

# GR\_GERICHTE SKA 2006 21 vom 3. Oktober 2006

GR Gerichte, 2006-10-03, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr\\_gerichte\\_SKA\\_2006\\_21](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_SKA_2006_21)

FR: GR\_GERICHTE SKA 2006 21 du 3 octobre 2006

IT: GR\_GERICHTE SKA 2006 21 del 3 ottobre 2006

## Regeste

Lastenverzeichnis (Zugehör/Forderungsanmeldung, Bestreitung bei der Aufsichtsbehörde; Neuschätzung) | Beschwerde 17 Abs. 1 SchKG

## Erwägungen

### E. 2

hat sich ergeben: A. QX. ist Eigentümer des Grundstücks Nr. 361 in Davos Platz. In der darauf stehenden Liegenschaft führen er und/oder seine Firma QX T. GmbH das Hotel R. samt einer Pizzeria. Gemäss Grundbuchauszug vom 24. April 2006 ist seit dem 24. August 1984 die gesamte Betriebseinrichtung inklusive Mobiliar und Inventar im Gesamtwert von Fr. 90'000.— als Zugehör angemerkt. Die Liegenschaft ist mit 5 Inhaberschuldbriefen und einer Kapitalgrundpfandverschreibung belastet. B. In der Betreuung auf Grundpfandverwertung Nr. 20501028 des Betreibungsamtes Davos, mit QX. als Schuldner und C. als Gläubiger der Kapitalgrundpfandverschreibung im 4. Rang, stellte C. am 06. April 2006 das Verwertungsbegehren. Am 31. Juli und 23. August 2006 sind die Spezialanzeigen an Schuldner, Pfand- und Pfändungsgläubiger gemäss Art. 139 SchKG, Art. 30 VZG erfolgt, mit Festsetzung des Steigerungstermins auf den 04. Oktober 2006 und Angabe eines betreibungsamtlichen Schätzungswerts von Fr. 1'356'000.—. Für die Schätzung hat das Betreibungsamt den Zeitwert der amtlichen Schätzung aus dem Jahre 1994 übernommen. Am 25. August 2006 teilte das Betreibungsamt den Beteiligten das Lastenverzeichnis und die Steigerungsbedingungen mit. C. Bereits zuvor, am 21. August 2006 hatte sich QX. mit einem Schreiben an den Kantonsgerichtsausschuss als Aufsichtsbehörde in Schuldbetreibungs- und Konkursachen gewandt und bemängelt, das Betreibungsamt Davos gebe den seinerseits erhobenen Einwänden betreffend (Dritt)Eigentum an der Zugehör und Schätzung der Liegenschaft keine Folge. Auf entsprechende Aufforderung hin, legte QX. fristgemäss am 30. August 2006 das Lastenverzeichnis vom 25. August 2006 als Anfechtungsobjekt ein. Mit gleichzeitig eingelegetem, jedoch nicht unterzeichnetem Begleitschreiben machte er geltend, das gesamte Klein- und Grossinventar stehe seit dem 1. November 2005 im Eigentum der QX T. GmbH, welcher er im Übrigen den ganzen Gastgewerbebetrieb (mit Ausnahme seiner eigenen Wohnung im 3. OG) vermietet habe. Sodann bemängelt er, unter Beilage einer selbst veranlassten Liegenschaftsschätzung aus dem Jahre 2004 über Fr. 1'945'000.—, eine zu tiefe betreibungsamtliche Schätzung, beziehungsweise fordert sinngemäss eine neue Schätzung der Liegenschaft. Schliesslich macht er geltend, es sei "ein Kredit falsch eingegeben" worden, respektive bestreitet die Höhe der entsprechend ins Lastenverzeichnis aufgenommenen Forderung. Der prozessleitenden Aufforderung, seine Rechtsschrift vom 30. August 2006 unterzeichnet einzulegen, kam QX. am 26. September 2006 fristgerecht nach.

### E. 3

Das Betreibungsamt Davos schliesst auf Abweisung der Beschwerde. Der Gläubiger C. beantragt Nichteintreten auf die Beschwerde, eventuell deren Abweisung, unter gesetzlicher Kostenfolge. Der Kantonsgerichtsausschuss zieht in Erwägung : 1.a. Gemäss Art. 17 SchKG kann mit Ausnahme der Fälle, in denen das Gesetz den Weg der gerichtlichen Klage vorschreibt, gegen jede Verfügung eines Betreibungsamts bei der Aufsichtsbehörde wegen Gesetzesverletzung oder Unangemessenheit Beschwerde geführt werden. Die Beschwerde muss binnen zehn Tagen seit dem Tag, an welchem der Beschwerdeführer von der Verfügung Kenntnis erhalten hat, angebracht werden. b. Eine Beschwerde muss sich gegen einen konkreten amtlichen Vollstreckungsakt richten. Der Schriftsatz vom 21. August 2006 muss im Verhältnis zum nachmalig als Anfechtungsobjekt bezeichneten und beigebrachten Lastenverzeichnis vom 25. August 2006 als verfrüht bezeichnet werden; er kann aus zeitlichen Gründen kaum als Beschwerde durchgehen. Der Schriftsatz vom 30. August 2006, welcher im Wesentlichen dieselben sinngemässen Anträge und Argumente wie der vorangehende enthielt, war zeitig, jedoch formwidrig im Licht der kantonalen Verfahrensvorschriften, wonach die Beschwerde schriftlich, unterzeichnet und unter Beilage der angefochtenen Entscheidung einzureichen ist (vgl. Art. 22 GVVSchKG Abs. 1 und 4 i.V.m. Art. 20 VVG). Die bestehenden formellen Defizite (fehlende Unterzeichnung, fehlende Beilage des Anfechtungsobjekts), welche die Nichtanhandnahme der Beschwerde ohne vorgängige Einräumung einer Gelegenheit zur Verbesserung nicht erlaubt hätten (vgl. dazu Art. 22 GVVSchKG Abs. 4 i.V.m. Art. 21 VVG), sind vom Beschwerdeführer innert angesetzter Frist behoben worden. Entgegen der Auffassung des Beschwerdegegners C. steht aus dieser Sicht daher dem Eintreten auf die Beschwerde von QX. nichts (mehr) entgegen. 2. Gemäss Art. 140 SchKG ermittelt der Betreibungsbeamte vor der Versteigerung die auf dem Grundstück ruhenden Lasten (Dienstbarkeiten, Grundlasten, Grundpfandrechte und vorgemerkte persönliche Rechte) anhand der Eingaben der Berechtigten und eines Auszuges aus dem Grundbuch. Er stellt den Beteiligten das Verzeichnis der Lasten zu und setzt ihnen gleichzeitig eine Bestreitungsfrist von zehn Tagen. Die Artikel 106–109 SchKG sind anwendbar. Ausserdem ordnet der Betreibungsbeamte eine Schätzung des Grundstückes an und teilt deren Ergebnis

### E. 4

den Beteiligten mit. Mit Aufsichtsbeschwerde gegen das Lastenverzeichnis gemäss Art. 17 SchKG können nur formelle Fehler des Amtes gerügt werden, so beispielsweise die Aufnahme eines Anspruchs, der sich nicht aus dem Grundbuch ergibt, die unrichtige Übernahme aus dem Grundbuch, die Aufnahme eines nicht angemeldeten Anspruchs, die Verweigerung der Aufnahme eines angemeldeten Anspruchs, die Abweisung zufolge verspäteter Anmeldung und dergleichen. Dagegen entscheidet allein der Richter über die materielle Begründetheit von behaupteten Rechtsansprüchen. a. Soweit der überaus kurzen und holprig formulierten Beschwerdeschrift und dem Sachzusammenhang entnommen werden kann, macht der Beschwerdeführer nicht geltend, die aus dem Grundbuchauszug hervorgehenden Lasten und Rechte, wozu auch das dort als Zugehör angemerkte Inventar gehört, seien vom Grundbuch falsch in das Lastenverzeichnis übertragen worden. Das Betreibungsamt hat hier nur beziehungsweise einfach das ins Lastenverzeichnis zu übernehmen, was im Grundbuch steht. Das hat das Betreibungsamt Davos denn auch offensichtlich richtig gemacht. Der Verzicht auf die detaillierte Aufführung der einzelnen Zugehörgegenstände und ihre Einzelbewertung ist angesichts

des ausdrücklichen Hinweises auf das bei den Grundbuchbelegen befindliche Inventar zulässig (vgl. Art. 11 Abs. 2, 2. Satz VZG). Mit seinen Rügen, das Hotel- und Restaurantinventar gehöre einem Dritten beziehungsweise sei nicht mehr Zugehör des zu verwertenden Grundstücks im Sinne von Art. 644 f. ZGB, wirft der Beschwerdeführer typischerweise materiell-rechtliche Fragen auf, mit denen er im Beschwerdeverfahren nach Art. 17 SchKG nicht gehört werden kann. Sie sind im Klageverfahren vor den ordentlichen Zivilrichter zu tragen. Die materiell-rechtlichen Fragen, ob eine Pfandsache des Schuldners Eigentum ist oder Zugehör zu einem verpfändeten Grundstück bildet, das heisst ob sie dessen rechtliches Schicksal teile, wird im Pfandverwertungsverfahren zur Frage nach dem Umfang der Pfandhaft. Entgegen seiner Auffassung hat das Betreibungsamt nicht zu prüfen, ob die Pfandgläubiger dem Verkauf des Inventars hätten zustimmen müssen und welches die Folgen mangelnder Zustimmung sind. Hingegen hat es gestützt auf das Grundbuch zutreffenderweise verfügt, alles Inventar sei Zugehör und hafte mit. Diese prima facie Qualifikation ist angesichts des aktuellen Grundbuchauszugs zwingend. Wer mit ihr nicht einverstanden ist und die Zugehöreigenschaft materiell bestreiten will - sei es der Pfandschuldner QX selbst, sei es seine im gegenständlichen Zusammenhang als Dritte zu bezeichnende QX T. GmbH - dem muss Gelegenheit gegeben werden, die Sache im Lastenbereinungsverfahren vor den Richter zu bringen. Streitigkeiten über die Bestandteils- oder Zugehöreigenschaft werden im Lastenbereinungsverfahren

## **E. 5**

ausgetragen (Art. 11 Abs. 4, Art. 38 Abs. 2 VZG), wobei die Sache im so genannten Vorverfahren beim Betreibungsamt einzuleiten ist (Art. 140 Abs. 2 SchKG, Art. 107-109 SchKG, Art. 22 Abs. 4 VZG, Art. 37-39 VZG). Die Vorinstanz hat den Schuldner in der Mitteilung des Lastenverzeichnisses denn auch zutreffend darauf hingewiesen, dass die im Verzeichnis angegebenen Zugehörgegenstände als solche anerkannt werden, wenn nicht innerhalb einer Frist von 10 Tagen beim Betreibungsamt eine schriftliche Bestreitung erfolgt (act. 03.1, Ziff. 1 und 2). Der Schuldner hat dies insofern nicht befolgt, als er sich mit seiner Bestreitung direkt an die Aufsichtsbehörde gewendet hat. Das schadet ihm nicht. Der Kantonsgerichtsausschuss als Aufsichtsbehörde in SchKG-Sachen ist gehalten, die "Beschwerde" von QX. dem Betreibungsamt als Bestreitung der Zugehöreigenschaft weiterzuleiten (so bereits BGE 100 III 8, der wohl auch für den umgekehrten Weg gilt; Art. 32 Abs. 2 SchKG; Häusermann/Stöckli/Feuz, Basler Kommentar, N 114 zu Art. 140 SchKG). Die Sache ist daher dem Betreibungsamt Davos zu überweisen, mit der Vorgabe, sie als Bestreitung der Zugehörseigenschaft zu behandeln und nach den entsprechenden Bestimmungen vorzugehen. Gemäss Art. 38 Abs. 2 und 3 VZG gilt: Sind im Lastenverzeichnis Gegenstände als Zugehör des Grundstückes aufgeführt (Art. 34 Abs. 1 lit. a VZG), so hat das Betreibungsamt gleichzeitig mit der nach Art. 37 VZG zu erlassenden Anzeige den Pfändungsgläubigern, dem Schuldner, und wenn die Gegenstände von einem Dritten als Eigentum beansprucht werden, auch diesem mitzuteilen, dass innerhalb der gleichen Frist die Zugehöreigenschaft dieser Gegenstände oder einzelner derselben beim Betreibungsamt bestritten werden könne. Werden die Zugehörgegenstände zugleich von einem Dritten als Eigentum beansprucht, so ist die zehntägige Frist zur Bestreitung dieses Anspruchs (Art. 107 Abs. 2 SchKG) sämtlichen Pfändungs- und Pfandgläubigern und dem Schuldner anzusetzen. In diesem Zusammenhang ist festzustellen, dass sowohl der Schuldner (QX.) als auch die QX T. GmbH dem Betreibungsamt seit April 2006 mehrfach und unter Einlage von Verträgen mitgeteilt haben, das gesamte Klein- und Grossinventar stehe seit Oktober/November 2005 im

Eigentum der QX T. GmbH (act. 05.1.10 und 11). Dabei handelt es sich um eine Drittsprache. Ob diese zu Recht erhoben wird und sie einen Einfluss auf die (materiellrechtlichen) Fragen der Zugehörseigenschaft und des Umfangs der Pfandhaft hat, darf das Betreibungsamt nicht prüfen. Es hätte vielmehr gemäss Art. 38 Abs. 2 VZG der QX T. GmbH das Lastenverzeichnis mitteilen und damit Gelegenheit zur Bestreitung der Zugehörseigenschaft eröffnen sollen. Das ist unterblieben (act. 05.1.5). Nachdem QX. einerseits Hauptgesellschafter und Geschäftsführer der QX T. GmbH ist und ihm andererseits das Lastenverzeichnis

## **E. 6**

in seiner Eigenschaft als Schuldner nachweislich zugekommen ist, ist sein Wissen auch der QX T. GmbH anzurechnen. Auf die nachträgliche Mitteilung des Lastenverzeichnisses an die QX T. GmbH kann daher verzichtet werden. b. Der Beschwerdeführer macht geltend, "der H. Kredit ist falsch eingegeben". Weder rügt er substantiiert, noch ist sonst wie ersichtlich, dass das Betreibungsamt bei der Übertragung der Forderungsanmeldung des Gläubigers H. in das Lastenverzeichnis einen Fehler begangen hat (act. 05.1.9). Aus weiteren Verlautbarungen des Beschwerdeführers muss vielmehr geschlossen werden, dass er der Meinung ist, H. habe ihm die Zinsen erlassen, allenfalls, dass die verschiedenen, dem Schuldbrief zu Grunde liegenden Darlehensforderungen noch nicht zur Rückzahlung fällig sind (act. 03.1, 13.2, 13.3). Was diese Bestreitungen von Bestand und Höhe der grundpfändlich gesicherten und vom Gläubiger H. angemeldeten Forderungen angeht, gilt das vorstehend zur Zugehör Erwogene analog. Mit diesen materiellrechtlichen Fragen ist QX. im Verfahren nach Art. 17 SchKG grundsätzlich nicht zu hören. Es liegt andererseits eine hinreichend erkennbare Bestreitung einer Pfandlast im Sinne von Art. 37 Abs. 2 VZG vor, so dass die Sache auch in diesem Punkt an das Betreibungsamt zur weiteren Behandlung als Lastenbestreitung und Durchführung des Vorverfahrens (Art. 140 Abs. 2 SchKG, Art. 106-109 SchKG, Art. 39 VZG) zu überweisen ist. c. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Beschwerde hinsichtlich der Aufnahme des Inventars als Zugehör und der Forderungsanmeldung H. ins Lastenverzeichnis abzuweisen ist, soweit darauf eingetreten werden kann. Die Sache wird dem Betreibungsamt Davos zur weiteren Behandlung als Bestreitungen gemäss Art. 140 Abs. 2 SchKG überwiesen. Dabei kann vorweggenommen werden, dass die gegenüber der Aufsichtsbehörde erfolgten Bestreitungen vom 30. August gegen das am 25. August 2006 mitgeteilte Lastenverzeichnis rechtzeitig sind (Art. 32 Abs. 2 SchKG, Art. 37 Abs. 2 VZG, Art. 38 Abs. 2 VZG; act. 03.1) 3. Auf die Beschwerde gegen die betreibungsamtliche Schätzung der Liegenschaft beziehungsweise auf das Begehren um Neuschätzung - dem im Übrigen voraussetzungslos zu entsprechen wäre (vgl. PKG 1969 Nr. 80) - wäre grundsätzlich nicht einzutreten, da sie verspätet sind (BGE 122 III 338). Die 10-tägige Frist für das Begehren um Neuschätzung (Art. 37 Abs. 1 i.V.m. Art. 9 Abs. 2 VZG) läuft mit Kenntnisnahme der Schätzung. Wird, wie vorliegend, die Schätzung mit der Spezialanzeige bekannt gemacht, gilt letztere zugleich als fristauslösende Schätzungseröffnung (Art. 30 Abs. 1 VZG i.V.m. Art. 140 Abs. 3 SchKG). Die Spe-

## **E. 7**

zialanzeige enthielt die betreibungsamtliche Schätzung über Fr. 1,356 Mio. (Zeitwert gemäss amtlicher Schätzung) und wurde am 28. Juli 2006 versandt (Art. 99/9 VZG). Die Bewertungsproblematik war dem Beschwerdeführer bekannt, ist doch seine nunmehr im Beschwerdeverfahren eingelegte, privat veranlasste Schätzung zwei Jahre alt. Abgesehen

davon, ist solche Kenntnis rechtlich ohne Belang (BGE 122 III 338, E. 3c).  
Revisionsgründe - die seit der erstmaligen Mitteilung des Schätzwerts eingetreten sein müssten - macht der Beschwerdeführer nicht geltend. Revisionsgründe im Sinne von Art. 44 VZG können nicht vorliegen, da einstweilen keine den Wert des Pfandes beeinflussende Lastenbereinigung stattgefunden hat. Dessen ungeachtet ist im Speziellen hinreichende Veranlassung gegeben, auf die Schätzungsfrage zurückzukommen. Wird mit Beschwerde eine Neuschätzung verlangt, wird sie üblicherweise direkt durch die Aufsichtsbehörde angeordnet. Davon ist hier jedoch abzusehen, da zum einen der Steigerungstermin vom 04. Oktober 2006 abgesetzt wurde und zum anderen die Sache ohnehin zur Durchführung des Vorverfahrens betreffend Lastenbereinigung zurück an das Betreibungsamt geht. Weiter ist festzustellen, dass das Betreibungsamt ohne weiteres auf eine Schätzung abgestellt hat, welche bereits 14 Jahre zurück liegt. Die Rechtfertigung des Betreibungsamtes, es sei nicht zu erwarten, dass an der Versteigerung ein höherer Erlös erzielt werden könne, ist nicht erspriesslich. Bei der Schätzung des zu versteigern den Grundstücks hat sich der Schätzer nicht davon leiten zu lassen, welcher Erlös an der Versteigerung tatsächlich erzielbar ist, sondern vom mutmasslichen Verkaufswert des Grundstücks (vgl. Art. 9 Abs. 1 i.V.m. Art. 99 Abs. 1 VZG), damit die Interessenten im Pfandverwertungsverfahren einen Anhaltspunkt über das vertretbare Angebot haben (BGE 122 III 595 E. 3.1, 101 III 32 E. 1, 70 III 17 E. 3). Mit der Schätzung soll der mutmassliche Verkaufswert des Grundstücks und seiner Zugehör, unabhängig von einer allfälligen Kataster- oder Brandassekuranzschätzung, bestimmen. Das Abstellen auf eine 14 Jahre zurückliegende amtliche Schätzung erscheint umso bedenklicher, als Zugehör im 1984 geschätzten Wert von rund Fr. 90'000.— (act. 05.1.7, S. 3) in der amtlichen Schätzung keine Berücksichtigung fand (act. 05.1.6). Der Beschwerdeführer hat einen Vertrag eingelegt, wonach das Inventar im Jahre 2005 für Fr. 146'500.— verkauft wurde. Sodann findet der Hinweis des Beschwerdeführers, er habe erhebliche bauliche Investitionen getätigt, in den Akten eine hinreichende Stütze. Das Betreibungsamt Davos wird daher angewiesen, eine neue Schätzung selbst vorzunehmen oder durch Sachverständige anzuordnen, wobei im letzteren Fall der Schuldner kostenvorschusspflichtig ist (Art. 9 Abs. 2 VZG). 4. Der Beschwerdegegner verlangt eine Entscheidung "unter gesetzlicher Kostenfolge". Die gesetzliche Folge besteht darin, dass es keine Kosten gibt.

## **E. 8**

Im Beschwerdeverfahren nach Art. 17 ff. SchKG dürfen nach ausdrücklicher gesetzlicher Vorschrift weder Kosten erhoben -vorbehältlich mutwilliger und trölerischer Beschwerdeführung (Art. 20a Abs. 1 Satz 2 SchKG)- noch Verfahrensenttäuschungen zugesprochen werden (Art. 20a Abs. 1 Satz 1 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. 9**

Demnach erkennt der Kantonsgerichtsausschuss :

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