

## GR\_GERICHTE SKA 2006 24 vom 17. Oktober 2006

GR Gerichte, 2006-10-17, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr\\_gerichte\\_SKA\\_2006\\_24](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_SKA_2006_24)

FR: GR\_GERICHTE SKA 2006 24 du 17 octobre 2006

IT: GR\_GERICHTE SKA 2006 24 del 17 ottobre 2006

### Regeste

Publikation Grundstücksteigerung/Schätzung | Beschwerde 17 Abs. 1 SchKG

### Volltext

Kantonsgericht von Graubünden Dretgira chantunala dal Grischun Tribunale cantonale dei Grigioni

---

Ref.: Chur, 09. Juli 2007 Schriftlich mitgeteilt  
am: SKA 06 24 (Auf die gegen diese Entscheidung erhobene Beschwerde wurde vom Bundesgericht mit Urteil vom 20. Dezember 2006 (7B.195/2006) nicht eingetreten.) Entscheid Kantonsgerichtsausschuss als Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs  
Vorsitz Präsident Brunner RichterInnen Möhr und Giger Aktuar Conrad ————— In der Schuldbetreibungs- und Konkursache der L., Schuldnerin und Beschwerdeführerin, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Jürg Peyer, Löwenstrasse 17, 8023 Zürich, gegen die Verfügung des Betreibungsamtes Md. vom 21. September 2006, mitgeteilt am 21. September 2006, in Sachen B a n k F . A G , Gläubigerin und Beschwerdegegnerin, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Mario Frick, Kirchstrasse 6, 9494 Schaan, gegen die Schuldnerin und Beschwerdeführerin, betreffend Publikation amtliche Grundstücksteigerung/Schätzung,

2 hat sich ergeben:

3 A. In der Betreibung auf Grundpfandverwertung Nr. 2060094 des Betreibungsamtes Md., mit der Grundpfandgläubigerin Bank F. AG, Bs., und L., Md., als Schuldnerin, über eine Forderung von Fr. 2 Mio. zuzüglich Zinsen und Kosten, erliess das Betreibungsamt am 21. September 2006 die Publikation der zwangsvollstreckungsrechtlichen Grundstücksteigerung mit Festlegung des Steigerungstermins auf den 08. Dezember 2006 und gleichzeitiger Festsetzung des Schätzungswerts des zu verwertenden Grundstücks Parzelle Nr. 407 (Grundbuchamt Md., 1'492 m<sup>2</sup> Gebäudefläche und Umschwung, oH., Wohnhaus, Sitzplatz, Garage) auf Fr. 2'933'800.—. B. Gegen die Publikation der Grundstücksteigerung wandte sich die Schuldnerin am 02. Oktober 2006 an den Kantonsgerichtsausschuss von Graubünden als Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs und stellte gestützt auf Art. 9 Abs. 2 VZG das Begehren um Neuschätzung des Grundstücks. Mit Entscheidung vom 17. Oktober 2006 gab die Aufsichtsbehörde dem Antrag statt und ordnete die Neuschätzung der zu verwertenden Liegenschaft Parzelle Nr. 407 durch die kantonale Schätzungskommission 1 an. Die Schuldnerin und Beschwerdeführerin wurde verpflichtet, bis zum 30. Oktober 2006 einen Kostenvorschuss von Fr. 2'500.— für die Neuschätzung zu leisten, unter gleichzeitiger Androhung, dass bei Säumnis die Anordnung der Neuschätzung hinfällig werde. C. Auf Hinweis und entsprechenden Antrag der Schuldnerin, die Schätzungskommission 1 (Kreise Chur, Rhäzüns, Schanfigg, Trins, Gemeinden Praden und Tschierschen) beziehungsweise

einzelne ihrer Mitglieder hätten das Grundstück bereits früher einmal geschätzt, erging in der Folge der Auftrag zur Neuschätzung stattdessen an Z., Immobilien-Schätzer mit eidg. FA und Bezirksleiter der kantonalen Schätzungskommission 7 (Kreise Avers, Calanca, Domleschg, Mesocco, Rheinwald, Roveredo, Schams, Thusis), welcher, nach Besichtigung des Objekts, sein Schätzungsgutachten am 01. Dezember 2006 erstattete und darin auf einen Verkehrswert von Fr. 2.8 Mio. kam. Das Gutachten wurde den Parteien und dem Betreibungsamt am 06. Dezember 2006 mitgeteilt, mit dem Hinweis, dass im weiteren Betreibungsverfahren auf dessen Schätzungswert abgestellt werde, sofern die Schätzung unangefochten bleibe. Am 18. Dezember 2006 stellte die Schuldnerin Antrag auf Ergänzung des Gutachtens und wandte sich mit Rügen und einem dem Schätzungsexperten zu unterbreitenden Fragenkatalog an die Aufsichtsbehörde. Gleichzeitig erhob sie gegen die Verfügung vom 06. Dezember 2006 vorsorglich Beschwerde an das Bundesgericht. Mangels Vorliegen eines Endentscheides trat das Bundesgericht mit Urteil vom 12. März 2007 auf die Beschwerde nicht ein.

4 D. Im Sinne einer Ergänzung zu seinem Gutachten vom 01. Dezember 2006 liess sich der Schätzer am 02. April 2007 zu den von der Schuldnerin aufgeworfenen Fragen und Vorhalten vernehmen. E. Mit Stellungnahme vom 25. Mai 2007 an die Aufsichtsbehörde liess die Schuldnerin sodann den Antrag stellen, es sei eine Neuschätzung der Liegenschaft zu veranlassen. Sie begründet dies im Wesentlichen damit, dass dem kantonalen Schätzer Z. die persönliche Unabhängigkeit abgehe und in sachlicher Hinsicht gar keine Neuschätzung stattgefunden habe, sondern sich der Schätzer mit der "Aufdatierung" der früheren amtlichen Schätzungen vom 07. März 2000 und 04. August 2005 begnügt habe. Insbesondere seien Neuinvestitionen in die Liegenschaft nach deren Erstellung im Jahre 1999 sowie besonders werthaltige Gebäudeteile und Anlagen nicht erfasst worden. Ferner sei der Schätzungssachverständige bei der Anwendung der Vergleichsmethode für die Bestimmung des Realwerts für den Boden und den Verkehrswert der ganzen Liegenschaft willkürlich verfahren. F. Die Gläubigerin Bank F. AG und das Betreibungsamt Md. haben sich zum Schätzungsgutachten nicht vernehmen lassen. Der Kantonsgerichtsausschuss zieht in Erwägung : 1. Mit Verfügung vom 06. Dezember 2006 hat der Präsident der Aufsichtsbehörde praxisgemäss das Schätzungsgutachten vom 01. Dezember 2006 der Schuldnerin, der Gläubigerin und dem Betreibungsamt Md. zur Kenntnis gebracht, mit dem Hinweis, dass im weiteren Betreibungsverfahren vom Schätzwert gemäss Gutachten auszugehen sei, sofern der Schätzwert nicht angefochten werde. Diese Verfügung ist kein Sachentscheid, sondern, wie das Bundesgericht festgestellt hat (act. 33, E. 3.3/3.4), prozessleitender Natur. Nachdem die Schuldnerin Einwände gegen das Schätzungsgutachten erhoben hat und daran auch nach Erläuterung durch den Experten (act. 35) festhält (act. 42), hat der Kantonsgerichtsausschuss in der Sache, das heisst über den vom Betreibungsamt für die Steigerung zu übernehmenden Schätzwert, autoritativ zu entscheiden. 2. Gemäss Art. 9 Abs. 1 der Verordnung des Bundesgerichts vom 23. April 1920 über die Zwangsverwertung von Grundstücken [VZG; SR 281.42]) soll die Schätzung den mutmasslichen Verkaufswert des Grundstücks und seiner Zugehör, unabhängig von einer allfälligen Kataster- oder Brandassekuranzschätzung, bestimmen. Die Schätzung des zu versteigernden Grundstückes sagt nichts über

5 den an der Versteigerung tatsächlich erzielbaren Erlös aus, sondern gibt im Pfandverwertungsverfahren den interessierten Bietern allenfalls einen Anhaltspunkt über das vertretbare Angebot (vgl. BGE 101 III 32 E. 1 S. 34). Deshalb hat die Schätzung nicht

"möglichst hoch" zu sein, sondern den mutmasslichen Verkaufswert des Grundstücks zu bestimmen, wobei dieser Wert mit dem einer jeden Schätzung naturgemäss immanente Unsicherheit behaftet ist. Diesem Zweck dient das Recht der Beteiligten (auch des Schuldners), ohne nähere Begründung eine neue Schätzung durch Sachverständige zu verlangen (Art. 9 Abs. 2 i.V.m. Art. 99 Abs. 2 VZG), sowie die Regel, dass die Aufsichtsbehörde sich für einen Mittelwert (nicht den höheren Wert) entscheiden darf, wenn voneinander abweichende Schätzungen zweier gleich kompetenter Sachverständiger vorliegen (BGE 120 III 79 E. 2b S. 81, 129 III 595 E. 3.1).

3. Die Schuldnerin bemängelt vorab, es sei die persönliche Unabhängigkeit des Schätzers Z. nicht gegeben, da dieser der gleichen amtlichen Schätzungsorganisation angehöre, wie jener Schätzer, welcher die vorangegangene amtliche Schätzung vom 04. August 2005 vorgenommen habe. Der nachträgliche Einwand gegen die Nomination des Mitglieds der kantonalen Schätzungskommission 7 ist als rechtsmissbräuchliche Obstruktion einzustufen. Der Einwand wird offensichtlich nur deshalb erhoben, weil der Schuldnerin der Schätzwert als Ergebnis missliebig ist. Dem Antrag der Schuldnerin vom 03. November 1999, den Schätzungsauftrag nicht an die Schätzungskommission 1 (ordentlicherweise für die Gemeinde Md. zuständig) zu vergeben, wurde am 06. November 2006 entsprochen (act. 15, 16). Im Übrigen hat sie damals lediglich beantragt, man möge bei der Auftragserteilung für die Neuschätzung dafür besorgt sein, dass es sich um einen Sachverständigen handle, der sich noch nicht mit dieser Liegenschaft befasst habe. Das ist bei Z. unbestrittenermassen der Fall. Grundsätzliche Bedenken gegen die Vergabe des Schätzungsauftrages an die kantonale amtliche Schätzungsorganisation (Gesetz über die amtlichen Schätzungen (SchG), BR 850.100), was im Übrigen ständiger Praxis der Aufsichtsbehörde in Fällen von Art. 9 Abs. 2 VZG entspricht, hat die Schuldnerin damals nicht angemeldet. Ihre heutige Rüge ist verspätet. Abgesehen davon, ist sie sachlich unhaltbar. Sie würde bedeuten, dass die kantonalen amtlichen Schätzungskommissionen und deren Mitarbeiter für jegliche Gerichts- und Aufsichtsverfahren von vorneherein ausser Betracht fallen, da alle überbauten Liegenschaften im Kanton von ihnen schon einmal geschätzt worden sind. Die Beauftragung der kantonalen amtlichen Schätzungskommissionen, welche von Gesetzes wegen dazu berufen sind, auf Ersuchen Schätzungsgut-

6 achten zu erstellen (Art. 1 Abs. 3 SchG), ist auch in anderen Bereichen des Rechts die Regel (Art. 77, 84 EGZGB; Art. 7 ff. der Vollziehungsverordnung zum Gesetz über die Vergütung nicht versicherbarer Elementarschäden (VVE), BR 835.110; Art. 2 Landwirtschaftsverordnung, BR 910.050). Die Fachkompetenz und/oder Erfahrung des Schätzers mit eidgenössischem Fähigkeitsausweis ist zu Recht nicht in Abrede gestellt worden. Die amtlichen kantonalen Schätzungskommissionen bieten fraglos erhöhte Gewähr für Objektivität, verfolgen sie doch kaum eigene pekuniäre oder einer Partei nahe stehende Interessen. Das Argument, es gehe um die Überprüfung einer früheren amtlichen Schätzung, ist irrig und steht im Widerspruch zur übrigen Argumentation der Schuldnerin. Wie sie anderweitig zutreffend ausführt, handelt es nicht um eine Nach- oder Überprüfung der amtlichen Schätzungen aus den Jahren 2000/2005 oder um ein Obergutachten. Es ist vielmehr eine neue Verkehrswertschätzung zu machen. Insoweit geht es nicht um die Qualifikation der Arbeit eines Amtskollegen des Schätzers, womit entsprechende Bedenken vollends zerstreut sein dürften.

4. Der schuldnerische Einwand, der Schätzer Z. habe keine selbständige, namentlich keine sachlich von früheren Schätzungen unabhängige Neuschätzung vorgenommen, ist zurückzuweisen.

aa. Anordnung einer Neuschätzung durch einen Sachverständigen kann nicht gleich gesetzt werden, mit der

Anforderung, dass der nominierte Experte sämtliche Sachverhaltsmomente und Schätzungsunterlagen von Grund auf neu zu erarbeiten hätte. Dagegen spricht bereits der Aspekt der Kostengünstigkeit. Es ist beispielsweise nicht einzusehen, warum alle Raum- und Flächenmasse nachzulesen, neue Grundbuchauszüge einzuholen und dergleichen vorzukehren sein soll, wenn die entsprechenden Tatsachen bereits aus bestehenden Unterlagen zuverlässig hervorgehen oder sie sonst wie unbestritten sind. Es ist einem von der Aufsichtsbehörde beauftragten Schätzer in diesem Sinne nicht zu verwehren, die Dossiers früherer Schätzungen, beziehungsweise die darin enthaltenen Tatsachen als Grundlage für seine Neuschätzung zu benutzen (act. 24, S. 2). Unter Berücksichtigung der in der Zwischenzeit eingetretenen Veränderungen am Objekt selbst und der Veränderungen auf dem Markt, kann aber auch eine frühere Schätzung als solche, das heisst die dortigen Wertzuordnungen Anhaltspunkte für eine aktuelle (Neu)Bewertung liefern. Soweit es sich nicht um eine Erstschätzung handelt, ist Neuschätzung im Wesentlichen eben die wertmässige Berücksichtigung solcher in- zwischen eingetretenen Veränderungen. Dies muss zumindest solange gelten, als sich die tatsächlichen Grundlagen der früheren Schätzung nicht geradezu als un-

7 richtig erweisen. Nach Auffassung der Aufsichtsbehörde ist es im vorgenannten Sinne geradezu Pflicht, frühere Schätzungen beizuziehen. Unter dem Vorbehalt, dass nicht unkritisch auf eine frühere Schätzung abgestellt wird, ist die von der Schuldnerin bemängelte "Aufdatierung" der früheren Schätzungen aus den Jahren 2000/2005 durchaus zulässig. bb. Im Übrigen ist gegenständlich festzustellen, dass der Schätzer in keiner Weise, weder direkt noch indirekt, auf den Verkehrswert der amtlichen Schätzung vom 04. August 2005 abgestellt und diesen bloss rechnerisch "aufdatiert" hat. Es wurde nicht bloss durch prozentualen Abzug für weitere Wertverminderung vom amtlichen Verkehrswert 2005 ein neuer Verkehrswert ermittelt. Der früher ermittelte Verkehrswert von Fr. 2'933'800.— taucht an keiner einzigen Stelle, weder informell noch als rechnerische Komponente oder Basis der neuen auf 2.8 Mio. Fr. lautenden Verkehrswertschätzung auf (act. 24). Der Schätzer hat vielmehr selbständig einen Realwert für Bauten, Bauzusatzkosten sowie Boden und gestützt darauf nach der Vergleichsmethode einen neuen Verkehrswert ermittelt, indem vom Realwert ein Abzug von 20 % nach dem Mittel der statistischen Verkäufe in der Gemeinde Md. gemacht wurde. Unter diesen Umständen ist nicht nachvollziehbar, worin die "Unselbständigkeit" des abgelieferten Schätzungsgutachtens liegen soll. 5. Die Schuldnerin rügt sodann, aus den Ausführungen des Schätzers in seiner Stellungnahme ergebe sich, dass die drei vorliegenden Schätzungen vom 07. März 2000, vom 04. August 2005 sowie vom 01. Dezember 2006 sich einzig durch den Kubikmeterpreis unterschieden, der sich für das Einfamilienhaus von anfänglich Fr. 750.— auf Fr. 830.—, für den Sitzplatz von anfänglich Fr. 350.— auf Fr. 400.— und die Garage von anfänglich Fr. 380.— auf Fr. 400.— erhöht habe. Statt die ursprünglichen Investitionen für sämtliche Gebäudeteile und Anlagen zu beziffern, habe der Schätzer diese in seiner Ergänzung vom 02. April 2007 ebenfalls abstrakt aufgrund einer Kubikmeterberechnung berechnet. Damit stütze er sich auf die Angaben der Schätzungen 2000/2005, weshalb auch diesbezüglich eine unabhängige Schätzung nicht vorliege. Einzig die ursprüngliche Schätzung vom 07. März 2000 scheine sich auf die Bauabrechnung abzustützen, weshalb gar keine Neuschätzung vorliege. Letztere Annahmen sind irrig. Der Neuwert entspricht den Kosten für die Erstellung eines Gebäudes gleicher Art, gleicher Grösse und gleichen Ausbaus. Die Hypothese der Neuerstellung bezieht sich definitionsgemäss auf den Schätzungszeitpunkt, weshalb die

ursprünglichen Investitionskosten von relativer Bedeutung sind. Der Schätzer hat die Dossiers der amtlichen Schätzungen 2000/2005 beigezogen. Damit sind offensichtlich auch die Bauabrechnungen ge-

8 meint. Die Errechnung des - von den Schätzungen aus den Jahren 2000 (Fr. 2'309'400.—) und 2005 (Fr. 2'460'000.—) deutlich abweichenden - Neuwerts für Haus, gedeckten Sitzplatz und Garagen (Fr. 2'545'700.—; act. 24, B2; act. 35, S. 2) aus den aktuellen, vom Ausbaustandard abhängigen Kubikmeterpreisen für entsprechende Bauten ist methodisch nicht zu beanstanden. Soweit in diesem Zusammenhang gerügt wird, es seien wertvermehrnde Gebäudeteile und Anlagen nicht bewertet worden, ist auf nachstehend Ziff. 7 zu verweisen. 6. Die Schuldnerin bringt ferner vor, die Grundangaben betreffend den umbauten Raum, Aushub, Umgebung/Erschliessung sowie Baunebenkosten und -gebühren stützten sich auf die ursprüngliche Schätzung vom 07. März 2000. Sie seien vom Experten nicht überprüft worden, womit sämtliche damaligen Fehler übernommen worden seien. Die Rüge ist unsubstantiiert. Es wird nicht behauptet, worin die Fehler liegen sollen beziehungsweise welches die richtigen Daten sein sollen. 7. Gerügt wird weiter, die Kosten der zum Teil nachträglich erstellten Schwimmbadanlage mit Jacuzzi und Sauna, der zentralen Warmwasserversorgung mit Sonnenkollektoren, dem Wintergarten mit Wasserspiel, der technischen Sicherheitsanlage mit mehreren Gegensprechanlagen und Aussenkameras, der Beschallungsanlage sowie der Aussengestaltung des Gartens mit Teich seien nicht berücksichtigt, da sie in der Schätzung vom 07. März 2000 ebenso unberücksichtigt geblieben seien. Der Schätzer habe sich diesbezüglich auf einen Fragebogen vom 28. Januar 2005 abgestützt, wonach seit dem 07. März 2000 keine Investitionen an der Liegenschaft vorgenommen worden seien. Diese Annahme des Schätzers sei falsch. Der geforderte Beizug des von der Schuldnerin am 28. Januar 2005 im Zuge der gemeindeweisen Schätzungsrevision eigenhändig ausgefüllten und unterzeichneten Fragebodens belegt indessen, dass seit der Erstschätzung im Jahre 2000 keinerlei Um-, Aus- oder Erneuerungsbauten vorgenommen worden sind (act. 44.1). Insoweit die Edition der Kostenbelege der in der Schätzung vom 07. März 2000 nicht enthaltenden Investitionen durch die Eigentümerin beantragt wird, ist die Schuldnerin nicht zu hören. Edition aus eigenen Händen gibt es nicht. Im Sinne einer zumutbaren verfahrensrechtlichen Mitwirkungsobliegenheit sind stattdessen Beweisurkunden, die sich in Händen der sich darauf berufenden Partei befinden, ohne Umschweife einzulegen.

9 Dass nach dem 28. Januar 2005 wertvermehrnde Investitionen getätigt wurden, behauptet auch die Schuldnerin nicht. 8. Schliesslich wird eingewendet, die Vergleichsmethode sei in Bezug auf Baute und Land willkürlich angewendet worden Die Berechnung des Verkehrswerts mit lediglich Fr. 2'800'000.— beziehe sich auf ein einziges Beispiel einer im Jahre 1990 gebauten Liegenschaft, mit einem Realwert von Fr. 3'074'000.—. Wenn besagte Liegenschaft im Jahre 2006 für Fr. 1'650'000.— deutlich unter dem Realwert verkauft worden sei, bedeute dies keineswegs, dass auch die vorliegend in Frage stehende Liegenschaft unter dem Realwert weggehen werde. Ein einziges vom Experten erwähntes Beispiel genüge nicht, um vom Realwert auf einem um 20 % tieferen Verkehrswert zu schliessen. Der Experte sei vielmehr aufzufordern, die von ihm weiter genannten Vergleichsobjekte, welche unter dem Realwert verkauft worden seien im Einzelnen zu nennen und zu spezifizieren, damit der von ihm pauschal behauptete Trend nachgewiesen werden könne. Ohne eine solche Spezifizierung sei jedenfalls die 20 %-ige Reduktion des Verkehrswerts gegenüber dem Realwert willkürlich. Auch der vom

Experten genannte Landpreis von durchschnittlich Fr. 644.—/m<sup>2</sup> könne ohne weitere Spezifizierung nach Objekten und Lageklassen nicht nachvollzogen werden. Damit dringt die Schuldnerin nicht durch: a. Die Rügen sind insoweit gegenstandslos als der Schätzer neben dem in seiner Ergänzung erwähnten Beispiel (act. 35, S. 2) für den Verkehrswert weitere 5 Freihandverkäufe von Einfamilienhäusern und für den Realwert des Bodens 6 Landverkäufe in Md. aus den Jahren 2004–2006 namhaft gemacht hat (act. 44, S. 2). b. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung in Enteignungssachen ist der zu entschädigende Verkehrswert in der Regel in erster Linie anhand von Vergleichspreisen festzulegen (BGE 115 Ib 408, E. 2c). Der Verkehrswert wird als jener Wert umschrieben, der bei einem Verkauf im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf dem freien Markt – zum massgebenden Zeitpunkt – unter normalen Verhältnissen als Preis erzielt worden wäre (BGE 123 III 6; s.a. Art. 25 SchG). Liebhaber- und Freundschaftspreise, die zu einer Über- oder Unterbewertung des Objekts führen, fallen damit weg. Diese Tragweite des unbestimmten Rechtsbegriffs "Verkehrswert" wird im Gutachten zutreffend wiedergegeben (act. 24, S. 7/8). Für die Bestimmung des Verkehrswerts kann somit auf den Erlös beim Verkauf vergleichbarer Vermö-

10 gensegegenstände, wie dies der Sachverständige Z. gegenständlich praktiziert hat, abgestellt werden (so genannte statistische Methode, welche bei der Enteignung als Regel zur Anwendung gelangt, vgl. BGE 115 Ib 408, E. 2c; act. 24, S. 7). Das wird auch von der Schuldnerin methodisch nicht in Abrede gestellt. Entgegen ihrer Auffassung sind bei der Schätzung des mutmasslichen Verkaufswerts besonderen Anlagenteile, welche zu einem Liebhaberwert führen, indessen nicht mit diesem erhöhten Wert zu veranschlagen. Was eine unbestimmte Vielzahl von Kaufsinteressen auf dem freien Markt für das enteignete Grundstück bezahlt hätte, lässt sich am zuverlässigsten aufgrund der tatsächlichen gehandelten Preise für vergleichbare Liegenschaften, also nach der Vergleichs- oder statistischen Methode ermitteln. Allerdings führt diese Methode, wie das Bundesgericht in BGE 102 Ib 354 ausgeführt hat, nur dann zu richtigen Resultaten, wenn Vergleichspreise in genügender Zahl für Objekte ähnlicher Beschaffenheit zur Verfügung stehen. An diese Voraussetzung dürfen jedoch nicht zu hohe Anforderungen gestellt werden. Zum einen erfordert die Vergleichbarkeit nicht, dass in Bezug auf Lage, Grösse, Erschliessungsgrad und Ausnutzungsmöglichkeit praktisch Identität bestehe. Unterschieden der Vergleichsgrundstücke kann durch Preiszuschläge oder -abzüge Rechnung getragen werden. Auch braucht das Vergleichsgrundstück nicht unbedingt im selben Quartier zu liegen, sofern es hinsichtlich Lage, Umgebung, Ausnutzungsmöglichkeit usw. dem Schätzungsobjekt ähnlich ist. Zum anderen lässt sich in der Regel selbst aus vereinzelt Vergleichspreisen auf das allgemeine Preisniveau schliessen. Sind nur wenige Kaufpreise bekannt, müssen diese allerdings besonders sorgfältig untersucht und können nur zur Entschädigungsbestimmung verwendet werden, wenn dem Vertragsabschluss nicht wie etwa bei Verkäufen unter Verwandten, Arrondierungskäufen und ausgesprochenen Spekulationskäufen unübliche Verhältnisse zugrunde liegen (BGE 114 Ib 295 E. 7 mit Hinweisen). c.aa. Die Bestimmung des Realwerts des Bodens liegt mit Fr. 650.—/m<sup>2</sup> rund 7 % über dem statistischen Mittel einigermaßen vergleichbarer Verkäufe (act. 44, S. 2). Es handelt sich sodann um ein grosses, relativ zur überbauten Fläche um ein sehr grosses Grundstück, was die Marktfähigkeit tendenziell einschränkt. Der Schätzer hat seiner Berechnung die gesamte grundbuchlich ausgewiesene Grundstücksfläche von 1'492 m<sup>2</sup> unterstellt. Nach anderer Ansicht hat die überbaute Landfläche (so genannter Hausplatz) keinen tatsächlichen Eigenwert, weil sie keinen eigenständigen Besitz- oder Nutzwert

aufweist; da sie kein effektives Wertelement darstellt, sollte sie nicht Objekt der Schätzung bilden (vgl. Beilage zur schuldnereischen Stellungnahme vom 25. Mai 2007; act. 42.1; Schweizerischer Immobilien-schätzer-Verband, SIVinfos Nr. 24 vom Februar 2007, S. 10). Es lässt sich somit

11 unter verschiedenen Aspekten die Feststellung treffen, dass der neu geschätzte Realwert des Bodens an der obersten Grenze liegt. bb. Das Vergleichsmaterial für die Festsetzung des Verkehrswerts weist ein durchschnittliches Verhältnis zwischen Realwerten und Veräusserungspreisen von 74 % auf (act. 44. S. 2), das heisst die tatsächlich erzielten Preise auf dem freien Markt liegen durchschnittlich 26 % unter den entsprechenden Realwerten. Der Schätzer hat in concreto einen bloss um 20 % unter dem Realwert liegenden, also überdurchschnittlich hohen mutmasslichen Verkaufswert angenommen. Eher an der oberen Grenze dürfte der geschätzte Verkehrswert von 2.8 Mio. Franken auch deshalb liegen, weil die hiesig interessierende Liegenschaft mit einem Realwert von 3.505 Mio. Fr. wertmässig mit Abstand die höchste im gesamten Vergleichsmaterial ist. Angesichts der Prämisse, dass der unter normalen Umständen im vernünftigen Geschäftsverkehr erzielbare Preis wegleitend ist, ist die Meinung des Schätzers zu teilen, wonach mit steigendem Realwert mit einem prozentual tiefer liegenden Verkaufspreis zu rechnen ist. d. Wollte man davon ausgehen, dass die in der Gemeinde Md.in den letzten drei Jahren getätigten Freihandverkäufe keine hinreichend zuverlässige Vergleichsbasis für den Verkehrswert der ganzen Liegenschaft abgeben, so würde die gängige Alternativmethode zu keinem erheblich anderen Resultat führen. Es wäre der Verkehrswert nach der so genannten Mischwertmethode als gewichtetes Mittel aus dem Ertragswert und dem Realwert zu berechnen. Dabei sind für das villenähnlich überbaute Grundstück der Ertragswert mit dem entsprechenden Gewichtscoefficienten von 0 - 1 für Villen, Landhäuser, Ein- und Zweifamilienhäuser und der Realwert einmal zu gewichten (Art. 26 f. SchG). Bei einer mittleren Gewichtung des Ertragswerts mit 0.5 ergäbe sich ein Verkehrswert von Fr. 2.643 Mio. Dieser liegt unter jenem, welcher der Schätzer mit der statistischen Vergleichsmethode ermittelt hat. Die Differenz ist allerdings relativ gering. Insoweit ist der aus der Mischmethode resultierende Wert wiederum eine Bestätigung des konkreten Schätzungsergebnisses mittels der Vergleichsmethode. 9. Naturgemäss verhält es sich so, dass der betroffene Eigentümer je nach Zweck der Schätzung auf eine möglichst tiefe (Bsp. Steuern) oder möglichst hohe (Bsp. Zwangsversteigerung) Schätzung tendiert. Gefragt ist indessen die objektivierte, realistische Schätzung. Selbst wenn gegenständlich der Realwert aufgrund der Überlegungen der Eigentümerin zu den effektiven Investitionskosten um ein paar Hunderttausend Franken höher ausfiele, würde angesichts der Vergleichs-

12 zahlen von Freihandverkäufen, der grossen Grundstücksfläche und der eingeschränkten Marktfähigkeit eines Objekts dieser Klasse in Md.(degressives Verhältnis zwischen Realwert und mutmasslichem Verkaufswert) kaum ein anderer Verkehrswert als Schätzung resultieren. Die von der Eigentümerin angeführten Spezifitäten (Indoor Swimmingpools, Jacuzzi, Sauna, Sicherheits- und Überwachungsanlagen mit Aussenkameras, Beschallungsanlagen, Wasserspiel im Wintergarten) sind allesamt im Objektbeschrieb des Schätzers enthalten (act. 24, S. 5-7) und haben zur Qualifikation als "sehr grosszügig konzipiertes im Villa-Stil ausgebautes Einfamilienhaus" geführt. Dies ist Mitgrund, dass der Schätzer bei der Umsetzung der Vergleichsmethode im oberen Bereich gelandet ist. Soweit es sich um ausgesprochene Liebhabereien/Exklusivitäten handelt, die

tatsächlich zu erhöhten Investitionskosten geführt haben, müssen diese im Schätzungsprozess früher oder später der mehr realistischen Markteinschätzung (gewöhnlicher, rationaler Geschäftsverkehr, normale Verhältnisse) zum Opfer fallen. Diese Relativierung käme auch dann zum Tragen, wenn man methodisch einfach von den effektiven Investitionskosten ausginge und daraus, sei es ohne Umschweife, sei es durch Übernahme in den bloss als Zwischenwert dienenden Neuwert, auf den realistisch erzielbaren Verkaufspreis schliessen wollte. Der zwangsvollstreckungsrechtliche Schätzwert ist in doppeltem Sinn, natur- und zweckgemäss, relativ. Das Attribut der Mutmasslichkeit weist zum einen auf die Unzuverlässigkeit des prognostizierten Verkaufswerts hin und dieser hat zum anderen den interessierten Bietern ohnehin nur einen Anhaltspunkt für das vertretbare Angebot zu liefern. In der "Vertretbarkeit", eine objektivierte Vernunfthypothese, liegt das Wesen der Schätzung gemäss Art. 141 SchKG/Art. 9 VZG. Wo im Gantpublikum die angesprochenen Liebhabe- reien/Exklusivitäten, welche an der Besichtigung ohne weiteres in Augenschein ge- nommen werden können, auf fruchtbaren Boden fallen, werden sie sich durchsetzen und damit die Hypothese widerlegen. Oder mit anderen Worten: Der realistische Verkehrswert hindert einen Bieter nicht daran, ein unrealistisches Angebot zu ma- chen. Zusammenfassend ist der Antrag der Schuldnerin auf Einholung eines neuen Schätzungsgutachtens abzuweisen und der Schätzwert aufgrund des in Herleitung und Resultat schlüssigen Gutachtens der Schätzungskommission 7 vom 01. De- zember 2006 auf Fr. 2'800'00.— festzulegen. 10. Nach Art. 1 Abs. 1 GebV SchKG findet die Gebührenverordnung aus- drücklich Anwendung auf die Gebühren und Entschädigungen der Ämter, Behörden und übrigen Organe, die in Anwendung des SchKG oder anderer Erlasse des Bun-

13 des im Rahmen der Zwangsvollstreckung, eines Nachlassverfahrens oder einer Stundung Verrichtungen vornehmen. Soweit weder das SchKG noch die Gebühren- verordnung Ausnahmen vorsehen, unterstehen alle erfassten Verrichtungen der Gebührenpflicht (Art. 1 Abs. 2 GebV SchKG). Die GebV SchKG bestimmt absch- liessend, welche Gebühren und Auslagen im Einzelfall zu belasten und wie sie zu bemessen sind (BGE 128 III 476 E. 1 S. 478). Der Anspruch auf Neuschätzung durch Sachverständige gemäss Art. 99 Abs. 2 und Art. 9 Abs. 2 VZG führt nicht zur Aufhebung oder Abänderung einer gesetz- widrigen oder unangemessenen Verfügung (vgl. Art. 17, Art. 21 SchKG), denn der grundsätzlich voraussetzungslos gegebene Anspruch auf Neuschätzung dient ge- rade nicht der Nachprüfung der betreibungsamtlichen Schätzung; der Aufsichts- behörde ist deren Nachprüfung vielmehr untersagt (BGE 60 III 189; 110 III 69 E. 3). Der vorliegende Entscheid der Aufsichtsbehörde über den massgeblichen Schätz- wert ist somit nicht als Beschwerdeentscheid im Verfahren nach Art. 17 SchKG, welches grundsätzlich kostenlos ist (Art. 20a Abs. 1 SchKG), zu qualifizieren, son- dern als weitere amtliche Tätigkeit eines Vollstreckungsorgans, dessen besondere Inanspruchnahme ohne weiteres der Gebührenpflicht unterliegt. Der Entscheid der Aufsichtsbehörde über den massgeblichen Schätzwert nach Neuschätzung durch Sachverständige stellt ferner auch keinen gerichtlichen Entscheid in einer betrei- bungsrechtlichen Summarsache gemäss Art. 25 Ziff. 2 SchKG dar, sodass eine "pauschale Spruchgebühr" gemäss Art. 48 und 49 GebV SchKG ausser Betracht fällt. Ebenso wenig lässt sich die Gebühr für den fraglichen Entscheid auf Art. 28 GebV SchKG stützen, welche nur für die Schätzung von Pfändern durch das Betrei- bungsamt erhoben werden kann (vgl. Art. 16-42 GebV SchKG im 2. Kapitel "Ge- bühren des Betreibungsamtes"). Beim Entscheid der Aufsichtsbehörde über den massgeblichen

Schätzwert des Grundstücks nach Neuschätzung durch Sachverständige gemäss Art. 9 Abs. 2 VZG handelt es sich um eine nicht besonders tariferte Verrichtung, für die nach Art. 1 Abs. 2 (1. Satz) GebV SchKG eine Gebühr von bis zu 150 Franken erhoben werden kann. Höhere Gebühren können durch die Aufsichtsbehörde nur festgesetzt werden, wenn die Schwierigkeit der Sache, der Umfang der Bemühungen oder der Zeitaufwand es rechtfertigt (Art. 1 Abs. 2 2. Satz GebV SchKG; vgl. zum Ganzen BGE 131 III 136, mit weiteren Hinweisen). Wie die Aktenlage zeigt, waren Umfang der Bemühungen und Zeitaufwand für ein Verfahren dieser Art überdurchschnittlich. Ob dies ausreicht, um ausserordentliche Aufwendungen im Sinne der Gebührenverordnung anzunehmen, mag dahingestellt bleiben. Die Erhebung der überaus bescheidenen Maximalgebühr von 150 Franken gemäss Art. 1 Abs. 2 (1. Satz) GebV SchKG ist jedenfalls gerechtfertigt.

14 Demnach erkennt der Kantonsgerichtsausschuss : 1. Der Antrag von L. auf Anordnung einer erneuten Schätzung wird abgewiesen. 2. In der Betreuung auf Grundpfandverwertung Nr. 2060094 des Betreibungsamtes Md. wird die Schätzung des Grundstücks Parzelle Nr. 407 (Grundbuch Md.) auf Fr. 2'800'000.— festgesetzt. 3. Die Kosten von Fr. 150.— gehen zu Lasten von L.. 4. Gegen vorliegende Entscheidung kann gemäss Art. 72 des Bundesgerichtsgesetzes (BGG) Beschwerde in Zivilsachen an das Schweizerische Bundesgericht geführt werden. Diese ist dem Bundesgericht schriftlich, innert 10 Tagen seit Eröffnung der vollständigen Ausfertigung der Entscheidung in der gemäss Art. 42 f. BGG vorgeschriebenen Weise einzureichen. Für die Zulässigkeit, die Beschwerdelegitimation, die weiteren Voraussetzungen und das Verfahren der Beschwerde gelten die Art. 29 ff., 72 ff. und Art. 90 ff. BGG. 5. Mitteilung an: \_\_\_\_\_ Für den Kantonsgerichtsausschuss von Graubünden als Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs Der Präsident: Der Aktuar:

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