

VZG 9 Abs. 2, Neuschätzung des Grundstücks. Der Schuldner hat nicht Anspruch auf eine möglichst hohe Schätzung (Erw. 3). Die Neuschätzung ist kein Rechtsmittelverfahren, sondern Teil der Betreuung, und sie ist anders als ein Rekurs nicht kostenfrei (Erw. 4).

In den gegen Max und Yvonne O. laufenden Betreibungen schätzte das Betreibungsamt die zu verwertende Liegenschaft auf Fr. 1'200'000.-. Daraufhin gelangten die Schuldner und Pfand Eigentümer an das Bezirksgericht als die untere Aufsichtsbehörde in Schuldbetreibungs- und Konkursachen, indem sie „Einspruch“ gegen die betreibungsamtliche Schätzung erhoben und eine erneute Schätzung durch einen Sachverständigen verlangten. Dementsprechend ordnete die untere Aufsichtsbehörde in Anwendung von Art. 99 Abs. 2 und 9 Abs. 2 VZG Neuschätzung durch einen Sachverständigen an, und die Schuldner leisteten den verlangten Kostenvorschuss von Fr. 2'500.-. Der Sachverständige K. schätzte den Verkehrswert der Liegenschaft auf Fr. 1'400'000.-. Die Schuldner lehnten auch diesen Schätzungswert als zu tief ab, da andere Schätzer die Liegenschaft erheblich höher bewertet hätten. Die untere Aufsichtsbehörde setzte den Schätzungswert dennoch gemäss dem Gutachten auf Fr. 1'400'000.- fest und auferlegte den Schuldner die Gutachterkosten von Fr. 950.- sowie eine pauschale Spruchgebühr von Fr. 900.-.

Gegen diesen Beschluss legten Max und Yvonne O. rechtzeitig beim Obergericht (obere Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs) Rekurs ein. Sie beantragen, der Schätzwert der Liegenschaft sei auf mindestens Fr. 1,55 Mio. bis 1,65 Mio. festzulegen; es sei auch keine Spruchgebühr festzusetzen und es sei ihnen der geleistete Barvorschuss zurückzuerstatten.

Die Vorinstanz verzichtete auf Vernehmlassung. Weitere Stellungnahmen zum Rekurs wurden nicht eingeholt.

Aus den Erwägungen des Obergerichtes:

„3. a) Die Schätzung einer Liegenschaft ist im Wesentlichen Ermessenssache. Der Schätzungswert dient der Aufklärung der Steigerungsinteressenten, hat

jedoch keinen bestimmenden Einfluss auf den erzielbaren Steigerungserlös; so wird das Grundstück durch eine höhere Schätzung auf dem Markt kaum wertvoller, und es ist einzig dieser Markt, welcher den effektiven Zuschlagspreis bestimmen wird. Die Schätzung soll nicht möglichst hoch sei, sondern den mutmasslichen Verkaufswert des Grundstücks bestimmen (BGE 129 III 597). Davon ausgehend kann der vom Sachverständigen berechnete Schätzungswert nur dann erfolgreich mit Beschwerde angefochten werden, wenn eine eindeutige Fehleinschätzung vorliegt, welche sich zudem auf das Ergebnis wesentlich ausgewirkt hat. Es ist auch darauf hinzuweisen, dass für die Schätzung verpfändeter Grundstücke der in der Zwangsvollstreckung mutmasslich erzielbare Verwertungserlös massgebend ist, welcher normalerweise niedriger ist als der Preis, der bei freiwilligem Verkauf im Handel zu erzielen wäre.

b) Der Gutachter berechnete für die Liegenschaft einen Realwert von Fr. 1'400'000.-, welcher für den Verkehrswert massgebend sei, da der niedrigere Ertragswert bei einem Einfamilienhaus wie hier nur eine geringe Bedeutung habe; dazu befand er, dass aufgrund des hohen Preises und der intensiven und sehr individuellen Ausbauten nur ein kleines Käufersegment angesprochen werde (act. 7/11). Die im Rekurs erwähnte Gartenhalle (Assek.-Nr. 1023) wurde im Gutachten mit einem Wert von Fr. 20'000.- berücksichtigt.

Die Rekurrenten vermögen jedenfalls nicht aufzuzeigen, dass die Schätzung des Gutachters wesentliche Fehler enthalten oder gegen anerkannte Grundsätze der Liegenschaftenschätzung verstossen würde. Sie machen nicht konkret geltend, dass und inwiefern die Positionen, welche den Realwert bestimmen, vom Gutachter falsch eingeschätzt worden wären. Allein daraus, dass andere Architekten im Auftrag der ZKB bzw. der Neuen Aargauer Bank die Liegenschaft um fast einen Fünftel höher einschätzten (act. 7/5: Verkehrswert am 3.10.2002 = Fr. 1,65 Mio.; act. 7/16: Verkehrswert am 22.7.2004 = Fr. 1,67 Mio.), lässt sich keineswegs ableiten, dass diese Bewertungen insgesamt richtiger wären und sich ebenfalls auf den Fall der Zwangsverwertung beziehen würden. Diese Schätzungen waren übrigens auch dem Gutachter K. bekannt und dienten als Grundlage für seine Arbeit, worauf einleitend hingewiesen wird. Die Beurteilung des Gut-

achters, wonach aufgrund des hohen Preises und weil es sich um besondere, sehr individuelle Ausbauten handle nur ein kleines Käufersegment angesprochen werde, lässt sich nicht beanstanden. Schon im Rahmen einer früheren Schätzung vom 28. Mai 1999 war darauf hingewiesen worden, dass die Verkäuflichkeit dieser Liegenschaft wegen des hohen Preisniveaus und der kleinen Käuferschicht eingeschränkt sei. Gerade bei einem Einfamilienhaus mit individueller Ausgestaltung sind oft persönliche Bedürfnisse und Beweggründe der potentiellen Käufer für den Entschluss zum Kauf ausschlaggebend, welche stark differieren können und nur schwer einschätzbar sind. In solchen Fällen kann die Kaufsumme erheblich vom Realwert abweichen. Der Schätzungswert hat sich jedoch am Erlös zu orientieren, der im Rahmen der Zwangsverwertung realistisch erwartet werden kann, und nicht an einem höchstmöglichen Preis, den ein Kaufsinteressent aus subjektiven Gründen allenfalls zu zahlen bereit wäre. Im Übrigen kann auf die zutreffenden Erwägungen des vorinstanzlichen Entscheides verwiesen werden, welche die Rekurrenten nicht zu entkräften vermögen. Ob ein Verwertungserlös erzielt wird, welcher höher ist als die gesamte Pfandbelastung, welche Fr. 1'370'000.- betragen soll, hängt wie gesagt nicht davon ab, welcher Schätzungswert der Liegenschaft beigemessen wird. Diesbezüglich bestimmt Art. 126 Abs. 1 SchKG, dass das Angebot jedenfalls den Betrag allfälliger dem betreibenden Gläubiger im Range vorgehender pfandgesicherter Forderungen zu übersteigen hat, damit der Zuschlag erfolgen darf (Deckungsprinzip).

Aus diesen Erwägungen folgt, dass der Schätzungswert der Liegenschaft gemäss dem Gutachten von Heinz K. und in Übereinstimmung mit der Vorinstanz auf Fr. 1'400'000.- festzulegen ist. Damit erweist sich der Rekurs in diesem Punkt als unbegründet.

4. Weiter beanstanden die Rekurrenten, dass ihnen im vorinstanzlichen Verfahren Kosten auferlegt wurden. Denn es sei die betriebsamtliche Schätzung vom Gutachter nach oben korrigiert worden, und es habe der Betriebsbeamte den Rekurrenten mitgeteilt, dass in diesem Fall das Verfahren vor der Aufsichtsbehörde kostenlos sein werde. Es sei ihnen deshalb auch der geleistete Kostenvorschuss zurückzuerstatten.

a) Im Pfändungs- und Pfandverwertungsverfahren können die Beteiligten, denen das betriebsamtliche Schätzungsergebnis mitgeteilt wurde, innerhalb der Beschwerdefrist bei der Aufsichtsbehörde gegen Vorschuss der Kosten eine neue Schätzung durch Sachverständige verlangen (Art. 99 Abs. 2 und 9 Abs. 2 VZG). Damit sind die Kosten der neuen Schätzung zwangsläufig von derjenigen Partei zu tragen, welche diese Schätzung verlangt hat und dafür einen Kostenvorschuss zu leisten hatte. Auf das Ergebnis der neuen Schätzung kommt es nicht an, und auch eine anderslautende (unzutreffende) Auskunft des Betriebsbeamten könnte nichts daran ändern, dass die Rekurrenten diese mit der neuen Schätzung verbundenen Kosten aufgrund der massgeblichen Verordnung zu übernehmen haben.

b) Der Anspruch auf Neuschätzung durch Sachverständige dient nicht der Nachprüfung einer betriebsamtlichen Schätzung (BGE 110 III 71, E.3); er trägt vielmehr dem Umstand Rechnung, dass die Ansichten über den Verkaufswert eines Grundstücks - selbst unter Sachverständigen - nicht selten erheblich auseinander liegen können (vgl. BGE 120 III 81, E.2b). Davon ausgehend erscheint der vorinstanzliche Entscheid über den massgeblichen Schätzwert nicht als Rechtsmittelentscheid, sondern als weitere amtliche Tätigkeit eines Vollstreckungsorganes, dessen besondere Inanspruchnahme der Gebührenpflicht unterliegt (Entscheid des Bundesgerichts vom 13. Dezember 2004, 7B.208/2004, in Sachen T. betr. Neuschätzung von Grundstücken). Es handelt sich alsdann um eine nicht speziell tarifierte Verrichtung, für welche nach Art. 1 Abs. 2 GebV SchKG grundsätzlich eine Gebühr bis zu Fr. 150.- 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 (zweiter Satz der angeführten Bestimmung). Es ist deshalb vorliegend nicht haltbar, dass die Vorinstanz eine Spruchgebühr von Fr. 900.- festsetzte, sondern es muss bei der Erhebung einer Gebühr von höchstens Fr. 150.- sein Bewenden haben. Der Rekurs ist insoweit begründet, und der vorinstanzliche Kostenspruch ist dementsprechend abzuändern. Hingegen ist das Rekursverfahren (Art. 18 Abs. 1 SchKG) gebührenfrei.

Demnach beschliesst das Gericht:

1. In teilweiser Gutheissung des Rekurses wird Disp. Ziff. 2 des angefochtenen Beschlusses der Vorinstanz dahingehend abgeändert, dass die Spruchgebühr (statt auf Fr. 900.-) auf Fr. 150.- festgesetzt wird.
2. Im Übrigen wird der Rekurs abgewiesen. Die erstinstanzliche Spruchgebühr wie auch die Kosten des Schätzungsauftrages von Fr. 950.- werden den Rekurrenten unter solidarischer Haftung auferlegt und vom geleisteten Barvorschuss in Abzug gebracht.“

Obergericht, II. Zivilkammer
Beschluss vom 24. März 2005
NR040107