

**Obergericht
des Kantons Bern**

Aufsichtsbehörde in Betrei-
bungs- und Konkursachen

**Cour suprême
du canton de Berne**

Autorité de surveillance
en matière de poursuite
et de faillite

Hochschulstrasse 17
Postfach
3001 Bern
Telefon +41 31 635 48 04
Fax +41 31 634 50 53
aufsichtsbehoerdeschk.bern@justice.be.ch
www.justice.be.ch/obergericht

Entscheid

ABS 17 315

Bern, 1. November 2017

Besetzung

Oberrichter Studiger (Präsident), Oberrichter Hurni und Oberrich-
terin Grütter
Gerichtsschreiberin Eichenberger

Verfahrensbeteiligte

A. _____

Beschwerdeführerin

gegen

Betreibungsamt Emmental-Oberaargau, Dienststelle Oberaar-
gau, Jurastrasse 22, 4900 Langenthal



Gegenstand

Beschwerde (SchKG 17) / Gesuch um Neuschätzung

Regeste:

Abgrenzung Beschwerde / Gesuch um Neuschätzung im Arrestverfahren

- Entscheidend ist, ob die Streitsache sich auf Kriterien bezieht, die bei der Schätzung zu berücksichtigen sind (diesfalls Beschwerde), oder auf den geschätzten (Verkaufs-)Wert als solchen (diesfalls Gesuch um Neuschätzung). (**E. 6.3**)
- Analoge Anwendung von Art. 9 VZG auf das Arrestverfahren. (**E. 10 und 11.1**)

Erwägungen:

I.

1. Das Regionalgericht Emmental-Oberaargau erliess am 27. Juni 2017 im Verfahren CIV 17 1730 einen (berichtigten) Arrestbefehl zur Sicherung der Lohnforderung von A._____ (nachfolgend Beschwerdeführerin) gegen B._____. Dabei wurde unter anderem das Grundstück C._____-Gbbl. Nr._____ verarrestiert. Am 27. Juni 2017 wurde die entsprechende Anmeldung zur Vormerkung einer Verfügungsbeschränkung im Grundbuch erlassen. Ein Arresteinspracheverfahren ist noch hängig.
2. Am 27. August 2017 stellte das Betreibungsamt Emmental-Oberaargau, Dienststelle Oberaargau, die Arresturkunde aus. Der Arresturkunde ist zu entnehmen, dass auf eine Verarrestierung der Liegenschaft C._____/_____. in Anwendung von Art. 92 Abs. 2 SchKG verzichtet werde, da davon ausgegangen werde, dass die Kosten einer Verwertung den mutmasslichen Erlös voraussichtlich übersteigen würden.
3. Mit Schreiben vom 6. September 2017 (Postaufgabe am 7. September 2017) gelangte A._____ (nachfolgend Beschwerdeführerin) an das Regionalgericht Emmental-Oberaargau mit den folgenden Anträgen:
 1. Die Liegenschaft C._____/_____ sei zu verarrestieren.
 2. Es sei eine neue Verkehrswertschätzung der Liegenschaft C._____/_____ vorzunehmen.

Zur Begründung hält die Beschwerdeführerin fest, das Betreibungsamt setze den Wert der Liegenschaft mit CHF 760'000.00 ein. Dieser Wert beruhe auf einer Verkehrswertberechnung durch die D._____ AG vom 16. März 2017. Diese Schätzung sei ihr nie zur Einsichtnahme oder Stellungnahme zugestellt worden. Bei einer effektiven hypothekarischen Belastung der Liegenschaft von CHF 754'600.00 könne der angenommene Verkehrswert von CHF 760'00.00 unmöglich zutreffen. Es sei bekannt, dass gemäss der heutigen Bankpraxis max. 80% des Verkehrswerts einer Liegenschaft belehnt würden. Es müsse mindestens ein Verkehrswert von CHF 943'250.00 angenommen werden. Die Schätzung sei nicht mehr aktuell. Herr B._____ habe im Juli 2017 das Stöckli Nr. E._____, fachmännisch re-

novieren lassen (neue Böden, neue Küchenabdeckung, Wände gestrichen, Fensterläden aufgefrischt und repariert, Garten gemacht, Sanitär und Heizungsanlage). Es sei also ein deutlicher Mehrwert vorhanden.

4. Das Regionalgericht Emmental-Oberaargau leitete die Beschwerde mit Schreiben vom 11. September 2017 an die Aufsichtsbehörde in Betreibungs- und Konkursachen weiter.
5. Das Betreibungsamt Emmental-Oberaargau, Dienststelle Oberaargau, stellte in seiner Beschwerdeantwort vom 27. September 2017 den Antrag, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei.

Zur Begründung führt das Betreibungsamt aus, der Schätzungswert des Grundstücks C._____ GBBi-Nr._____ sei aufgrund einer Expertenschätzung der D._____ AG, F._____, vom 16. März 2017 auf Fr. 760'000.00 festgesetzt worden. Die Beschwerdeführerin habe ihr Einsichtsrecht nie geltend gemacht. Gegen eine Neuschätzung des Grundstücks bestünden keine Einwände. Nach Art. 9 Abs. 2 VZG stehe es jeder beteiligten Partei zu, bei der Aufsichtsbehörde gegen Vorschuss der Kosten eine neue Schätzung durch Sachverständige zu verlangen. Falls bei einer allfälligen Neuschätzung von einem anderen Wert auszugehen sei, werde eine Verarrestierung neu geprüft und gegebenenfalls das genannte Grundstück mit Arrest belegt. Sollte dies der Fall sein, würde die Beschwerde betreffend der nicht erfolgten Verarrestierung hinfällig.

II.

6.
 - 6.1 Gemäss Art. 17 Abs. 1 des Bundesgesetzes über Schuldbetreibung und Konkurs (SchKG; SR 281.1) kann gegen jede Verfügung des Betreibungsamtes wegen Gesetzesverletzung oder Unangemessenheit Beschwerde geführt werden.
 - 6.2 Angefochten wird einerseits der vom Betreibungsamt in der Arresturkunde erklärte Verzicht auf die Verarrestierung der Liegenschaft C._____ Gbbl.-Nr._____ bzw. die in der Arresturkunde enthaltene Schätzung der fraglichen Liegenschaft. Anfechtungsobjekt ist damit zum einen eine Verfügung des Betreibungsamtes im Rahmen des Arrestvollzuges (DANIEL HUNKELER, Schuldbetreibungs- und Konkursgesetz, 2. Aufl., 2014, N. 13 zu Art. 275 SchKG).

Die Beschwerdelegitimation gegen die Schätzung steht neben dem Schuldner auch dem pfändenden Gläubiger bzw. dem Arrestgläubiger zu (vgl. in Bezug auf die Pfändung HUNKELER, a.a.O., N. 8 zu Art. 97 SchKG).
 - 6.3 In Bezug auf Grundstücke ist jeder Beteiligte berechtigt, innerhalb der Frist zur Beschwerde gegen die Pfändung (Art. 17 Abs. 2 SchKG) bei der Aufsichtsbehörde gegen Vorschuss der Kosten eine neue Schätzung durch Sachverständige zu verlangen (Art. 9 Abs. 2 der Verordnung des Bundesgerichts über die Zwangsverwertung von Grundstücken [VZG; SR 281.42]). Diese Bestimmung ist im Arrestverfahren gestützt auf den Verweis von Art. 275 SchKG analog anzuwenden.

Der Anspruch auf Neuschätzung durch Sachverständige führt nicht zur Aufhebung oder Abänderung einer gesetzeswidrigen oder unangemessenen Verfügung (BGE 131 III 136 E. 3.2.1). Bei der Neuschätzung handelt es sich deshalb um eine neue Verwaltungshandlung und nicht um ein Beschwerdeverfahren (HUNKELER, a.a.O., N. 10 zu Art. 97 SchKG).

Die Abgrenzung zwischen Beschwerde und Gesuch um Neuschätzung ist nicht immer einfach. Entscheidend ist, ob die Streitsache sich auf Kriterien bezieht, die bei der Schätzung zu berücksichtigen sind (diesfalls Beschwerde bezüglich Art. 9 Abs. 1 VZG), oder auf den geschätzten (Verkaufs-)Wert als solchen (diesfalls Gesuch um Neuschätzung nach Art. 9 Abs. 2 VZG; vgl. FRIDOLIN WALTHER, Die Rechtsprechung des Bundesgerichts im Schuldbetreibungs- und Konkursrecht des Jahres 2007 - Im Band 133 sowie weitere im Jahre 2007 veröffentlichte Entscheide in: ZBJV 145/2009 S. 386, 392 f.; BGE 133 III 537 E. 4.1 = Pra 2008 Nr. 43). Lautet der Antrag dahingehend, dass die Schätzung inhaltlich neu zu beurteilen ist bzw. eine den Realitäten entsprechende Schätzung zu erfolgen habe, so liegt ein Gesuch um Neuschätzung vor (MARKUS ZOPFI, Kurzkomentar VZG, 2011, N. 9 zu Art. 9 VZG; WALTHER, a.a.O., S. 386, 392). In einem Fall, in welchem fälschlicherweise eine nicht mit einem Pfandrecht beschlagene Liegenschaft in die Schätzung einbezogen worden war, hielt das Bundesgericht demgegenüber fest, dass diese Schätzung auf Kriterien beruhe, welche gar nicht hätten berücksichtigt werden dürfen und deshalb nicht ein Gesuch um Neuschätzung, sondern eine Beschwerde vorliege (WALTHER, a.a.O., S. 386, 393; BGE 133 III 537 = Pra 97 (2008) Nr. 43 E. 4.1). Kein Begehren um eine neue Schätzung, sondern eine Beschwerde liegt weiter vor, wenn dem Betreibungsamt vorgeworfen wird, dass es sich lediglich auf die Steuerschätzung der Liegenschaft gestützt und somit selbst keine Schätzung vorgenommen habe (WALTHER, a.a.O., S. 386, 392).

Das Rechtsbegehren Nr. 2 ist dementsprechend als Gesuch um Neuschätzung zu betrachten. Auf die beantragte Neuschätzung der Liegenschaft kann damit im Rahmen des Beschwerdeverfahrens nicht eingetreten werden.

7. Die Beschwerde ist innert 10 Tagen seit Kenntnisnahme der Schätzung bei der Aufsichtsbehörde einzureichen (Art. 17 Abs. 2 SchKG).
8. Die Zuständigkeit der kantonalen Aufsichtsbehörde ergibt sich aus Art. 17 Abs. 1 SchKG i.V.m. Art. 10 Abs. 1 des Einführungsgesetzes zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs (EGSchKG; BSG 281.1).
9. Auf die form- und fristgerechte Beschwerde ist nur insoweit einzutreten, als darin nicht um eine Neuschätzung des Grundstücks ersucht wird.

Auf das Gesuch um Neuschätzung kann nur nach Leistung eines entsprechenden Vorschusses eingetreten werden (Art. 9 Abs. 2 VZG analog). Diesbezüglich werden weitere Verfügungen erfolgen.

III.

10. Die Art. 91–109 SchKG über die Pfändung gelten sinngemäss für den Arrestvollzug (Art. 275 SchKG). Die Schätzung ist beim Arrestvollzug somit nach den für die Pfändung aufgestellten Vorschriften, d.h. nach Art. 97 SchKG, vorzunehmen und deren Ergebnis ist in der Arresturkunde anzugeben (Art. 275 und 276 SchKG). Diese Schätzung dient dazu, den Umfang des Arrestbeschlages zu begrenzen (BGE 82 III 119 E. 3).

Die Kognition des Betreibungsamtes ist auf die Pfändbarkeit der Vermögensgegenstände (Art. 92 ff. SchKG), auf die Reihenfolge der Pfändung (Art. 95 ff. SchKG), auf die Sicherungsmassnahmen (Art. 98 ff. SchKG), das Widerspruchsverfahren (Art. 106 ff.) und auf die formelle Richtigkeit des Arrestbefehls (Art. 274 SchKG) beschränkt (HUNKELER, a.a.O., N. 11 zu Art. 275 SchKG). Das Betreibungsamt ist demnach berechtigt, eine Liegenschaft nicht zu verarrestieren, wenn die Voraussetzungen nach Art. 92 Abs. 2 SchKG erfüllt sind.

11.

- 11.1 Gemäss dem vorliegend analog anwendbaren Art. 9 Abs. 1 VZG soll die Schätzung den mutmasslichen Verkaufswert des Grundstückes und seiner Zugehör, unabhängig von einer allfälligen Kataster- oder Brandassekuranzschätzung, bestimmen.

Damit darf sich die Schätzung insbesondere nicht allein an einem Steuerwert orientieren (ZOPFI, a.a.O., N. 1 zu Art. 9 VZG).

- 11.2 Insoweit die Beschwerdeführerin den vom Betreibungsamt in die Arresturkunde aufgenommenen Schätzwert inhaltlich rügt (Wertveränderung aufgrund einer Renovation im Juli 2017), ist wie erwähnt auf die Beschwerde nicht einzutreten. Die Beschwerdeführerin rügt nicht, dass das Betreibungsamt die in Art. 9 Abs. 1 VZG erwähnten Kriterien zur Schätzung eines Grundstückes nicht beachtet hätte.

- 11.3 Die Verkehrswertberechnung der D._____ AG datiert vom 16. März 2017. Darin wurde der Verkehrswert des Wohnhauses (Stöckli) und des Speichers an der G._____, C._____ (C._____ Gbbl.-Nr._____) auf CHF 760'000.00 geschätzt. Die Schätzung erfolgte unabhängig von einer allfälligen Kataster- oder Brandassekuranzschätzung.

Das Betreibungsamt stützte sich zur Bestimmung des Schätzwerts auf die Verkehrswertbestimmung eines Sachverständigen (der D._____ AG) und nicht etwa auf den Steuerwert (dieser würde im Übrigen CHF 621'600.00 betragen), womit der in der Pfändungsurkunde aufgenommene Schätzwert der Liegenschaft C._____ Gbbl.-Nr._____ nicht zu beanstanden ist.

12.

- 12.1 Arrestierbar ist grundsätzlich nur, was pfändbar wäre (HANS REISER, Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, 2. Aufl., 2010, N. 63 zu Art. 275 SchKG, BGE 113 III 26 E. 3c, 108 III 94 E. 4). Gegenstände, bei denen von vornherein anzunehmen ist, dass der Überschuss des Verwertungserlöses über die Kosten so gering wäre, dass sich eine Wegnahme nicht rechtfertigt, dürfen

nicht gepfändet werden (Art. 92 Abs. 2 SchKG), womit auch eine Verarrestierung verweigert werden darf. Ob ein an sich entbehrlicher Gegenstand von der Pfändung (bzw. Verarrestierung) auszunehmen ist, weil sich nach Auffassung des Betreibungsamtes dessen Verwertung nicht oder kaum lohnt, ist eine Frage der Angemessenheit (JOLANTA KREN KOSTKIEWICZ, SchKG Kommentar, 19. Aufl., 2016, N. 73 zu Art. 92 SchKG). Dem Betreibungsamt steht diesbezüglich ein weiter Ermessensspielraum zu (HUNKELER, a.a.O., N. 78 zu Art. 91 SchKG; mit Hinweis auf Urteile des Bundesgerichts 5A_2013 vom 18. Februar 2013 E. 3.1 sowie 5A_330/2011 vom 22. September 2011 E. 3.1).

13. Angesichts der effektiven Belastung der Liegenschaft in einem Betrag von CHF 754'600.00 und des Schätzwerts in der Höhe von CHF 760'000.00 ist nicht zu beanstanden, dass das Betreibungsamt auf eine Verarrestierung der erwähnten Liegenschaft mit der Begründung verzichtet hat, dass die Kosten einer Verwertung den mutmasslichen Erlös voraussichtlich übersteigen würden. Der Verzicht auf die Verarrestierung der Liegenschaft C._____ Gbbl.-Nr._____ erscheint angemessen, womit die Beschwerde diesbezüglich abzuweisen ist.
14. Die Beschwerdeführerin verfügt zwar gestützt auf Art. 8a Abs. 1 SchKG über ein Einsichtsrecht in die Protokolle und Register der Betreibungs- und Konkursämter, doch hat das Betreibungsamt die Beschwerdeführerin erst im Rahmen der Zustellung der Arresturkunde aktiv über das Ergebnis der Schätzung zu informieren. Nur die Abschrift der Arresturkunde ist dem Gläubiger zuzustellen (Art. 276 Abs. 2 SchKG). Eine unaufgeforderte Zustellung der Schätzung an die Beschwerdeführerin ist gesetzlich nicht vorgesehen. Auch bei der Pfändung erfolgt in der Regel keine Mitteilung einer betreibungsamtlichen Schätzung mittels separatem Formular (ZOPFI, a.a.O., N. 1 zu Art. 9 VZG). Die Beschwerdeführerin bringt nicht vor, dass sie beim Betreibungsamt um Einsicht in das Gutachten ersucht hätte. Das Betreibungsamt stellte der Beschwerdeführerin sodann die Arresturkunde zu. Das Einsichtsrecht der Beschwerdeführerin wurde demnach nicht verletzt. Die Möglichkeit zur Stellungnahme zur Schätzung besteht erst im Rahmen eines Beschwerdeverfahrens gegen die Arresturkunde bzw. im Rahmen eines Gesuchs um Neuschätzung.
15. Damit ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. In Bezug auf das Gesuch um Neuschätzung werden weitere Verfügungen erfolgen. Das Verfahren betreffend Neuschätzung ist kostenpflichtig.

IV.

16. Im betreibungs- und konkursrechtlichen Beschwerdeverfahren werden weder Gerichtskosten erhoben noch Parteientschädigungen gesprochen (Art. 20a SchKG und Art. 61 Abs. 2 sowie Art. 62 Abs. 2 der Gebührenverordnung zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs [GebV SchKG; SR 281.35]).

Die Aufsichtsbehörde entscheidet:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
2. Es werden keine Kosten erhoben.
3. Zu eröffnen:
 - der Beschwerdeführerin
 - dem Schuldner
 - Betreibungs- und Konkursamt Emmental-Oberaargau

Bern, 1. November 2017

Im Namen der Aufsichtsbehörde
in Betreibungs- und Konkursachen

Der Präsident:

Oberrichter Studiger

Die Gerichtsschreiberin:

Eichenberger

Rechtsmittelbelehrung

Gegen den Entscheid der kantonalen Aufsichtsbehörde in Schuldbetreibungs- und Konkursachen kann innert zehn Tagen nach der Eröffnung beim Bundesgericht Beschwerde erhoben werden. Wegen Rechtsverweigerung oder Rechtsverzögerung durch die kantonale Aufsichtsbehörde ist die Beschwerde jederzeit zulässig (Art. 72 Abs. 2 Bst. a, Art. 95 ff., Art. 100 des Bundesgerichtsgesetzes [BGG; SR 173.110]). Die Beschwerden sind an die folgende Adresse einzureichen: Schweizerisches Bundesgericht, 1000 Lausanne 14.

Hinweis:

Gegen diesen Entscheid wurde kein Rechtsmittel an das Bundesgericht erhoben.