

# **OW\_GERICHTE AbR 2006/07 Nr. 15 vom 26. November 2015**

OW Obergericht, 2015-11-26, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ow\\_gerichte\\_AbR\\_2006\\_07 Nr. 15](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ow_gerichte_AbR_2006_07_Nr.15)

FR: OW\_GERICHTE AbR 2006/07 Nr. 15 du 26 novembre 2015

IT: OW\_GERICHTE AbR 2006/07 Nr. 15 del 26 novembre 2015

## **Regeste**

AbR 2006/07 Nr. 15, S. 91: Art. 17 Abs. 1 und Art. 156 i.V.m. Art. 139 und Art. 140 SchKG; Art. 30 Abs. 1 und Art. 44 i.V.m. Art. 9 Abs. 2 VZG Beschwerde gegen die Schätzung des Grundstücks in der Steigerungspublikation. Die nachträgliche

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Gemäss Art. 17 Abs. 1 SchKG kann grundsätzlich gegen jede Verfügung eines Betreibungsamtes bei der Aufsichtsbehörde wegen Gesetzesverletzung oder Unangemessenheit Beschwerde geführt werden. Die Beschwerde muss binnen zehn Tagen seit dem Tage, an welchem der Beschwerdeführer von der Verfügung Kenntnis erhalten hat, angebracht werden (Abs. 2). Unter der Verfügung eines Betreibungsorgans ist eine bestimmte behördliche Handlung in einem konkreten zwangsvollstreckungsrechtlichen Fall zu verstehen, die in Ausübung amtlicher Funktionen aufgrund des SchKG und dessen Ausführungsbestimmungen erlassen worden ist, um einen praktischen Verfahrenszweck zu erlauben (Flavio Cometta, in: Basler Kommentar 1998, N. 18 zu Art. 17 SchKG). In der Betreuung auf Pfandverwertung (Art. 151 ff. SchKG) gelten gemäss Art. 156 Abs. 1 SchKG für die Verwertung die Art. 122 bis Art. 143b SchKG, mithin auch Art. 138 SchKG (betreffend Bekanntmachung der Steigerung), Art. 139 SchKG (betreffend Spezialanzeige) sowie Art. 140 SchKG (betreffend Lastenbereinigung und Schätzung; vgl. auch Art. 102 i.V.m. Art. 29 und Art. 30 VZG). Gemäss Art. 29 Abs. 2 VZG soll die Bekanntmachung der Steigerung ausser den in Art. 138 SchKG geforderten Angaben den Namen und Wohnort des Schuldners sowie die genaue Bezeichnung des zu versteigernden Grundstücks und die Schätzung enthalten. Nach Art. 30 Abs. 1 VZG soll auch die Spezialanzeige den Schätzungswert des Grundstücks angeben. Ist in der Bekanntmachung der Schätzungswert des Grundstücks angegeben, so gilt die Zustellung dieser Spezialanzeige zugleich als Mitteilung nach Art. 140 Abs. 3 SchKG. Im vorliegenden Fall erfolgte im Anschluss an die Lastenbereinigung keine Neuschätzung nach Art. 140 SchKG. Da schon die Steigerungspublikation den Schätzungswert der Grundstücke enthielt, kann diese Schätzung innerhalb von 10 Tagen mit Beschwerde angefochten werden (Art. 30 Abs. 1 und Art. 44 i.V.m. Art. 9 Abs. 2 VZG; Häusermann/Stöckli/Feutz, in: Basler Kommentar 1998, N. 138 zu Art. 140 SchKG). Der Beschwerdeführer erhob innert der zehntägigen Frist beim Betreibungsamt sinngemäss Beschwerde gegen die Schätzungen, welches die Beschwerde zutreffend an die zuständige Obergerichtskommission weiterleitete (vgl. Art. 28 Abs. 3 GOG). Innert der durch den Obergerichtspräsidenten am 30. Juli 2007 gesetzten Verbesserungsfrist ging sodann am 31. Juli 2007 die eingehend begründete Beschwerde vom 26. Juli 2007 bei der Obergerichtskommission ein. Diese richtet sich gegen die Schätzung der Grundstücke Nr. X und Y. Auf die Beschwerde gegen die beiden

Schätzungen ist somit einzutreten. Hingegen hat der Obergerichtspräsident die Eingabe des Beschwerdeführers vom 18. August 2007, soweit sie eine Beschwerdeergänzung beinhaltet, richtigerweise aus dem Recht gewiesen. Gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist eine Beschwerdeergänzung nämlich nicht zulässig. Eine ungenügende Begründung einer Beschwerde ist nicht ein verbesserlicher Fehler im Sinne von Art. 32 Abs. 4 SchKG. Die Beobachtung der Beschwerdefrist und die rechtsgenügende Begründung der Beschwerde innert dieser Frist sind Voraussetzungen des Beschwerdeverfahrens, über die der Betroffene sich nicht hinwegsetzen kann, ohne einen Rechtsnachteil zu erleiden (BGE 126 III 31, 114 III 5 ff.). Auf diese als unzulässige weitere Rechtsschrift aus dem Recht gewiesene Beschwerdeergänzung ist demnach nicht einzutreten.

## **E. 2**

Gemäss Art. 155 SchKG findet bei der Betreuung auf Pfandverwertung, wenn der Gläubiger das Verwertungsbegehren gestellt hat, unter anderem Art. 97 SchKG sinngemäss Anwendung. Danach ist der Pfandgegenstand zu schätzen, nötigenfalls unter Beizug von Sachverständigen. In gleicher Weise sieht Art. 99 VZG vor, dass das Betreibungsamt eine Schätzung der Liegenschaft anordnet und deren Ergebnis den Pfandgläubigern und dem Schuldner mitteilt. Die Schätzung ist in die Steigerungspublikation aufzunehmen (Art. 29 f. VZG), ebenso in das Lastenverzeichnis (Art. 34 Abs. 1 lit. a VZG). Die Schätzung soll den mutmasslichen Verkaufswert des Grundstückes und seiner Zugehör, unabhängig von einer allfälligen Kataster- oder Brandassekuranzschätzung bestimmen (Art. 99 i.V.m. Art. 9 Abs. 1 VZG). In der Betreuung auf Grundpfandverwertung kommt dem Schätzungswert praktisch keine rechtliche Bedeutung zu, da er nicht als Grundlage für den Zuschlag, sondern lediglich zur Aufklärung allfälliger Steigerungsinteressenten dient, während die Schätzung bei der Betreuung auf Pfändung der Bestimmung des Deckungsumfanges dient (Robert Joos, Handbuch für die Betreibungsbeamten der Schweiz, Wädenswil 1964, 175; BGE 101 III 34, E. 1; OGKE vom 25. Februar 1991 i.S. M.K.; OGKE vom 20. März 1986 i.S. A.B.C.). Streitigkeiten über die Höhe der Schätzung werden endgültig durch die kantonale Aufsichtsbehörde beurteilt (Art. 9 Abs. 2 VZG; dazu BGE 99 III 56, E. 4a; 91 III 75, E. 4b, 86 III 92, 83 III 67; vgl. zum Ganzen auch AbR 1998/99 Nr. 32).

## **E. 3**

Der Beschwerdeführer beanstandet vorab die betreibungsamtliche Schätzung des Grundstücks Nr. X (Stockwerkeigentum, 322/1000 Miteigentum am Grundstück Nr. Z mit Sonderrecht am Restaurant im Erdgeschoss und Nebenräumen im 1. Untergeschoss) im Betrag von Fr. 950'000.--. Soweit er sich in diesem Zusammenhang zu den Mietstreitigkeiten mit den Mietern des Restaurants äussert, sind seine Ausführungen nicht relevant, sodass darauf nicht einzutreten ist. a) Der Beschwerdeführer macht sinngemäss geltend, der Wert des Restaurants belaufe sich auf Fr. 1'416'800.-- ohne Zugehör, die Zugehör habe einen Wert von Fr. 700'000.--. Er beruft sich dabei auf die Versicherungssummen. Insgesamt betrage der Wert Fr. 2'116'800.--. Der Steuerwert ohne Inventar betrage Fr. 1'700'000.--. Das Betreibungsamt forderte am 23. November 2006 beim Schätzungssekretariat einen Schätzungsbericht ein. Dieses gelangt in seiner Schätzungsmitteilung vom 3. Januar/24. November 2006 auf einen Ertragswert der Liegenschaft von Fr. 624'000.-- und einen Nettosteuerwert von Fr. 884'000.--. Das Betreibungsamt erachtet aufgrund eines Augenscheins vor Ort einen voraussichtlichen Zuschlagspreis von Fr. 950'000.-- als realistisch. Diese Schätzung erscheint, auch unter

Berücksichtigung der Zugehör, als vertretbar. Die vom Beschwerdeführer behaupteten Versicherungswerte werden von ihm nicht belegt und wären auch nicht massgebend (vgl. auch Urteil des Bundesgerichts 7B.170/2002 vom 8. November 2002, E. 2.2). Entscheidend ist im Rahmen der zu beurteilenden Schätzung lediglich der mutmassliche Verkehrswert des Grundstücks. Der Beschwerdeführer verkennt auch, dass der Schätzung des Grundstücks in der Betreibung auf Grundpfandverwertung keine wesentliche Bedeutung zukommt, da sie lediglich der Aufklärung der Steigerungsinteressenten dient. Das Betreibungsamt hat zu diesem Zweck das Grundstück im Rahmen seines Ermessens nachvollziehbar geschätzt. Der Beschwerdeführer hat im Übrigen innert der Beschwerdefrist bei der Aufsichtsbehörde nicht gegen Vorschuss der Kosten eine neue Schätzung durch Sachverständige im Sinne von Art. 9 Abs. 2 VZG verlangt; sein diesbezügliches Recht ist verwirkt (BGE 122 III 340 f.). b) Der Beschwerdeführer macht weiter geltend, die Einrichtung, welche das Betreibungsamt als Zugehör bezeichne, sei nicht Zugehör und im Steigerungspreis von Fr. 950'000.-- nicht inbegriffen; vielmehr gelte dies nur hinsichtlich des Inventars gemäss Beleg A. vom 6. November 2000. Soweit der Beschwerdeführer damit die Zugehöreigenschaft speziell aufgeführter Gegenstände bestreiten will, kann er dies im Beschwerdeverfahren betreffend die betreibungsamtliche Schätzung nicht tun. Vielmehr müsste er dies im Rahmen des Lastenbereinigungsverfahrens geltend machen (Art. 11 Abs. 4, Art. 38 Abs. 2, Art. 39 Abs. 1 Satz 1 VZG). Im Übrigen ergibt sich aus der Mitteilung des Lastenverzeichnisses, dass genau umschrieben ist, was als Zugehör in die Steigerung einbezogen wird (vgl. OGKE vom 25. Februar 1991 i.S. M.K.). Als Zugehör gilt nämlich einerseits die Zugehör gemäss Beleg A. vom 6. November 2000, jedoch auch die weitere Zugehör im geschätzten Gesamtbetrag von Fr. 26'510.--. Diesbezüglich wird im Lastenverzeichnis ausdrücklich auf die öffentliche Urkunde über die Aufhebung und Neubegründung von Stockwerkeigentum vom 6. November 2000, 20, Zugehörerklärung, Ziff. 1 hingewiesen. Darin hatten der Beschwerdeführer und seine Ehefrau (als Miteigentümerin) stipuliert: " Die Begründer bestimmen hiermit, dass das gesamte Inventar des in der Stockwerkeinheit Nr. X betriebenen Restaurants gemäss der im Anhang beigehefteten Liste Zugehör der Stockwerkeinheit Nr. X bildet und als solche zusammen mit dem Grundpfand den Gläubigern für sämtliche Forderungen mitverpfändet ist. Zugehör bildet neben dem im Anhang aufgelisteten Inventar auch sämtliches inskünftig neu oder als Ersatz hinzukommendes Inventar, wie auch diejenigen Gegenstände, welche in der Liste nicht aufgeführt sind, jedoch zum Geschäftsbetrieb verwendet werden." Soweit der Beschwerdeführer befürchtet, der Erlös der Steigerung könnte zu tief ausfallen, weil die Zugehör "im Steigerungspreis von Fr. 950'000.-- inbegriffen ist" ist darauf hinzuweisen, dass nach dem Protokoll der Grundstücksteigerung/Steigerungsbedingungen, Ziff. 4, der Schuldner und jeder betreibende Gläubiger und Pfandgläubiger vor der Steigerung zunächst getrennte und hernach gemeinsame Ausbietung der Zugehör des Grundstücks verlangen kann; übersteigt dabei das Ergebnis des Gesamtrufes die Summe der Einzelangebote, so gilt der Zuschlag an die Einzelangebote als dahingefallen (vgl. Art. 102 i.V.m. Art. 57 VZG). Insgesamt ergibt sich damit, dass die Anforderungen an die Steigerungspublikation und die Spezialanzeige im Hinblick auf die Bestimmung des massgebenden Schätzungsbetrags erfüllt sind. Gegen das Lastenverzeichnis als solches hat der Beschwerdeführer im Übrigen keine Beschwerde erhoben. Die Publikation des Betreibungsamtes beinhaltet entgegen der Darstellung des Beschwerdeführers alle notwendigen Angaben im Sinne von Art. 138 SchKG. Soweit der Beschwerdeführer behauptet, die Einrichtungsgegenstände seien separat (faust)-verpfändet und es bestünden separate Schuldverpflichtungen betreffend diese

Gegenstände, hat er dafür keine Beweise vorgelegt. Auch diese Einwände lassen somit die fragliche Schätzung nicht als unzutreffend erscheinen.

#### **E. 4**

Der Beschwerdeführer beanstandet sodann die Schätzung betreffend Grundstück Nr. Y (Stockwerkeigentum, 31/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. Z mit Sonderrecht an Studio im 1. OG) im Betrag von Fr. 100'000.--. Die vom Betreibungsamt eingeholte Schätzung des Schätzungssekretariats vom 3. Januar/24. November 2006 weist als Nettosteuerwert der Liegenschaft Fr. 118'000.-- aus. Dieser Wert beruht auf einem Ertragswert von Fr. 75'000.-- sowie einem Realwert von Fr. 160'000.--. Das Betreibungsamt berief sich in seiner Stellungnahme vom 22. August 2007 auf seinen Augenschein vor Ort und bezeichnete einen voraussichtlichen Zuschlagspreis von Fr. 120'000.-- als realistisch. Auf Rückfrage des Obergerichtspräsidenten vom 6. September 2007 hin teilte das Betreibungsamt mit, dass es sich beim Betrag von Fr. 120'000.-- um einen Verschrieb handle. Richtigerweise sollte es, wie in der Steigerungspublikation, Fr. 100'000.-- heissen. Diese Darstellung erweist sich als nachvollziehbar. Verglichen mit der Schätzungsmitteilung ist der angefochtene Schätzungsbetrag von Fr. 100'000.-- relativ niedrig. Doch stützte sich das Betreibungsamt bei der Schätzung auf seine Erfahrung. Als Ermessensentscheid des Betreibungsamts erscheint die Schätzung insgesamt als vertretbar. Zu berücksichtigen ist denn auch hier die untergeordnete Bedeutung, welche der betreibungsamtlichen Schätzung in der Betreibung auf Pfandverwertung zukommt. Schliesslich hat der Beschwerdeführer auch hinsichtlich des Grundstücks Nr. Y innert der gesetzlichen Frist keinen Antrag auf Neuschätzung eingereicht.

#### **E. 5**

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Beschwerde sich als unbegründet erweist. Sie ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. de| fr | it Schlagworte betreibungsamt beschwerdeführer grundstück zugehör inventar restaurant wert sachverständiger tag lastenverzeichnis schuldner stockwerkeigentum lediger aufsichtsbehörde gläubiger Mehr Deskriptoren anzeigen Normen Bund SchKG: Art.17 Art.32 Art.97 Art.122 Art.138 Art.139 Art.140 Art.143b Art.151 Art.155 Art.156 VZG: Art.9 Art.11 Art.29 Art.30 Art.34 Art.38 Art.39 Art.44 Art.57 Art.99 Art.102 Weitere Urteile BGer 7B.170/2002 Leitentscheide BGE 86-III-91 S.92 122-III-338 S.340 91-III-69 S.75 101-III-32 S.34 83-III-67 114-III-5 126-III-30 S.31 99-III-52 S.56 AbR 1998/99 Nr. 32 2006/07 Nr. 15

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