

NW_GERICHTE 33994 vom 4. Oktober 2023

NW Gerichte, 2023-10-04, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/nw_gerichte_33994

FR: NW_GERICHTE 33994 du 4 octobre 2023

IT: NW_GERICHTE 33994 del 4 ottobre 2023

Regeste

Neuschätzung (BAZ 23 14)

Erwägungen

E. 1.1

Angefochten ist der Entscheid ZES 23 236 vom 31. August 2023 des Kantonsgericht Nidwal- den, Zivilabteilung/ Einzelgericht, als untere kantonale Aufsichtsbehörde SchK betreffend Neu- schätzung. Entscheide der unteren kantonalen Aufsichtsbehörde SchK können innert zehn Tagen an die obere kantonale Aufsichtsbehörde weiterzogen werden (Art. 18 Abs. 1 SchKG [SR 281.1]). Zuständig ist das Obergericht, Beschwerdeabteilung Zivilsachen, als obere kan- tonale Aufsichtsbehörde (Art. 4 EG SchKG i.V.m. Art. 27 Gerichtsgesetz [GerG; NG 261.1]) in Dreierbesetzung (Art. 22 Abs. 1 Ziff. 3 GerG).

E. 1.2

Bei der Neuschätzung handelt es sich um eine neue Verwaltungshandlung (der unteren kan- tonalen Aufsichtsbehörde) und nicht um ein Beschwerdeverfahren im Sinne von Art. 17 f. SchKG (THOMAS WINKLER, in: Hunkeler [Hrsg.], Kurzkomentar SchKG, 2. A., 2014, N 10 zu Art. 97 SchKG). Der Anspruch auf Neuschätzung durch Sachverständige lässt sich nicht mit der Beschwerde gemäss Art. 17 Abs. 1 SchKG vergleichen. Dieser Anspruch dient gerade nicht der Nachprüfung der betreibungsamtlichen (Sachverständigen-) Schätzung bzw. ist der Aufsichtsbehörde eine Nachprüfung untersagt. Er trägt vielmehr dem Umstand Rechnung, dass die Ansichten über den Verkaufswert eines Grundstücks – selbst unter Sachverständigen – nicht selten erheblich auseinander liegen können. Vor diesem Hintergrund ist der Entscheid der unteren Aufsichtsbehörde über den massgeblichen Schätzwert nicht ein Rechtsmittelent- scheid, sondern eine weitere amtliche Tätigkeit eines Vollstreckungsorganes (BGE 131 III 136 E. 3.2.1 m.w.H.). Das VZG sieht vor, dass die Aufsichtsbehörde eine Streitigkeit über die Höhe

E. 1.3

Mit der Beschwerde können die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Sie hat Anträge zu enthalten, die zu begründen sind. In der Beschwerdebegründung ist darzulegen, auf welchen Beschwerdegrund sich der Beschwerdeführer beruft und an welchen Mängeln der angefoch- tene Entscheid leiden soll. Der Beschwerdeführer muss erklären, weshalb der vorinstanzliche Entscheid in den angefochtenen Punkten unrichtig sein soll, und es wird verlangt, dass er sich mit der Begründung des angefochtenen Entscheids auseinandersetzt (vgl. KARL SPÜHLER, in: Spühler/Tenchio/Infanger [Hrsg.], BSK-ZPO, 3. A., 2017, N 4 zu Art. 321 ZPO, N 15 zu Art. 311 ZPO; BGE 138 III 374 E. 4.3.1). Kommt der Beschwerdeführer seiner Begründungspflicht nicht nach, ist auf die Beschwerde, ohne

Ansetzung einer Nachfrist, nicht einzutreten (Urteil des Obergerichts Zürich, PS 180207-O/U, vom 28. Februar 2019 E. 2).

E. 1.4

Für das Verfahren vor den kantonalen Aufsichtsbehörden gilt der Untersuchungsgrundsatz (Art. 20a Abs. 2 Ziff. 2 SchKG). Die Untersuchungsmaxime gilt von Bundesrechts wegen nicht nur für die unteren, sondern auch die oberen Aufsichtsbehörden (FLAVIO COMETTA/URS MÖCKLI, in: Staehelin/Bauer/Lorandi [Hrsg.], BSK-SchKG, 3. A., 2021, N 8 zu Art. 20a SchKG). Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind im Verfahren vor der oberen kantonalen Aufsichtsbehörde aber ausgeschlossen (Art. 12 Abs. 3 EG SchKG i.V.m. Art. 326 Abs. 1 ZPO). Der Novenausschluss gilt auch für Beschwerdeverfahren, die der

E. 5

■ 19 der Schätzung endgültig beurteilt (Art. 99 i.V.m. Art. 9 Abs. 2 VZG in fine). Mit der «Streitigkeit über die Schätzung» ist das Begehren um Einholung einer Schätzung durch Sachverständige gemeint. Die Aufsichtsbehörde hat darüber zu entscheiden, ob die betriebsamtliche Schätzung oder jene des Sachverständigen oder gegebenenfalls ein Mittelwert massgebend ist (Urteil des Bundesgerichts 5A_311/2013 vom 18. Oktober 2013, E. 4.3.1). Vorliegend beschlägt die Beschwerde jedoch nicht die Frage nach der Höhe der Schätzung. Sie richtet sich vielmehr generell gegen den Abschreibungsentscheid der Vorinstanz. Folglich handelt es sich bei der vorliegend zu beurteilenden Beschwerde um ein Rechtsmittel im ordentlichen Sinne (Art. 18 SchKG). Für das Beschwerdeverfahren sind nebst Art. 20a SchKG die Vorschriften der Schweizerischen Zivilprozessordnung über das summarische Verfahren (Art. 248 ff. ZPO) sinngemäss anwendbar (Art. 20a Abs. 3 SchKG i.V.m. Art. 12 Abs. 3 EG SchKG), mithin auch die Bestimmungen von Art. 319 ff. ZPO.

E. 6

■ 19 Untersuchungsmaxime unterliegen, zumal die Beschwerde grundsätzlich nur der Rechtskontrolle dient und nicht den Zweck hat, das erstinstanzliche Verfahren fortzusetzen (ALEXANDER BRUNNER/MORITZ VISCHER, in: Oberhammer/Domej/Haas [Hrsg.], Kurzkommentar ZPO, 3. A., 2021, N 3 f. zu Art. 326 ZPO). Insoweit die Beschwerdeführerin in Ziffer 3 ihrer Beschwerde einen neuen Antrag stellt und eventualiter verlangt, es sei die von ihr aufgelegte Marktwertschätzung der E.____ GmbH als Neuschätzung zu erklären, ist darauf nicht einzutreten. Die von der Beschwerdeführerin mit Beschwerde vom 11. September 2023 neu aufgelegten Urkundenbeweise (BF-Bel. 12-14) sind unzulässig und hier grundsätzlich nicht zu berücksichtigen.

2.

Die Vorinstanz erwog im angefochtenen Entscheid ZES 23 236 vom 31. August 2023 im Wesentlichen, es sei antragsgemäss ein Auftrag zur Neuschätzung der Liegenschaft (Art. 99 Abs. 2 i.V.m. Art. 9 Abs. 2 VZG) nach der hedonischen Methode bis spätestens 31. Juli 2023 erteilt worden. Die Beschwerdeführerin sei darin verpflichtet worden, einerseits auf erste Aufforderung der Sachverständigen die erforderlichen Dokumente und Belege herauszugeben bzw. zur Verfügung zu stellen, andererseits den Zutritt zur Liegenschaft zu gewähren. Komme die Partei dem nicht nach, werde ein Rückzug des Begehrens um Neuschätzung angenommen und das Verfahren als erledigt abgeschlossen (E. 5). Die

Sachverständige habe mit Schreiben vom 27. Juli 2023 unter Auflage des E-Mail-Verkehrs mit dem Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin mitgeteilt, dass ihr die erforderlichen Unterlagen nicht zur Verfügung gestellt worden seien sowie keine Besichtigung habe stattfinden können. Es fehle ihr daher jegliche Grundlage für eine Verkehrswertermittlung, weshalb die Basis für eine termingerechte Auftragsausführung fehle. Aus dem beigelegten E-Mailverkehr zwischen der Sachverständigen und dem Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin gehe hervor, dass die Expertin mit E-Mail vom 21. Juni 2023 Unterlagen bei der Beschwerdeführerin angefordert habe. Zudem habe sie um Mitteilung ersucht, wie sie die Besichtigung organisieren könnten. Gleichentags habe der Rechtsvertreter geantwortet, dass er die Nachricht an die Eigentümerin weitergeleitet habe und sich diese Mitte kommender Woche zumindest mit einem Zwischenstand und den bis dahin beschafften Unterlagen melden würde. Am 5. Juli 2023 habe er per E-Mail mitgeteilt, dass diese mehr Zeit für die Beschaffung der Unterlagen benötige, da sie teilweise vorgängig abklären müsse, wo sie die Unterlagen bestellen müsse. In der E-Mail vom 11. Juli 2023 habe die Sachverständige aufgelistet, welche Unterlagen sie für eine hedonische Wertermittlung mindestens als Basis benötige. Mit E-Mail vom 19. Juli 2023 habe sie den Rechtsvertreter

E. 7

■ 19 darauf hingewiesen, dass die Unterlagen noch nicht bei ihnen eingetroffen seien, und habe ihre Hilfe bei der Unterlagenbeschaffung angeboten. Hinsichtlich des auf den 31. Juli 2023 festgesetzten Abgabetermins für die Bewertung habe sie zudem darauf aufmerksam gemacht, dass dieser Termin nur eingehalten werden könne, wenn sie die Unterlagen noch diese Woche erhalte und die Besichtigung in den nächsten Tagen stattfinden könne. Mit E-Mail vom 21. Juli 2023 habe der Rechtsvertreter mitgeteilt, die Beschaffung der Unterlagen sei mühsam. Verschiedene Unterlagen hätten beim früheren Eigentümer organisiert werden müssen. Eine Besichtigung sei erst ab 3. August 2023 möglich, da die Beschwerdeführerin vorher niemanden habe, der die Führung machen könne. Er werde sich wieder melden, sobald er genauere Informationen habe, und Anfang kommender Woche auch das Gericht informieren (E. 6). Die Beschwerdeführerin habe ihrerseits mit Eingabe vom 31. Juli 2023 mitgeteilt, dass sie eingeforderten Unterlagen abgesehen vom Grundbuchauszug noch nicht liefern können, da sie ihr selbst nicht vorgelegen hätten und sie diese bisher auch nicht von der Voreigentümerin beschaffen können. An der Neuschätzung halte sie fest und sei bemüht die fehlenden Unterlagen so rasch wie möglich zu liefern. Bis wann diese vorlägen, könne nicht gesagt werden. Eine Besichtigung der Liegenschaft sei dem Untermieter aus gesundheitlichen Gründen erst ab dem 10. August 2023 möglich. Ein diesbezüglicher Termin werde baldmöglichst vereinbart. Die Beschwerdeführerin habe darum ersucht, den Termin zur Abgabe der Schätzung bis am 31. August 2023 zu verlängern (E. 7). Die Beschwerdeführerin habe nach Zustellung des Schreibens der Sachverständigen (vom 27. Juli 2023) mit Stellungnahme vom 21. August 2023 berichtet, dass sie inzwischen die Police der Gebäudeversicherung und die Güterschatzung zusammen mit einer Aufstellung über die wichtigsten Investitionen per E-Mail an die Sachverständige geschickt habe. Die Besichtigung der Liegenschaft verschiebe sich wegen einer Operation des Untermieters der Liegenschaft und der anschliessenden Therapie auf einen Zeitpunkt in der Woche des 3. September 2023. Ein diesbezüglicher Termin werde baldmöglichst vereinbart. Es werde darum ersucht, den Termin zur Abgabe der Schätzung bis zum 29. September 2023 zu verlängern (E. 8 und 9). Diese Vorgänge stellt die Beschwerdeführerin nicht in Abrede. Weiterungen dazu erübrigen

sich, zumal die vorinstanzlichen Ausführungen mit den Akten im Einklang stehen.

E. 8

■ 19 3.

3.1

Die Vorinstanz zog im angefochtenen Entscheid ZES 23 236 vom 31. August 2023 den Schluss, dass die Beschwerdeführerin der Sachverständigen die in der Stellungnahme vom 21. August 2023 erwähnten Unterlagen zwar mittlerweile zugestellt habe. Jedoch habe sie es weiterhin unterlassen, der Sachverständigen einen konkreten, zeitnahen Besichtigungstermin zu nennen. Der Zutritt für eine Besichtigung der Liegenschaft sei der Expertin damit verwehrt. Die attestierte Arbeitsunfähigkeit des Untermieters stelle keinen zwingenden Grund dafür dar, dass die Besichtigung nicht stattfinden könne. Wie im Expertiseauftrag vom 5. Juni 2023 erwähnt worden sei, seien es die Parteien, welche das Recht hätte, an einem Expertenauge teilzunehmen. Die Beschwerdeführerin als Partei hätte dafür besorgt sein müssen, der Sachverständigen einen bestimmten Besichtigungstermin zu bestätigen und ihr Zutritt zur Liegenschaft zu verschaffen. Die Anwesenheit des Untermieters der Liegenschaft während der Besichtigung durch die Sachverständige wäre demnach nicht erforderlich gewesen. Gemäss Mitteilung der Sachverständigen vom 27. Juli 2023 sei es ihr mangels Unterlagen und Bestätigung eines Besichtigungstermins nicht möglich gewesen, die Schätzung bis zum 31. Juli 2023 abzugeben. Um Erstreckung der Frist zur Einreichung des Gutachtens habe die Sachverständige nicht ersucht. Mit Erteilung des Expertiseauftrags vom 5. Juni 2023 sei ausdrücklich darauf hingewiesen worden, dass ein Rückzug des Begehrens um Neuschätzung angenommen werde, wenn der Sachverständigen kein Termin für die Besichtigung bestätigt oder der Zutritt zur Besichtigung der Liegenschaft verwehrt werde. Nachdem die Sachverständige gemäss ihrer Mitteilung vom 27. Juli 2023 von der Beschwerdeführerin bis zum festgesetzten Termin für die Abgabe der Neuschätzung trotz mehrmaliger Aufforderung weder Unterlagen zur Liegenschaft noch einen konkreten Besichtigungstermin bestätigt erhalten habe, werde androhungsgemäss auf einen Rückzug des Begehrens um Neuschätzung geschlossen. Die von der Beschwerdeführerin beantragte Verlängerung der Frist für die Abgabe der Schätzung bis 29. September 2023 vermöge daran nichts zu ändern, zumal die Sachverständige selbst um Fristerstreckung hätte ersuchen müssen. Das vorliegende Verfahren werde daher abgeschrieben (E. 10).

E. 9

■ 19 3.2

Die Beschwerdeführerin wendet mit Beschwerde vom 11. September 2023 vorab ein, der Untermieter sei seit längerem arbeits-, verhandlungs- und einvernahmeunfähig, befinde sich in andauernder Therapie und müsse sich am 26. September 2023 einer weiteren Operation unterziehen. Eine Besichtigung während der letzten Monate wäre wegen seines schlechten Gesundheitszustands nicht angebracht gewesen. Vom 10. August 2023 an wäre eine Besichtigung hingegen möglich gewesen. Die Sachverständige habe von sich aus aber nie einen Terminvorschlag unterbreitet. So habe ein anderer Schätzer die fragliche Liegenschaft am 14. August 2023 besichtigen können. Dessen Schätzung habe einen Marktwert von Fr. 3'190'000.– ergeben. Im Übrigen sei bei Schätzungen nach der hedonischen Methode eine Besichtigung der zu schätzenden Liegenschaft im Unterschied zu anderen Schätzungs- bzw. Bewertungsmethoden ohnehin nicht notwendig gewesen.

Eine Besichtigung sei im Expertiseauftrag vom 5. Juni 2023 denn auch gar nicht vorgeschrieben worden. Im Weiteren sei die Sachverständige gemäss diesem Expertiseauftrag dazu berechtigt gewesen, selbst die benötigten Unterlagen bei den Amtsstellen anzufordern, was sie aber nicht getan habe. Schliesslich habe sie, die Beschwerdeführerin, bereits vor Vorinstanz rechtzeitig am 31. Juli 2023 und am 21. August 2023 um Fristerstreckung ersucht.

3.3

3.3.1 Werden Forderungen betrieben, die durch Pfand gesichert sind, erfolgt eine Betreuung auf Pfandverwertung (Art. 41, Art. 151 ff. SchKG). Nach dem Einleitungsverfahren (Art. 151-153a SchKG) kann der Gläubiger innerhalb der Verwertungsfrist das Verwertungsbegehren stellen (Art. 154 Abs. 1 SchKG). Hat der Gläubiger das Verwertungsbegehren gestellt, benachrichtigt das Betreibungsamt den Schuldner binnen drei Tagen (Art. 155 Abs. 2 SchKG). Der Beamte schätzt die gepfändeten Gegenstände, nötigenfalls mit Zuziehung von Sachverständigen (Art. 155 Abs. 1 i.V.m. Art. 97 Abs. 1 SchKG): Nach der Mitteilung des Verwertungsbegehrens an den Schuldner und gegebenenfalls den Dritteigentümer des Grundpfandes fordert das Betreibungsamt einen Auszug aus dem Grundbuch über das zu versteigernde Grundstück ein und ordnet die Schätzung an. Das Ergebnis der Schätzung ist, wenn es nicht in die Steigerungspublikation aufgenommen wird, dem Gläubiger, der die Verwertung verlangt, sowie dem Schuldner und einem allfälligen Dritteigentümer mit der Anzeige mitzuteilen, dass sie innerhalb der Beschwerdefrist bei der Aufsichtsbehörde eine neue Schätzung durch Sachverständige im Sinne des Art. 9 Abs. 2 VZG verlangen können (Art. 99 Abs. 1 und 2 VZG). Gemäss Art. 9

E. 10

■ 19 Abs. 2 VZG ist jeder Beteiligte berechtigt, innerhalb der Frist zur Beschwerde gegen die Pfändung bei der Aufsichtsbehörde gegen Vorschuss der Kosten eine neue Schätzung durch Sachverständige zu verlangen. Hat ein Gläubiger die Schätzung beantragt, so kann er Ersatz der Kosten vom Schuldner nur dann beanspruchen, wenn die frühere Schätzung des Betreibungsamtes wesentlich abgeändert wurde. Streitigkeiten über die Höhe der Schätzung werden endgültig durch die kantonale Aufsichtsbehörde beurteilt. Im Verwertungsverfahren kommt der Schätzung allerdings nur untergeordnete Funktion zu. Ihre Hauptfunktionen wie im Pfändungsverfahren – Bestimmung des Deckungsumfanges (Art. 97 Abs. 2 SchKG), damit nicht mehr als nötig mit Beschlag belegt wird, und Orientierung des Gläubigers über das voraussichtliche Ergebnis der Verwertung (Art. 112 Abs. 1 SchKG) – entfallen hier weitgehend (BGE 135 I 102 E. 3.2.2).

3.3.2 Die untere kantonale Aufsichtsbehörde bestellt für die Neuschätzung einen amtlichen Experten (Art. 12 Abs. 3 EG SchKG i.V.m. Art. 183 ff. ZPO). Zwischen dem Amt/Gericht und dem bestellten Experten entsteht ein Rechtsverhältnis des kantonalen öffentlichen Rechts. Ist dieses Rechtsverhältnis im kantonalen Recht nicht geregelt, gelangt das Bundesprivatrecht als subsidiäres kantonales Ersatzrecht zur Anwendung (BGE 134 I 159 E. 3). In der Regel sind die Bestimmungen über den Auftrag (Art. 394 ff. OR) oder den Werkvertrag (Art. 363 ff. OR) anwendbar, abhängig davon, ob das Gutachten gewährleistetungsfähig ist bzw. als Erfolg versprochen werden kann (HANS SCHMID/SAMUEL BAUMGARTNER, in: Oberhammer/Domej/Haas, a.a.O., N 9 zu Art. 183 ZPO). So oder anders ist der Experte innerhalb des Rechtsverhältnisses verpflichtet,

gewissenhaft und fachgerecht zu begutachten. Er muss eine Expertise erstellen, welche den formellen und inhaltlichen Anforderungen genügt und dabei auf bekannte Methoden und Kenntnisse des betreffenden Fachgebiets abstützt. Die Sorgfaltspflicht verlangt die Erstellung eines vollständigen, klaren, nachvollziehbaren und schlüssig begründeten Gutachtens (zum Ganzen: FRANZ HASENBÖHLER, Das Beweisrecht der ZPO, Die Beweismittel, 2019, N 7.101 m.w.H.). Dementsprechend steht dem Experten, auch die Methodik betreffend, ein weiter Ermessensspielraum zu (Urteil des Bundesgerichts 8C_780/2014 vom 25. März 2015 E. 5.1).

E. 11

■ 19 3.3.3 Die Schätzung gibt den Interessenten einen Anhaltspunkt für das vertretbare Angebot, ohne etwas über den an der Versteigerung tatsächlich erzielbaren Erlös auszusagen (ROGER SCHLEGEL/MARKUS ZOPFI, in: Kren Kostkiewicz/Vock [Hrsg.], Kommentar zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs SchKG, 4. A., 2017, N 2 zu Art. 97 SchKG m.w.H.). Sie soll damit nicht möglichst hoch sein, sondern den mutmasslichen Verkehrswert des Grundstücks bestimmen (MARKUS ZOPFI, in: Konferenz der Betreibungs- und Konkursbeamten der Schweiz [Hrsg.], Kurzkomentar VZG, 2011, N 1 zu Art. 9 VZG). Gemäss Art. 9 Abs. 1 Satz 1 VZG soll die Schätzung den mutmasslichen Verkaufswert des Grundstückes und seiner Zugehör, unabhängig von einer allfälligen Kataster- oder Brandassekuranzschätzung, bestimmen. Es gilt dabei zu berücksichtigen, dass die Schätzung schlussendlich eine Ermessenssache bleibt (SCHLEGEL/ZOPFI, a.a.O., N 23 zu Art. 97 SchKG). Das Gesetz gibt nicht vor, wie bei der Schätzung des Verkehrswertes vorzugehen ist; jedenfalls zulässig ist es, wenn mittels einer in Fachkreisen anerkannten und verbreiteten Methode geschätzt wird, sofern diese im Einzelfall sachgerecht ist (BGE 134 III 42 E. 4). Anerkannt und verbreitet ist die Methode, den Verkehrswert aufgrund des gewichteten Mittels aus Ertragswert und Realwert festzulegen. Zudem wird für die Schätzung von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern auch die hedonische Methode angewendet (Urteil des Bundesgerichts 5A_672/2018 vom 29. Oktober 2018 E. 3.1.1). Eine Besichtigung respektive Begehung des Grundstücks ist in der Regel zwingende Voraussetzung zur Vornahme der Schätzung, zumal die Aussagen des Schuldners allein ungenügend sind (Urteil des Bundesgerichts 5A_672/2018 vom 29. Oktober 2018 E. 3.1.1; ZOPFI, a.a.O., N 5 zu Art. 9 VZG). Hinsichtlich der hedonischen Methode ist zu differenzieren. Dabei handelt es sich um eine Art Vergleichsverfahren, in welchen grundsätzlich nicht die Liegenschaften selbst, sondern deren preisbestimmende Eigenschaften verglichen werden. Diese Schätzungsmethode erfordert eine hinreichende Vergleichsdatenmenge (s. Schweizerische Vereinigung kantonaler Grundstückbewertungsexperten [SVKG]/Schweizerische Schätzungsexperten-Kammer [SEK]/Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft [SVIT; Hrsg.], Das Schweizerische Schätzerhandbuch, 4. A., 2012, S. 60, 63). Ist diese vorhanden, kann ein Augenschein entbehrlich sein. Eine Besichtigung bleibt auch bei der hedonischen Methode notwendig, wenn ein Objekt zu beurteilen ist, dessen Eigenschaften modellmässig nicht oder kaum erfasst sind. Diesfalls ist eine rein statistische Ermittlung und Bewertung eines Objekts kaum möglich, weil es an einer hinreichenden Vergleichsdatenmenge fehlt. In diesen Fällen wird mit dem Augenschein den modellmässig nicht oder kaum erfassten Objekt-Eigenschaften Rechnung getragen (BGE 134 II 49 E. 16.4).

E. 12

■ 19 Wie erwähnt kann nach Massgabe von Art. 99 Abs. 2 VZG (resp. Art. 9 Abs. 2 VZG) ohne nähere Begründung, aber für den Antragssteller kostenpflichtig, eine Neuschätzung verlangt werden. Die Neuschätzung erfolgt nach denselben Grundsätzen wie die amtliche Schätzung, wobei die Auswahl bzw. Bezeichnung des Experten in der Kompetenz der das Gutachten an- ordnenden Behörde liegt (Urteil des Bundesgerichts 5A_789/2012 vom 24. Januar 2021 E. 2.1).

3.3.4 Die untere kantonale Aufsichtsbehörde stellt den Sachverhalt im Neuschätzungsverfahren von Amtes wegen fest. Sie kann die Parteien zur Mitwirkung anhalten und braucht auf deren Be- gehren nicht einzutreten, wenn sie die notwendige und zumutbare Mitwirkung verweigern (Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 SchKG). Die Mitwirkungspflicht besteht darin, dass die Parteien den Aufsichtsbehörden über die wesentlichen Tatsachen zu unterrichten und die ihnen zugängli- che Beweismittel anzugeben haben (PHILIPP MAIER/IVAN VAGNATO, in: Kren Kostkiewicz/Vock, a.a.O., N 7 zu Art. 20a SchKG, unter Hinweis auf Urteil des Bundesgerichts 5A_586/2014 vom

E. 17

September 2014 E. 3.2). Die Notwendigkeit der Mitwirkung ist dann zu bejahen, wenn die Aufsichtsbehörde den relevanten Sachverhalt nicht ohne zusätzliche Auskünfte und Ausfüh- rungen der Parteien feststellen kann. Zumutbar ist eine Mitwirkung dann, wenn sie für die Par- teien keinen unverhältnismässigen zeitlichen oder finanziellen Aufwand darstellt (MAIER/VAG- NATO, a.a.O., N 8 zu Art. 20a SchKG m.w.H.; COMETTA/MÖCKLI, a.a.O., N 11 f. zu Art. 20a SchKG; MARKUS DIETH/GEORG J. WOHL, in: Hunkeler a.a.O., N 5 zu Art. 20a SchKG).

3.4

3.4.1 Nachdem die Beschwerdeführerin den Expertise-Kostenvorschuss von Fr. 2'500.– geleistet und mit Eingabe vom 2. Juni 2023 ihr Einverständnis zur vom Gericht vorgeschlagenen Ex- pertin erklärt hatte, erteilte die Vorinstanz der Sachverständigen am 5. Juni 2023 umgehend den Auftrag, eine Verkehrswertschätzung nach der hedonischen Methode über die Liegen- schaft vorzunehmen und bis spätestens 31. Juli 2023 einzureichen. Die Beschwerdeführerin traf in diesem Zusammenhang als Grundeigentümerin, Schuldnerin und Antragsstellerin im Sinne von Art. 20a Abs. 1 Ziff. 2 SchKG die Pflicht mitzuwirken, soweit die verlangte Mitwir- kung notwendig und zumutbar war. Die Vorinstanz hielt in ihrer Verfügung vom 5. Juni 2023 fest, die Beschwerdeführerin habe das Recht, an einem allfälligen Expertenaugenschein teil- zunehmen. In Nachachtung der Mitwirkungspflicht ordnete die Vorinstanz an, dass die

13 ■ 19 Beschwerdeführerin unabhängig von einer Teilnahme an diesem Termin verpflichtet sei, den von der Sachverständigen mitzuteilenden Besichtigungstermin zu bestätigen und Zutritt zur Besichtigung der Liegenschaft zu gewähren. Indem die Vorinstanz diese Anordnungen mit der Androhung versah, es werde ein Rückzug des Antrags angenommen, wenn von der Be- schwerdeführerin entweder kein Besichtigungstermin bestätigt oder der Zutritt zur Besichti- gung der Liegenschaft nicht gewährt werde, unterstrich sie einerseits die Notwendigkeit der Mitwirkung der Beschwerdeführerin. Andererseits sicherte sie damit auch die beförderliche Weiterführung des Vollstreckungsverfahrens. Es ist notorisch, dass der Antrag auf Neuschät- zung regelmässig als Instrument dient, die Zwangsvollstreckung eines Grundstückes zu ver-

zögern.

3.4.2 Die Beschwerdeführerin wurde mit dem Auftragsschreiben in Kopie bedient (s. BF-Bel. 5) und hat dieses offensichtlich auch zur Kenntnis genommen. Dies ergibt sich aus den vorinstanzlichen Akten. Der Beschwerdeführerin war nämlich der im Expertenauftrag angegebene Abgabetermin vom 31. Juli 2023 bekannt, andernfalls sie auf dieses Datum nicht ein Fristersreckungsgesuch an die Vorinstanz gerichtet hätte. Folglich war sich die Beschwerdeführerin auch betreffend ihre Mitwirkungspflicht und die angedrohten Rechtsnachteile im Widerhandlungsfall im Klaren. Ihrer Mitwirkungspflicht ist die Beschwerdeführerin vorliegend nicht nachgekommen, indem sie keine Besichtigung der Liegenschaft vor dem 31. Juli 2023, was zumutbar und notwendig gewesen wäre, ermöglichte: Aus dem unbestritten gebliebenen Sachverhalt (s. vorne E. 2) erhellt einerseits, dass es der Sachverständigen nicht möglich war, die Liegenschaft vor dem 31. Juli 2023 zu besichtigen. Andererseits ist klar, dass die Ursache nicht eine Untätigkeit der Sachverständigen, sondern die fehlende Kooperation bzw. Mitwirkung der Beschwerdeführerin war. So hat die Sachverständige die Beschwerdeführerin erstmals am 21. Juni 2023 kontaktiert und darin um Mitteilung ersucht, wie sie die Besichtigung organisieren könnten. Dazu äusserte sich die Beschwerdeführerin in der weiteren bilateralen E-Mail-Korrespondenz nicht. Am 19. Juli 2023 wies die Sachverständige darauf hin, dass der Abgabetermin (31. Juli 2023) nur gewahrt werden könne, wenn die Besichtigung in den nächsten Tagen stattfinden könne. Am 21. Juli 2023 nahm die Beschwerdeführerin erstmals zur Frage einer Besichtigung Stellung, indem sie der Sachverständigen mitteilte, diese sei frühestens ab 3. August 2023 möglich. Im Schreiben vom 31. Juli 2023 an die Vorinstanz revidierte die Beschwerdeführerin ihre Stellungnahme insofern, als dass sie mitteilte, eine Besichtigung sei aus gesundheitlichen Gründen des mutmasslichen

14 ■ 19 Untermieters erst ab dem 10. August 2023 möglich. In einer späteren Eingabe vom 21. August 2023 stellte die Beschwerdeführerin eine Besichtigung frühestens in der Woche des 3. Septembers 2023 in Aussicht, wegen einer Operation des angeblichen Untermieters und dessen anschliessenden Therapie. Etwas überraschend und der Stellungnahme vom 21. August 2021 widersprechend legt die Beschwerdeführerin – wenn auch als unzulässiges Novum (s. oben E. 1.4) – in diesem Beschwerdeverfahren eine Marktwertschätzung der E. GmbH (BF-Bel. 12) auf. Dieser war es offenbar möglich, die Liegenschaft am 14. August 2023 – trotz behaupteter Krankheit des Untermieters – zu besichtigen. Offenkundig verzögerte bzw. verunmöglichte die Beschwerdeführerin demzufolge eine termingerechte Besichtigung, indem sie sich zunächst gar nicht zu einem allfälligen Besichtigungstermin vernehmen liess, später eine Krankheit des Untermieters der Liegenschaft vorschob, die eine Besichtigung angeblich verunmögliche. Eigentümerin und Schuldnerin (wie auch Partei dieses Verfahrens) ist nicht ein allfälliger Untermieter, sondern die Beschwerdeführerin, die durch ihre Organe, namentlich ihren einzigen Verwaltungsrat, handelt. Für die Beschwerdeführerin wäre es zumutbar gewesen, innerhalb von rund fünf Wochen nach der Aufforderung durch die Sachverständige am

E. 21

Juni 2023 – das heisst bis zum 31. Juli 2023 – eine Besichtigung ihrer Liegenschaft zu organisieren. Gesagtes gilt umso mehr, als dass bereits der vom Betreibungsamt beigezogene Experte die Liegenschaft am 26. April 2023 besichtigte; mithin hat die Beschwerdeführerin damit rechnen müssen und können, dass sie innert nützlicher Frist

eine erneute Besichtigung wird ermöglichen müssen, als sie am 12. Mai 2023 einen Antrag auf Neuschätzung stellte. Dies auch gegen den Widerstand allfälliger Mieter/Untermieter, zumal diese mietrechtlich ohnehin verpflichtet werden könnten, eine Besichtigung zu dulden (s. Art. 257h Abs. 3 OR). Der mit der Organisation einer Besichtigung verbundene Aufwand ist geringfügig und demnach verhältnismässig. Daran würde auch der Umstand einer allfälligen Vermietung/Untervermietung nichts zu ändern. Ohnehin bleibt die Beschwerdeführerin hierzu jeglichen Nachweis schuldig, obwohl es für eine Verwertung durchaus relevant wäre, auf welcher Grundlage (und zu welchen Konditionen) das Pfandobjekt von einer Drittperson genutzt wird. Unabhängig vom fehlenden Nachweis der Vermietung und von der Duldungspflicht allfälliger Mieter/Untermieter gemäss Art. 257h Abs. 3 OR ist der Einwand, eine Krankheit des Untermieters stehe einer Besichtigung der Liegenschaft entgegen, ohnehin nicht stichhaltig. Zunächst erschliesst sich schon nicht, inwiefern eine Krankheit eines mutmasslichen Liegenschaftsbewohners einer Besichtigung (über mehrere Monate, inzwischen Wochen hinweg) überhaupt entgegensteht, zumal es vorliegend um ein Einfamilienhaus mit 6.5-Zimmern geht. Bei diesen Dimensionen wäre eine Besichtigung ohne Weiteres durchführbar, selbst

15 ■ 19 wenn eines der Zimmer während der Besichtigung krankheitsbedingt durch einen Untermieter belegt wäre. Wie bereits erwähnt, hinderte dies die Beschwerdeführerin auch nicht daran, der E. GmbH am 14. August 2023 einen Augenschein zu ermöglichen (BF-Bel. 12). Zu berücksichtigen ist ferner, dass der mutmassliche Untermieter durch einen Psychiater krankgeschrieben wurde (BF-Bel. 4), womit demnach eine psychiatrische Diagnose Krankheitsursache zu sein scheint. Gleichzeitig behauptete die Beschwerdeführerin in ihrer E-Mail vom 21. August 2023, der Untermieter habe bzw. werde sich einem operativen Eingriff unterziehen müssen, was bei einer psychiatrischen Problematik kaum je der Fall sein wird. In Anbetracht dieser widersprüchlichen Angaben erscheint der Einwand, es liege beim angeblichen Untermieter eine besichtigungsverunmöglichende Krankheit vor, wenig glaubhaft. Irrelevant ist auch, ob dieser verhandlungs-/einvernahmefähig ist, wie in der aufgelegten Krankschreibung vom

E. 25

Juli 2023 verneint wird. Aufgrund all dieser Umstände durfte die Vorinstanz von einer Weigerung der Mitwirkungspflicht ausgehen. Sie hat demnach zu Recht das Verfahren aufgrund der angedrohten Rückzugsfiktion abgeschlossen. Im Übrigen hätte es ihr auch freigestanden, aufgrund der fehlenden Mitwirkung auf das Begehren nicht einzutreten. Im Ergebnis hätte dies für die Beschwerdeführerin nichts geändert, denn auch im letzten Fall wäre es nicht zur beantragten Neuschätzung gekommen.

3.4.3 Die Beschwerdeführerin bestreitet im Beschwerdeverfahren neu auch die Notwendigkeit einer Besichtigung, indem sie sich auf den Standpunkt stellt, es bedürfe für eine hedonische Wertermittlung keines Augenscheins. Eine Besichtigung stehe im Widerspruch zum Expertiseauftrag, welcher keine obligatorische Besichtigung angeordnet habe. Somit begehe die Vorinstanz eine Rechtsverletzung bzw. handle unangemessen, wenn sie nicht sogar ihr Ermessen missbrauche, indem sie den Falls mangels Besichtigung und mangels Fristerstreckungsgesuch der Schätzerin, die nicht Partei dieses Verfahrens sei, als erledigt abschreibe. Vorab erscheint diese Argumentation widersprüchlich, nachdem die Beschwerdeführerin im Verfahren vor Vorinstanz zu keiner Zeit vorgetragen hat, eine Besichtigung sei nicht notwendig, sondern vielmehr diverse Verzögerungen des Besichtigungstermins aufgrund von Krankheit bzw. Verfügbarkeit ihres Untermieters

begründete. Auch im Ergebnis verfängt die Ansicht der Beschwerdeführerin nicht. Die untere kantonale Aufsichtsbehörde beauftragte die Sachverständige am 5. Juni 2023, eine Verkehrswertschätzung der Liegenschaft nach der hedonischen Methode durchzuführen. Darüber hinaus oblag die (methodische) Verantwortung der Sachverständigen selbst. Namentlich lag auch die Beurteilung, ob im konkreten Fall für die

16 ■ 19 Verkehrswertermittlung eine Besichtigung notwendig ist, in der Kompetenz der Sachverständigen. Offenkundig ist sie vorliegend von der Notwendigkeit einer Besichtigung ausgegangen, auch wenn die Schätzung gemäss Expertiseauftrag nach der hedonischen Methode durchzuführen war. Schliesslich hat die Sachverständige nämlich bereits bei der ersten Kontaktaufnahme am 21. Juni 2023 um Mitteilung ersucht, wie/wann die Beschwerdeführerin die Besichtigung organisieren könne. Mit Blick auf die zur Diskussion stehende Liegenschaft vermag die Auffassung der Sachverständigen auch inhaltlich zu überzeugen. Nach Dargelegtem (s. vorne E. 3.3.3) ist ein Augenschein bei einer Bewertung nach der hedonischen Methode in der Regel zwar optional. Verfügt ein Objekt – wie die vorliegend zu bewertende Liegenschaft – aber über besondere Eigenschaften, kann ein Augenschein trotzdem geboten sein, weil nicht genügend vergleichbare Objekte bzw. Objekte mit vergleichbaren Eigenschaften existieren. Gemäss der amtlichen Schätzung vom 1. Mai 2023 (BF-Bel. 3) handelt es sich um ein voll erschlossenes, freistehendes Haus in der Gemeinde X. in der Landwirtschaftszone (Fläche total: 1'197m²), mit nur gerade zwei Nachbarhäusern. Der Standort wird als am W.berg x einzigartig beschrieben. Die Liegenschaft werde vom Morgen bis am Abend besonnt und habe eine einzigartige Aussicht von der __ bis zum __. Das Haus sei hochwertig ausgebaut und (durchwegs) in sehr gutem Zustand. Es verfüge im Weiteren über ein eigenes Hallenbad. Der Vollständigkeit halber ist festzuhalten, dass auch die E. GmbH in ihrer hier unbeachtlichen Marktwertschätzung von einem «Luxusobjekt (grosszügige Nutzflächen im Innen- und Aussenbereich, hochwertige Ausstattung, Privatsphäre, Bergpanoramansicht etc.)» ausgeht, welches über «eine moderne Alarmanlage, ein Smart Home System, einen gekühlten Weinkeller und einen belüfteten Vorratsraum» verfüge. Das gesamte Anwesen mit Haus und Umgebung befinde sich einem guten bis sehr guten Allgemeinzustand und hinterlasse einen überaus gepflegten Eindruck (BF-Bel. 12). Unter diesen Voraussetzungen kann keine Rede von einem «üblichen» Objekt sein, welches in einem Vergleichsverfahren ohne Besichtigung geschätzt werden könnte. Jedenfalls ist nicht zu beanstanden, wenn die Sachverständige – resp. damit auch die untere kantonale Aufsichtsbehörde in ihrer Beurteilung – die von der Beschwerdeführerin vereitelte bzw. nicht ermöglichte Besichtigung der Liegenschaft als notwendig erachtete. Der Vorinstanz ist daher keine Rechtsverletzung und auch keine Willkür vorzuwerfen, wenn sie aufgrund des nicht zustande gekommenen Besichtigungstermins zumindest implizit von der Verweigerung von Mitwirkungspflichten der Beschwerdeführerin ausging und androhungsgemäss den Rückzug des Neuschätzungsbegehrens unterstellte. Dabei ist im Übrigen mitzubedenken, dass es der Zweck des Neuschätzungsverfahrens vor Vorinstanz als untere kantonale Aufsichtsbehörde gewesen wäre, der Beschwerdeführerin in einem

17 ■ 19 unkomplizierten, raschen Verfahren das Einholen einer expertengestützten, unabhängigen und aktualisierten Zweitschätzung zu ermöglichen. Generell können Schuldner nämlich über ein legitimes Interesse an einer Zweitschätzung verfügen, etwa weil das Pfandobjekt vom Betreibungsbeamten ohne Zuziehung von Sachverständigen erstgeschätzt wurde oder die Erstschätzung nicht mehr aktuell ist. Hier war beides nicht

der Fall: Bereits die betriebsamtliche Schätzung über Fr. 2'460'000.– beruhte auf einer Verkehrswertschätzung eines beigezogenen, externen Sachverständigen.

Bewertungstichtag der externen Verkehrswertschätzung war sodann der 27. April 2023, wobei keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass sich der Verkehrswert der Liegenschaft bis zum 12. Mai 2023, als die Beschwerdeführerin ihren Antrag auf Neuschätzung stellte, verändert hätte. Unter diesen Gesichtspunkten war die Vorinstanz auch nicht gehalten, das Verwertungsverfahren weiter zu verzögern und Fristerstreckungen zu gewähren.

4.

4.1

Die Vorinstanz erwog im angefochtenen Entscheid ZES 23 236 vom 31. August 2023, dass die Sachverständige mit Abrechnung vom 28. August 2023 bisherige Aufwände von Fr. 498.10 (MwSt. inkludiert) geltend mache. Für diese habe die Beschwerdeführerin aufzukommen (E. 11). Im Übrigen erhob sie für ihren Entscheid keine Kosten (E. 12).

4.2

Die Beschwerdeführerin beantragt, die Expertise-Kosten seien auf Fr. 249.05 (inkl. MwSt.) zu halbieren. Dies angesichts des nachgewiesenermassen geringen Aufwands der Schätzerin, der sich auf gelegentliche E-Mailkorrespondenz mit der Beschwerdeführerin und eine kurze Eingabe an die Vorinstanz beschränkt habe (Beschwerde Ziff. 12 S. 7).

4.3

Betriebskosten setzen sich zusammen aus Gebühren und Auslagen (KURT AMONN/FRIDOLIN WALTHER, Grundriss des Schuldbetreibungs- und Konkursrechts, 9. A., 2013, N 2 zu §13). Beim Entscheid der Aufsichtsbehörde über den massgeblichen Schätzwert des Grundstücks nach Neuschätzung durch Sachverständige (Art. 9 Abs. 2 VZG) handelt es sich um eine nicht besonders tarifierte Verrichtung, für die eine Gebühr nach Art. 1 Abs. 2 Gebührenverordnung

18 ■ 19 zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs (GebV SchKG; SR 281.35] zu erheben ist (BGE 131 III 136 E. 3). Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 SchKG ist im Neuschätzungsverfahren nicht anwendbar (ZOPFI, a.a.O., N 11 zu Art. 9 VZG). Gemäss Art. 16 Abs. 1 SchKG in Verbindung mit Art. 1 Abs. 2 GebV SchKG kann für Verrichtungen, die in der GebV SchKG nicht besonders tarifiert sind, eine Gebühr bis zu 150 Franken erhoben werden. Die Aufsichtsbehörde kann höhere Gebühren festsetzen, wenn die Schwierigkeit der Sache, der Umfang der Bemühungen oder der Zeitaufwand es rechtfertigt. Die Vorinstanz hat auf die Erhebung einer Gebühr verzichtet, was vorliegend jedoch nicht zu einer Änderung des angefochtenen Entscheides führt.

4.4

Die Expertise-Kosten für die Neuschätzung stellen Auslagen im Sinne von Art. 13 Abs. 1 GebV SchKG dar, welche zu den Gebühren hinzutreten (AMONN/WALTHER, a.a.O., N 1 zu §13). Der die Neuschätzung verlangende Schuldner ist hierfür gemäss Art. 99 i.V.m. Art. 9 Abs. 2 VZG vorschuss- und auch kostenpflichtig. Mit dem pauschalen Einwand der Beschwerdeführerin, die Expertise-Kosten seien wegen «nachgewiesenermassen geringen Aufwands der Schätzerin» zu halbieren, kommt sie ihrer Begründungspflicht nicht nach und auf ihren Antrag ist daher nicht einzutreten. Im Übrigen wäre er wegen offensichtlicher Unbegründetheit ohnehin abzuweisen. Unbestrittenermassen war die Sachverständige mit

einigem Aufwand, wenn auch schlussendlich erfolglos, bemüht, bei der Beschwerdeführerin die für ihre Auftrags Erfüllung notwendigen Unterlagen und Zugang zur Liegenschaft erhältlich zu machen. Auch die Vorinstanz musste von der Sachverständigen jeweils auf dem Laufenden gehalten werden. Unter diesen Umständen erscheint auf Aufwand von Fr. 498.10 (inkl. MwSt.) nicht ansatzweise unangemessen, geschweige denn überhöht. Dass sie dafür als vorschusspflichtige Antragstellerin aufzukommen hat, wird von der Beschwerdeführerin im Übrigen nicht in Abrede gestellt.

5.

Die Beschwerde vom 11. September 2023 wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist. Das Gesuch um Gewährung der aufschiebenden Wirkung wird durch diesen Hauptsachenentscheid gegenstandslos.

6.

Das Beschwerdeverfahren ist kostenlos (Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 SchKG).

19 ■ 19

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