Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
7B.170/2002 /min

Urteil vom 8. November 2002
Schuldbetreibungs- und Konkurskammer

Bundesrichterin Nordmann, Präsidentin,
Bundesrichterin Escher, Bundesrichterin Hohl,
Gerichtsschreiber Levante.

X._____,
Beschwerdeführerin, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Felix Rom, Bleicherweg 27, 8002 Zürich,

gegen

Obergericht des Kantons Aargau, Schuldbetreibungs- und Konkurskommission, als obere kantonale Aufsichtsbehörde, Obere Vorstadt 38, 5000 Aarau.

Neuschätzung eines Grundstückes,

Beschwerde gegen den Entscheid des Obergerichts des Kantons Aargau, Schuldbetreibungs- und Konkurskommission, als oberer kantonaler Aufsichtsbehörde vom 14. August 2002.

Die Kammer zieht in Erwägung:
1.
Das Betreibungsamt Baden schätzte in der gegen X._____ laufenden Grundpfandverwertung Nr. ... das zu verwertende Grundstück GB Baden ..., Plan ..., auf Fr. 520'000.– und zeigte der Schuldnerin und Eigentümerin dieses Ergebnis mit Schreiben vom 19. November 2001 an. Auf Antrag von X._____ ordnete der Präsident 1 des Bezirksgerichts Baden als untere betreibungsrechtliche Aufsichtsbehörde mit Verfügung vom 27. November 2001 eine Neuschätzung an und beauftragte damit den Aargauischen Hauseigentümer-Verband, Baden. Mit Verfügung vom 8. Januar 2002 stellte der Präsident der unteren Aufsichtsbehörde X._____ die von der Sachverständigen Y._____ durchgeführte Neuschätzung mit dem Ergebnis von Fr. 527'000.– zu. Hiergegen erhob X._____ Beschwerde, welche das Obergericht des Kantons Aargau, Schuldbetreibungs- und Konkurskommission, als obere kantonale Aufsichtsbehörde mit Entscheid vom 14. August 2002 abwies.

X._____ hat den Entscheid der oberen Aufsichtsbehörde mit Beschwerdeschrift vom 29. August 2002 (Poststempel) rechtzeitig an die Schuldbetreibungs- und Konkurskammer des Bundesgerichts weitergezogen und stellt folgenden Antrag:
"In Gutheissung der Beschwerde sei der Entscheid des Obergerichts des Kantons Aargau vom 14. August 2002 aufzuheben und die sachverständige Expertin Frau Y._____ c/o Aargauer Hauseigentümerverband anzuweisen, die Neuschätzung aufgrund der Erwägungen dieser Beschwerde abzuändern und den ermittelten Verkehrswert neu auf Fr. 735'000.– festzulegen."
Die obere Aufsichtsbehörde hat auf Gegenbemerkungen verzichtet. Weitere Vernehmlassungen sind nicht eingeholt worden.
2.
2.1 Streitigkeiten über die Höhe der Schätzung des Grundstückwertes werden endgültig durch die kantonale Aufsichtsbehörde beurteilt (Art. 9 Abs. 2 VZG). Die Schuldbetreibungs- und Konkurskammer des Bundesgerichts kann einen derartigen Ermessensentscheid einzig daraufhin überprüfen, ob die kantonale Aufsichtsbehörde allenfalls bundesrechtliche Verfahrensvorschriften oder das ihr zustehende Ermessen überschritten oder missbraucht habe (vgl. Art. 19 Abs. 1 SchKG). Letzteres trifft dann zu, wenn Kriterien mitberücksichtigt

worden sind, die keine Rolle hätten spielen dürfen, oder wenn umgekehrt rechtserhebliche Umstände ausser Acht geblieben sind (dazu BGE 124 III 401 E. 2a S. 402; 120 III 79 E. 1 S. 80 f.; 110 III 69 E. 2 S. 71, mit Hinweisen).
2.2 Die Vorbringen der Beschwerdeführerin sind nicht geeignet, einen Ermessensmissbrauch darzutun:
Art. 9 Abs. 1 VZG hält fest, dass die Schätzung den mutmasslichen Verkaufswert des Grundstückes unabhängig von einer allfälligen Brandassekuranzschätzung bestimmen soll. Soweit die Beschwerdeführerin geltend macht, die Vorinstanz habe die Gebäudeversicherungsschätzung des Aargauischen Versicherungsamtes aus dem Jahre 1990 zu Unrecht als nicht massgebend bezeichnet, gehen ihre Vorbringen daher ins Leere. Mit Blick auf den Ertragswert hat die Vorinstanz festgehalten, es liege im Rahmen der pflichtgemässen Ermessensausübung, wenn im Schätzungsbericht (S. 6) der aktuelle monatliche Mietwert der Liegenschaft auf Fr. 2'109.– (Jahresbetrag Fr. 25'309.–) festgelegt und nicht der Ertrag gemäss dem Mietvertrag aus dem Jahre 1996 (Mietpreis Fr. 2'750.– pro Monat) übernommen worden sei. Inwiefern diese Auffassung der Vorinstanz eine gesetzwidrige Ermessensbetätigung beinhalten soll, legt die Beschwerdeführerin nicht dar (Art. 79 Abs. 1 OG). Mit ihren Vorbringen stellt sie lediglich die Festlegung des Mietwertes, für den insbesondere die Orts- und Quartierüblichkeit massgebend ist (Naegeli/Wenger, Der Liegenschaftenschätzer, 4. A. 1997, S. 82), in Zweifel; blosse Fragen der Angemessenheit können indessen nicht vor Bundesgericht gebracht
werden. Soweit die Beschwerdeführerin weiter kritisiert, der Ertragswert aus dem Mietwert für ein Einfamilienhaus sei mit einem Kapitalisierungssatz von 6,5 % - nicht wie hier mit 7 % - zu errechnen, geht sie fehl. Der Kapitalisierungssatz ist im Wesentlichen durch die Kapital- und die Bewirtschaftungskosten (darunter Betriebs-, Unterhalts-, Verwaltungskosten) bestimmt (Naegeli/Wenger, a.a.O., S. 87). Von Ermessensmissbrauch kann daher nicht die Rede sein, wenn die Vorinstanz festgehalten hat, der im Schätzungsbericht (S. 7) angewendete Kapitalisierungssatz von 7 % sei u.a. durch den konkreten Unterhaltsbedarf der Liegenschaft bedingt. Soweit die Beschwerdeführerin schliesslich aus der Liegenschaftenschätzung vom 29. Juni 1988 mit dem Ergebnis von Fr. 700'000.– etwas für sich ableiten will, kann sie von vornherein nicht gehört werden, weil sie sich auf neue und daher unzulässige tatsächliche Behauptungen stützt (Art. 79 Abs. 1 OG). Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit darauf überhaupt eingetreten werden kann.
3.
Das Beschwerdeverfahren ist grundsätzlich kostenlos (Art. 20a Abs. 1 SchKG).

Demnach erkennt die Kammer:

1.
Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
2.
Dieses Urteil wird der Beschwerdeführerin, der Beschwerdegegnerin (Bank Z._____), dem Betreibungsamt Baden und dem Obergericht des Kantons Aargau, Schuldbetreibungs- und Konkurskommission, als oberer kantonaler Aufsichtsbehörde schriftlich mitgeteilt.
Lausanne, 8. November 2002
Im Namen der Schuldbetreibungs- und Konkurskammer
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Der Gerichtsschreiber: