ist diese um CHF 488.25 zu hoch ausgefallen. Die Beschwerde ist insoweit gutzuheissen und das Betreibungsamt Surselva ist anzuweisen, die Verteilungsliste und Kostenrechnung gemäss Art. 80 VZG entsprechend zu korrigieren.

#### **E. 6**

### **E. 6.1**

Die Verwertungskosten setzen sich unter anderem zusammen aus den Gebühren von CHF 40.00 für jede öffentliche Bekanntmachung der Steigerung (Art. 11 GebV SchKG), zwei Promille des gesamten Zuschlagspreises für die Vorbereitung und Durchführung der Steigerung einschliesslich Protokoll (Art. 30 Abs. 1 lit. a und Abs. 2 GebV SchKG), CHF 300.00 für die Aufstellung des Lastenverzeichnisses sowie CHF 150.00 für die Festsetzung der Steigerungsbedingungen pro Grundstück (Art. 29 Abs. 1 und 2 GebV SchKG) und CHF 100.00 für erforderliche Mitteilungen an das Grundbuchamt sowie Veranlassung von Löschungen und Umschreibungen gemäss Art. 32 GebV SchKG.

### **E. 6.2**

Die Durchführung der Steigerung durfte bei einem Erlös von CHF 1'950'000.00 zu Recht mit einem Betrag von zwei Promille gemäss Art. 30 Abs. 1 lit. a und Abs. 2 GebV SchKG (CHF 3'900.00) in Rechnung gestellt werden. Die Erstellung der Lastenverzeichnisse für neun Grundstücke wurde zu Recht auf CHF 2'700.00 bemessen. 6.3.1. Gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts sind Grundstücksgewinnsteuern ebenfalls an die Verwertungskosten nach Art. 157 Abs. 1 und 2 SchKG anzurechnen und vor der Verteilung zu bezahlen. In BGE 122 III 246 E. 5b hielt das Bundesgericht dazu fest, dass Steuern auf Grundstücksgewinnen, wie bei der Betreuung auf Konkurs, auch bei der Betreuung auf Grundpfandverwertung erst mit dem Zuschlag entstehen. Sie sind deshalb vom Bruttoerlös abzuziehen, bevor der Nettoerlös an die Gläubiger verteilt wird. Steigerungsbedingungen, wonach die Grundstücksgewinnsteuer auf den Erwerber überbunden wird, seien bundesrechtswidrig (vgl. Sven Rüetschi/Sosan Nawid/Natahlie Loretan, in: Kren Kostkiewicz/Vock [Hrsg.], Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, Kommentar, 4. Aufl., Zürich 2017, N 7 zu Art. 157 SchKG; BGer 5A\_989/2016 v. 21.2.2017 E. 2). Bei der Betreuung auf Grundpfandverwertung gibt es im Gegensatz zum Konkurs keine Masse, welche die Steuer schuldet, weshalb im konkreten Fall der in Art. 144 Abs. 3 SchKG verwendete Begriff der Kosten der Verwertung anwendbar ist.

### **E. 6.4**

Die übrigen Aufwendungen für die Ausfertigung diverser Urkunden geben zu keinen Bemerkungen Anlass und wurden vom Beschwerdeführer hinsichtlich des verrechneten Umfangs auch nicht konkret gerügt. Auf die pauschale Rüge, bei den Gebühren und Auslagen handle es sich "um einen Witz" und er habe diese nie in Auftrag gegeben, ist nicht näher einzutreten. 7. Die Verteilungskosten, welche in Art. 34 Abs. 1 GebV SchKG, Art. 9 Abs. 1 lit. a und Abs. 3 GebV SchKG, Art. 10 Abs. 1 GebV SchKG sowie Art. 13 GebV SchKG geregelt sind, geben ebenfalls zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass.

### **E. 7**

/ 9 Grundstücksgewinne werden nicht nur über die Grundstücksgewinnsteuer abgerechnet, sondern bei selbständigen erwerbstätigen natürlichen Personen durch eine Einkommenssteuer (Art. 18 Abs. 2 StG [BR 720.000]) bzw. bei juristischen Personen durch die Gewinnsteuer. Die Steuern auf Grundstücksgewinne sollen nach dem Willen des Gesetzgebers den Veräusserer eines Grundstücks und nicht den Erwerber desselben belasten. Daher soll nicht der Ersteigerer einer Liegenschaft auf dem Weg des gesetzlichen Pfandrechts zum Steuerträger der Grundstücksgewinnsteuer werden. Aufgrund dessen hat die Steuerverwaltung des Kantons Graubünden die Praxisfestlegung "Zwangsversteigerung: Masseverbindlichkeiten Kosten der Verwertung/Pfandrecht" vom

1. Februar 2011 erlassen. Bei der Betreuung auf Grundpfandverwertung soll dabei nach öffentlicher Bekanntmachung der Grundstücksteigerung die Steuerverwaltung die Steigerungsbedingungen einsehen. Diese müssen dabei den Hinweis enthalten, wonach es sich bei den betreffenden Steuern um Verwertungskosten handelt, welche vom Erlös abzuziehen sind (ZGRG 1/2010, S. 19 ff.; BGer 5A\_229/2009 v. 14.7.2009). Die Kosten der Verwertung sind aus dem Bruttoerlös zu bezahlen (vgl. Praxisfestlegung Steuerverwaltung Graubünden "Zwangsversteigerung: Masseverbindlichkeiten Kosten der Verwertung/Pfandrecht" vom 1. Februar 2011, Ziff. 4.2.2). In der Folge erkundigt sich das Betreibungsamt bei der Steuerverwaltung, in welcher Grössenordnung aus dem betreffenden Verkauf eine Steuer resultiert. Nach Rechtskraft der Veranlagungsverfügung teilt die Veranlagungsabteilung der Abteilung Rechnungswesen die Höhe der aus der fraglichen Versteigerung entstandenen Kosten mit. Das Betreibungsamt wird die fraglichen Grundstückgewinn-, Einkommens- oder Gewinnsteuern bezahlen. Erst der Rest wird den Grundpfandgläubigern oder – soweit diese befriedigt sind – dem Schuldner ausbezahlt.

6.3.2. Vorliegend wurde in den Steigerungsbedingungen auf die Verwertungskosten inkl. einer allfällig zu entrichtenden Grundstückgewinnsteuer hingewiesen (vgl. BA act. 10 Ziff. 7 und Ziff. 22). Demgemäss hat das Betreibungsamt Surselva zutreffenderweise den von der Kantonalen Steuerverwaltung ermittelten provisorischen Betrag von CHF 390'000.00 als Teil der Verwertungskosten in der Verteilungsliste berücksichtigt. Die Anwendung der Praxisfestlegung der Steuerverwaltung des Kantons Graubünden auch für die durch die Versteigerung ausgelöste Einkommenssteuer als Grundstückgewinn im Sinne der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zur Grundstückgewinnsteuer ist nicht zu beanstanden. Dies gilt umso mehr, als der Beschwerdeführer dies auch gar nicht konkret gerügt hat.

6.3.3. Bis zur rechtskräftigen Festsetzung der Einkommenssteuern des Beschwerdeführers durch die zuständige Instanz hat die Verteilungsliste diesbezüg-

## **E. 8**

Zusammenfassend sind die in der Verteilungsliste aufgeführten Verfahrenskosten um CHF 488.25 zu Gunsten des Beschwerdeführers zu korrigieren. Im Übrigen erweisen sich die Verfahrenskosten sowie die berücksichtigten Steuern als korrekt.

## **E. 9**

/ 9