

GR_GERICHTE SKA 2007 18 vom 1. Oktober 2007

GR Gerichte, 2007-10-01, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_SKA 2007 18](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_SKA_2007_18)

FR: GR_GERICHTE SKA 2007 18 du 1 octobre 2007

IT: GR_GERICHTE SKA 2007 18 del 1 ottobre 2007

Regeste

Neuschätzung Grundstück/Lastenverzeichnis | Beschwerde 17 Abs. 1 SchKG

Erwägungen

E. 2

Am 10. Mai 2007 ersuchte das Betreibungsamt Zürich 6 das Betreibungsamt Ilanz um rechtshilfweise Verwertung der erwähnten Grundstücke, worauf das Betreibungsamt Ilanz am 29. Mai 2007 die Mitteilung der Verwertung und die Spezialanzeigen gemäss Art. 139 SchKG/Art. 30 VZG an den Schuldner, die Pfand- und Pfändungsgläubiger sowie an die Stockwerkeigentümer erliess, die Eingabefrist für Forderungen auf den 21. Juni 2007 und den Steigerungstermin auf den 10. August 2007 festsetzte und die Publikationen veranlasste (kantonales Amtsblatt Nr. 21 vom 31. Mai 2007; SHAB: 01.06.2007). Gemäss Grundbuchauszug vom 11. Mai 2007 besteht auf der Wohnung (StWE 50'095) eine Kapital-Grundpfandverschreibung an 1. Pfandstelle über Fr. 90'000.— mit einem Maximalzinsfuss von 7 % zu Gunsten der Z.. Mit Schreiben vom 01. Juni 2007 teilte die Z. dem Betreibungsamt Ilanz mit, dass sie keine Forderung mehr habe. Die Grundpfandverschreibung über Fr. 90'000.— sei am 22. Juli 1997 an Frau I.Q.-S. abgetreten worden. Sie legte die Kopie ihres Schreibens vom 23. Juli 1997 an das Grundbuchamt Ilanz bei, wonach die Bank zufolge Erlöschens ihrer Ansprüche im Gläubigerregister zu löschen sei.

E. 3

Am 08. August 2007 wandte sich Q. mit einem weiteren Schriftsatz an den Kantonsgerichtsausschuss, in welchem er sich gegen die Verweigerung der aufschiebenden Wirkung beschwert sowie neue Argumente für seinen Rechtss tandpunkt vorbringt und neue Rechtsbegehren formuliert.

E. 4

Eine Vernehmlassung der Vorinstanz ist nicht eingegangen. Weitere Beteiligte sind nicht zur Vernehmlassung aufgefordert worden.

E. 5

eingetreten werden, da es offensichtlich verspätet ist. Die 10-tägige Frist für das Begehren um Neuschätzung durch einen Sachverständigen läuft mit Kenntnisnahme der betreibungsamtlichen Schätzung. Wird - wie vorliegend am 29. Mai 2007 geschehen - die Schätzung mit der Spezialanzeige nach Art. 139 SchKG dem Schuldner bekannt gemacht, gilt letztere nach ausdrücklicher Vorgabe von Art. 30 Abs. 1 VZG zugleich als fristauslösende Schätzungseröffnung im Sinne von Art. 140 Abs. 3 SchKG (Häusermann/Stöckli/Feuz, a.a.O., N 138 zu Art. 140 SchKG). Massgebend ist, wann der

Schuldner zum ersten Mal von der vom Betreibungsamt selbst nach Art. 140 SchKG vorgenommenen Schätzung Kenntnis erlangt; die Frist wird auf jeden Fall in diesem Zeitpunkt ausgelöst (BGE 122 III 338 E. 3b/c). Im Übrigen ist die Meinung des Schuldners, es sei gar keine Schätzung durch das Betreibungsamt Ilanz erfolgt, irrig. Der Pfändungsvollzug durch das zürcherische Betreibungsamt vom 10. Oktober 2006 enthielt die von Art. 97 Abs. 1 SchKG vorgeschriebene betreibungsamtliche Pfändungsschätzung (Wohnung Fr. 266'000.—; Autoeinstellplatz Fr. 25'000.—; act. 03.2, 03.13). Die Publikation der Steigerung und namentlich die persönliche Spezialanzeige an den Schuldner durch das rechtshilfeweise wertende Betreibungsamt Ilanz vom 29. Mai 2007 enthielten eine von diesem Amt selbständig und abermalig vorgenommene Schätzung (Wert von Wohnung und Autoeinstellplatz zusammen Fr. 291'000.—; act. 03.6, 03.7), wobei sich das Betreibungsamt Ilanz auf die Schätzungsrevision der kantonalen Schätzungskommission aus dem Jahre 2003 und auf eine jüngst im Internet platzierte Verkaufsofferte für eine 3 ½ Zimmerwohnung in der gleichen Überbauung stützte (act. 03.9, 03.10). Die Spezialanzeige wurde am 29. Mai 2007 mitgeteilt und am 05. Juni 2007 vom Schuldner empfangen. Ab dem folgenden Tag lief ihm die Frist von 10 Tagen, die Neuschätzung durch Sachverständige im Sinne von Art. 99 und Art. 9 VZG zu verlangen. Indem er erstmals am 19. Juli 2007 ein entsprechendes Begehren stellte (act. 01.4, 03.18), hat er die Frist unbenutzt verstreichen lassen, mit der Folge, dass in diesem Punkt ist auf seine Beschwerde nicht einzutreten ist. 3.a. Im Zusammenhang mit der Kapital-Grundpfandverschreibung über Fr. 90'000.— zu Gunsten der Z. rügt der Beschwerdeführer, dass im Lastenverzeichnis "unter dem Titel Grundpfandrechte eine erste Pfandstelle über Fr. 90'000.— festgehalten werde, obwohl diese Schuld längst nicht mehr bestehe, weshalb eine Korrektur des Lastenverzeichnisses unumgänglich" sei. Es ist nicht klar, ob der Beschwerdeführer die Schuld (Pfandforderung) oder das Pfandrecht bestreitet. Er scheint die rechtlichen Implikationen von zu unterscheidendem dinglichem Pfandrecht und dadurch abgesicherter Forderung zu verkennen. Insofern er mit seiner Rüge bemängeln sollte, das Betreibungsamt habe eine mit dem genannten Pfand-

E. 6

recht abgesicherte Forderungseingabe der Z. zugelassen, irrt er. Die Vorinstanz hat im Gegenteil im Lastenverzeichnis (Form. VZG 9, Rubrik b. Grundpfandgesicherte Forderungen) festgehalten, dass das Pfandrecht forderungslos ist, das heisst, es hat aufgrund des Schreibens der Bank vom 01. Juni 2007 zutreffenderweise im Lastenverzeichnis festgehalten, dass die Forderung der im Grundbuch eingetragenen Pfandberechtigten Z. Null ist (act. 03.11, S. 4 Nr. 1). Insofern ist die Beschwerde gegen das Lastenverzeichnis offensichtlich unbegründet. Angesichts der genannten Umstände ist sodann nicht davon auszugehen, dass der Beschwerdeführer der Meinung ist, das Betreibungsamt hätte ihm Frist zur Klage auf Aberkennung einer Forderung gegen die Z. ansetzen müssen. Dies wäre auch sinnlos, ist doch manifest, dass niemand eine durch die Kapital-Grundpfandverschreibung abgesicherte Forderung eingegeben hat. b. Eine andere Frage ist, ob im Grundstücksbeschrieb des Lastenverzeichnisses (Form. VZG 9, Rubrik a. Beschrieb und Schätzung der Grundstücke und Zugehör) das Pfandrecht als solches aufzuführen war. Auch diesbezüglich liegt ein Verfahrensfehler des Betreibungsamtes nicht vor, denn was sich aus dem Grundbuch als öffentlichem Register ergibt, hat das Betreibungsamt, so wie es aus diesem hervorgeht, ohne eigene Rechtskontrolle ins Lastenverzeichnis zu übertragen (Art. 34 Abs. 2 lit. b, Art. 73c VZG). Auch Lasten, die materiell nicht oder nicht mehr bestehen und die nur gelöscht werden können, wenn eine

Löschungsbewilligung eingereicht wird, müssen aufgenommen werden (Art. 34 VZG; Daniel Staehelin, Festschrift 75 Jahre Konferenz der Betreibungs- und Konkursbeamten der Schweiz, Basel 2000 S. 290 ff./295 f.; Ingrid Jent-Sørensen, Die Rechtsdurchsetzung bei der Grundstückverwertung in der Spezialexécution, Zürich 2003, N 231- 237). Das Betreibungsamt darf das Grundbuch grundsätzlich nicht abändern. Der Beschwerdeführer macht soweit ersichtlich auch gar nicht geltend, die Vorinstanz habe einen Inhalt vom Grundbuch falsch ins Lastenverzeichnis übertragen. c. Es ist weiter nicht ersichtlich, dass der Beschwerdeführer geltend macht, das Betreibungsamt hätte ihm gemäss Art. 39 VZG Klagefrist gegen die als Pfandberechtigte im Grundbuch eingetragene Z. auf Aberkennung des Pfandrechts ansetzen müssen. Wenn dem so wäre, erschiene fraglich, ob das Betreibungsamt entsprechend hätte verfahren müssen. Den im Grundbuch noch eingetragenen Pfandtitel hat die Z. 1997 an I.Q.-S., Opfikon, ausgehändigt respektive abgetreten, welche offenbar früher Eigentümerin der Stockwerkeinheit war. Der Pfandtitel als solcher ist nicht gelöscht und insofern ist der Grundstücksbeschreibung, wie er aus dem

E. 7

Grundbuch hervorgeht und unverändert ins Lastenverzeichnis zu übernehmen war, korrekt. Das Betreibungsamt muss die im Grundbuch eingetragenen Lasten aufnehmen, auch wenn diese materiell nicht oder nicht mehr bestehen und die nur im Grundbuch gelöscht werden können, wenn eine Löschungsbewilligung eingereicht wird (Staehelin, a.a.O., S. 290 f.). Andererseits besteht zwischen Pfandforderung und Pfandrecht Akzessorietät. In der Zwangsvollstreckung hat das forderungslose Pfandrecht und das Eigentümerpfandrecht (wenn die Pfandstelle zwar formell belegt, aber der Grundpfandtitel im Besitz des Grundeigentümers ist (BGE 91 III 69, 75 f.)) keinen Bestand. Ein solcher im Besitz des Grundeigentümers verbliebener oder von ihm zurück erworbener so genannter Eigentümergrundpfandtitel bildet wirtschaftlich keine Grundpfandbelastung und ist folglich nicht zu beachten (vgl. aber Bernhard Trauffer, Basler Kommentar 2003, N 8 f. zu Art. 815 ZGB, mit weiteren Hinweisen zu den Fällen, in denen Art. 815 ZGB zufolge weiterer Verfügung über die Eigentümergrundpfandtitel nicht anwendbar ist). Freigewordene oder reservierte leere Pfandstellen bleiben bei der Zwangsverwertung ebenfalls ausser Betracht; im Pfändungsverfahren sind sie im Lastenverzeichnis nicht zu berücksichtigen und nach der Verwertung des Grundstückes meldet das Betreibungsamt zusammen mit dem Eigentumsübergang auch die Löschung der leeren Pfandstelle im Grundbuch an (Art. 35 Abs. 1 VZG, Art. 68 Abs. 1 lit. a VZG, Art. 150 Abs. 3 SchKG, Art. 815 ZGB; Staehelin, a.a.O., S. 295 mit weiteren Hinweisen). Gemäss dem schriftlich vorliegenden Zugeständnis der früheren Pfandberechtigten Z. ist das Pfandrecht ihr gegenüber forderungslos. Da das Pfandrecht nach Darstellung der Bank an I.Q.-S., offenbar die Vorgängerin im Grundeigentum des heutigen Grundeigentümers und Schuldners Q., abgetreten worden ist, handelte es sich damals zudem um ein Grundeigentümerpfandrecht, das in der Zwangsverwertung unbeachtlich wäre. Nun ist es aber so, dass Ida Schlegel nicht mehr Grundeigentümerin ist, weshalb kein Grundeigentümerpfandtitel vorliegt und der Titel deshalb vom Betreibungsamt auch nicht zwecks späterer Löschung beim Grundbuchamt in Verwahrung genommen werden konnte (vgl. Urs Peter Mückli, Das Eigentümergrundpfand, Bern 2001, S. 128). Hingegen ist auch die Forderungslosigkeit des Pfandrechts der allfälligen Pfandberechtigten Ida Schlegel für diese Betreibung manifest, nachdem diese keine Forderung angemeldet hat. Eine Belastung des Grundstückes besteht damit nicht. d. Von der sich gegenständlich nicht mehr stellenden Frage nach Bestand, Umfang und/oder Rang einer durch die Grundpfandverschreibung gesicher-

E. 8

ten Forderung zu unterscheiden ist die Frage, wer Grundpfandberechtigter ist. Da bei handelt es sich allerdings nicht um eine Belastung im Sinne des Lastenverzeichnis. Der Streit, wer der Gläubiger einer grundpfandgesicherten Forderung ist, kann nicht im Lastenbereinungsverfahren ausgetragen werden (BGE 87 III 64 E. 2/3); gleiches muss gelten für die Frage, wer der Titular einer Grundpfandverschreibung ist. 4. Der Beschwerdeführer macht weiter geltend, die zwei im Lastenverzeichnis aufscheinenden Forderungen der Sozialversicherungsanstalt des Kantons Zürich (Ausgleichskasse), welche den Betreibungen Nr. 107687 und 108608 zugrunde liegen, bestünden nicht mehr, da sie längst getilgt worden seien. Er macht sinngemäss geltend, das Lastenverzeichnis müsse daher abgeändert werden. Es mag zwar verwirrend sein, dass das Betreibungsamt Ilanz im Lastenverzeichnis im Anschluss an die grundpfandgesicherten Forderungen jene 4 Pfändungsbetreibungen und die ihnen zugrunde liegenden Forderungsbeträge aufgelistet hat, für welche die Verwertung der schuldnerischen StWE stattfindet. Gleichwohl geht der Einwand des Beschwerdeführers an der Sache vorbei. Es ist nämlich un schwer erkennbar, dass es sich bei den 4 aufgeführten Forderungen nicht um Lasten des Grundstücks handelt und sie dort nur pro memoria, als Hinweis darauf, welche Pfändungsbetreibungen mit welchen Beträgen an der Verwertung teilnehmen, aufgeführt sind, tragen sie doch weder eine Ordnungsnummer noch eine Nummer aus dem Eingabeverzeichnis (act. 03.11, S. 4 unten). Forderungsansprüche, die nicht grundpfändlich gesichert sind, dürfen nicht in das Lastenverzeichnis aufgenommen werden (BISchK 1956, S. 122). In der Spezialexécution gibt es kein Kollokationsverfahren, verbunden mit der öffentlichen Aufforderung, sämtliche Forderungen gegen den Schuldner einzugeben und der anschliessenden Möglichkeit, die Frage des Forderungsbestandes einer richterlichen Prüfung zuzuführen. Auch im Pfändungsverfahren von Grundstücken gilt nicht etwas anderes. Das Betreibungsamt Ilanz hat in der Publikation der Grundstücksteigerung denn auch zu Recht nur die Pfandgläubiger und Grundlastberechtigten aufgefordert, ihre Ansprüche am Grundstück (vgl. den gesetzlichen Wortlaut von Art. 138 Abs. 2 Ziff. 3 SchKG) geltend zu machen (act. 03.6, S. 2). Der Pfändungsgläubiger, der die Verwertung verlangt hat und diejenigen, welche an dieser Pfändung zufolge der Gruppenbildung teilnehmen, müssen hingegen ihre Forderungen, nicht nochmals anmelden, sind sie doch die bereits bekannte und rechtskräftige Basis, deretwegen die Verwertung überhaupt stattfindet. Das Grundstück ist wohl zwecks Befriedigung der Betreibungsforderungen gepfändet, dient aber nicht als Pfand zu ihrer Sicherung im Sinne

E. 9

der Terminologie des Lastenverzeichnisses (Ansprüche am Grundstück). Es handelt sich bei diesen Forderungen, die im Verfahren der Pfändung vollstreckt werden, somit nicht um "auf dem Grundstück ruhende Lasten" im Sinne der Bestimmungen von Art. 140 SchKG, Art 33 ff. VZG. Deshalb kann bezüglich solcher Pfändungsforderungen auch keine Bestreitung im Sinne von Art. 107 Abs. 2 SchKG, Art. 37 Abs. 2 VZG erfolgen, würde dies doch bedeuten, dass die rechtskräftigen Titel, auf denen die Fortsetzung dieser Betreibungen beruht (Zahlungsbefehl, Rechtsöffenscheidung, richterliches Sachurteil) nochmaliger Überprüfung zugänglich wären. Das kann nicht sein. Der Beschwerdeführer macht denn auch gar nicht geltend, das Betreibungsamt hätte ihm oder der Gläubigerin Klagefrist zur richterlichen Beurteilung der den Betreibungen Nr. 107687 und 108608 zugrunde liegenden Forderungen ansetzen müssen. Selbst wenn man etwas Gegenteiliges

annehmen wollte, bestünde indessen kein Grund für ein Aussetzen der Versteigerung im Sinne von Art. 141 SchKG. Da die beiden Forderungen gesamthaft Fr. 5'459.90 betragen, haben sie bereits faktisch keinen Einfluss auf das Bietverhalten. Da sie nicht dem Erwerber zusätzlich zum Steigerungspreis zu überbinden sind, hat ihr Bestand auch sonst keinen Einfluss auf den Zuschlagspreis und ein entsprechender Streit könnte auch nach erfolgter Verwertung vor der Verteilung ohne Schaden für die Beteiligten zu Ende geführt werden (Häusermann/Stöckli/Feuz, a.a.O., N 4 zu Art. 141 SchKG). Soweit seitens der Gläubigerin nicht mehr strittig sein sollte, dass der Schuldner die beiden Forderungen zwischenzeitlich bezahlt hat, ist der Grund für die Betreuung nachträglich weggefallen und vom Betreibungsamt bei der Verteilung entsprechend zu berücksichtigen, wobei die Verteilung nicht mehr dem rechtshilfweise handelnden Betreibungsamt Ilanz obliegt (vgl. Art. 75 Abs. 1 VZG e contrario). 5. Abgesehen davon dass sie nicht mehr aktuell sind, waren die Rügen des Beschwerdeführers sowohl hinsichtlich der Übergabe der Wohnungsschlüssel und seines Rechts bei der Besichtigung des Steigerungsobjekts anwesend zu sein als auch hinsichtlich der Frage der vorgängigen Räumung der Wohnung rechtsmissbräuchlich, kann doch den Akten unschwer entnommen werden, dass er sich standhaft geweigert hat, seinen diesbezüglichen Mitwirkungspflichten nachzukommen (act. 03.16, 03, 17). Der Beschwerdeführer wohnt nach seinen eigenen Angaben in Zürich. Beim Steigerungsobjekt handelt es sich um eine Kapitalanlage oder um eine Ferienwohnung, die dem Schuldner nicht persönlich und dauernd als eigene Familien- oder Hauptwohnung dient. Die Bestimmung von Art. 19 VZG, auf die sich ein Schuldner überdies in zeitlicher Hinsicht nur bis zur Stellung des Verwertungsbe-

E. 10

gehrens berufen kann, findet daher aus zweifachem Grund keine Anwendung (vgl. dazu PKG 1994 Nr. 38). 6. Die Beschwerde von Q. ist demnach in allen Teilen abzuweisen. Vorbehältlich mutwilliger und trölerischer Beschwerdeführung dürfen im Beschwerdeverfahren vor den kantonalen Aufsichtsbehörden nach Art. 17 ff. SchKG gemäss ausdrücklicher gesetzlicher Vorschrift weder Kosten erhoben noch Verfahrensentschädigungen zugesprochen werden (Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 SchKG, Art. 61 Abs. 2 lit. a und Art. 62 Abs. 2 GebV SchKG in Verbindung mit Art. 26 der kantonalen Vollziehungsverordnung zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, GVV zum SchKG).

E. 11

Demnach erkennt der Kantonsgerichtsausschuss :

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