

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

5A 913/2018

Urteil vom 14. Mai 2019

II. zivilrechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichterin Escher, präsidierendes Mitglied,
Bundesrichter von Werdt, Bovey,
Gerichtsschreiber Zingg.

Verfahrensbeteiligte

A. _____,
vertreten durch Rechtsanwalt Patrick Bianco,
Beschwerdeführer,

gegen

B. _____,
vertreten durch Rechtsanwalt Giovanni Molo,
Beschwerdegegner,

Betreibungsamt der Region Maloja.

Gegenstand
Steigerung,

Beschwerde gegen den Entscheid des Kantonsgerichts von Graubünden, Schuldbetreibungs- und Konkurskammer als Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs, vom 15. Oktober 2018 (KSK 18 53).

Sachverhalt:

A.

B. _____ wird durch die C. _____ S.A. über das Betreibungsamt der Region Maloja betrieben (Forderungssumme per 10. September 2018 Fr. 11'445'845.20). A. _____ macht gegen B. _____ ebenfalls eine Forderung über Fr. 1'410'000.-- nebst Zins geltend, für welche er am 15. Juni 2017 die drei Stockwerkeinheiten xxx, yyy und zzz arrestieren liess. Dieselben Grundstücke dienten der C. _____ S.A. als Grundpfand.

Am 23. März 2018 stellte die C. _____ S.A. das Verwertungsbegehren. Am 12. Juli 2018 machte das Betreibungsamt die Grundstückssteigerung bekannt, setzte die Steigerung auf den 10. September 2018 fest und erwähnte die bereits früher durchgeführte betreibungsamtliche Schätzung der Gesamtliegenschaft von Fr. 16'880'000.--.

Mit E-Mail vom 31. August 2018 ersuchte A. _____ um Verschiebung der Steigerung, da aus der zu versteigernden Liegenschaft diverse eingebaute Haushaltgeräte und Lampen unbefugterweise entfernt und dabei auch Schäden angerichtet worden seien. Das Betreibungsamt teilte am gleichen Tag mit, dass es die Steigerung nicht absetze, sofern dies nicht vom Hauptgläubiger gewünscht oder von einem Gericht angeordnet würde.

B.

Dagegen erhob A. _____ am 6. September 2018 Beschwerde an das Kantonsgericht von Graubünden. Mit Verfügung vom 7. September 2018 lehnte es das Kantonsgericht ab, die Steigerung superprovisorisch aufzuschieben. Am 13. September 2018 teilte das Betreibungsamt mit, dass die zehn Grundstücke für insgesamt Fr. 11'517'000.-- durch die C. _____ S.A. ersteigert worden seien. Auf eine Stellungnahme zur Beschwerde verzichtete es. Der Schuldner reichte keine Vernehmlassung ein. Am 10. Oktober 2018 reichte A. _____ eine spontane Replik ein. Mit Entscheid vom 15. Oktober 2018 wies das Kantonsgericht die Beschwerde ab.

C.

Gegen diesen Entscheid hat A. _____ (Beschwerdeführer) am 2. November 2019 Beschwerde in Zivilsachen an das Bundesgericht erhoben. Er verlangt die Aufhebung des angefochtenen Entscheids und des Zuschlags. Eventuell sei eine neue Steigerung zu verschieben, bis die aus der Liegenschaft entfernten Objekte wieder eingebaut und die weiteren Schäden behoben worden seien bzw. bis eine neue Schätzung den Wert der Liegenschaft unter Berücksichtigung der vom Betrieben verursachten Schäden festgestellt habe. Allenfalls sei die Sache an das Kantonsgericht zurückzuweisen.

Mit Verfügung vom 27. November 2018 untersagte das Bundesgericht dem Betreibungsamt für die Dauer des bundesgerichtlichen Verfahrens, die Eigentumsübertragung zugunsten der Ersteigerin C. _____ S.A. beim Grundbuch anzumelden.

Das Bundesgericht hat die Akten beigezogen. In ihren Stellungnahmen zur Sache verlangen das Kantonsgericht, die Beschwerde abzuweisen, soweit auf sie einzutreten sei, und das Betreibungsamt, die Beschwerde abzuweisen. B. _____ (Beschwerdegegner) hat sich nicht vernehmen lassen.

Erwägungen:

1.

Gegen den angefochtenen Entscheid ist die Beschwerde in Zivilsachen zulässig (Art. 72 Abs. 1, Art. 74 Abs. 2 lit. c, Art. 75, Art. 76, Art. 90, Art. 100 Abs. 2 lit. a i.V.m. Art. 45 BGG). Die Beschwerde ist zulässigerweise auf Italienisch verfasst worden (Art. 42 Abs. 1 BGG). Das Verfahren wird jedoch in der Sprache des angefochtenen Entscheids, und damit auf Deutsch, geführt (Art. 54 Abs. 1 BGG).

2.

2.1. Entscheide, die der Beschwerde an das Bundesgericht unterliegen, müssen einer Reihe von inhaltlichen Minimalanforderungen genügen. So sind die Vorbringen der Parteien zu nennen, nämlich ihre Begehren, Begründungen, Beweisvorbringen und Prozessklärungen (Art. 112 Abs. 1 lit. a BGG). Alsdann hat die Vorinstanz klar festzuhalten, von welchem Sachverhalt sie ausgegangen ist und welche rechtlichen Überlegungen sie angestellt hat. Insbesondere sind die angewendeten Gesetzesbestimmungen zu nennen (Art. 112 Abs. 1 lit. b BGG). Weist der rechtserhebliche Sachverhalt wesentliche Lücken auf, kann das Recht nicht angewendet werden (BGE 135 II 145 E. 8.2 S. 153; Urteil 8C 742/2016 vom 5. Januar 2017 E. 1). Sogenannte "Dass-Entscheide" sind nur für kürzere Urteile zulässig (Urteil 5A 984/2016 vom 27. April 2017 E. 2.2). Längere "Dass-Entscheide" sind nämlich regelmässig schwer lesbar, was auch ihre Nachvollziehbarkeit beeinträchtigt (Urteil 8C 742/2016 vom 5. Januar 2017 E. 3 mit Hinweisen). Genügt ein Entscheid diesen Anforderungen nicht, so kann das Bundesgericht ihn an die Vorinstanz zur Verbesserung zurückweisen oder aufheben (Art. 112 Abs. 3 BGG). Hingegen steht es ihm nicht zu, sich an die Stelle der Vorinstanz zu setzen, die ihrer

Aufgabe nicht nachgekommen ist. Das Bundesgericht prüft die verfahrensrechtlichen Folgen von Art. 112 Abs. 3 BGG von Amtes wegen. Es wird somit unabhängig von einem Antrag einer Prozesspartei tätig, denn nur so kann es seine Aufgabe wahrnehmen (zum Ganzen BGE 141 IV 244 E. 1.2.1 S. 245 f.; 138 IV 81 E. 2.2 S. 84; Urteile 8C 742/2016 vom 5. Januar 2017 E. 1; 5D 194/2016 vom 5. April 2017 E. 2.2; 5A 984/2016 vom 27. April 2017 E. 2.2).

2.2. Das Kantonsgericht hat in seinem siebenseitigen "Dass-Entscheid" erwogen, die Absetzung des Steigerungstermins wäre nur dann gerechtfertigt gewesen, wenn davon auszugehen wäre, dass der Zustand der Liegenschaft durch die Entwendung von eingebauten Haushaltsgegenständen und der dadurch verursachten Schäden derart beeinträchtigt gewesen wäre, dass mit hoher Wahrscheinlichkeit potenzielle Erwerber von der Teilnahme an der Steigerung abgehalten worden wären. Dies sei nicht der Fall. Das Objekt mit zwei Wohnungen und acht Autoeinstellplätzen sei gesamthaft auf Fr. 16'880'000.-- geschätzt worden, was darauf schliessen lasse, dass die Liegenschaft ein Luxusobjekt sei, das nur eine exklusive Käuferschaft anspreche. Der Schätzungswert erkläre sich zur Hauptsache aufgrund der sehr hohen Bodenpreise in U. _____, der bevorzugten Lage am See und des speziellen Baustandards. Es stehe fest, dass vor der Steigerung eingebaute Haushaltgeräte wie Waschmaschinen, Herdplatten und Backöfen sowie verschraubte Lampen unter Verursachung von gewissen Ausbauschäden entfernt worden seien. Der Beschwerdeführer mache keine Angaben über die Anzahl und den Wert der entwendeten Gegenstände. Erfahrungsgemäss sei davon auszugehen, dass in einer Fünfeinhalb- und einer Zweieinhalb-Zimmerwohnung Haushaltgeräte von höchstens Fr. 20'000.-- bis Fr. 30'000.-- (Gebrauchtwert) vorhanden gewesen seien. Aufgrund der eingereichten Fotoaufnahmen stehe sodann fest, dass keine gravierenden, nur mit hohem Aufwand behebbaren Ausbauschäden verursacht

worden seien. Selbst wenn ein hoher Schadenswert von rund Fr. 50'000.-- angenommen würde, wäre der Gesamtwert der Liegenschaft (ausgehend vom Schätzungswert) bloss um 0,3 % vermindert worden, was vernachlässigbar sei. Damit könne davon ausgegangen werden, dass ein potentieller Käufer sich nicht durch diese Schäden von einem Steigerungsgebot hätte abhalten lassen. Da nach dem Gesagten seit der Schätzung keine wesentliche Wertveränderung eingetreten sei, könne auch keine neue Schätzung verlangt werden.

2.3. Der angefochtene Entscheid umfasst sieben Seiten und ist in der "Dass-Form" gehalten. Da somit nicht mehr von einem kürzeren Urteil gesprochen werden kann, ist diese Form nach dem Gesagten (oben E. 2.1) problematisch. Entscheidend ist jedoch Folgendes: Statt den Sachverhalt von Amtes wegen festzustellen (Art. 20a Abs. 2 Ziff. 2 SchKG), stützt sich das Kantonsgericht im Wesentlichen auf Vermutungen. Das Kantonsgericht erläutert nicht, wie es auf seine Schätzung des Werts der entfernten Haushaltsgegenstände kommt und worauf es seine Erfahrungen über den Wert solcher Gegenstände (und dies im Luxussegment) stützt. Es hat nicht einmal Feststellungen darüber getroffen, welche Objekte im Einzelnen fehlen, sondern hat sich auf eine beispielhafte Aufzählung beschränkt. Implizit unterstellt es dem Beschwerdeführer mangelnde Mitwirkung bei der Sachverhaltsfeststellung oder zumindest mangelhafte Behauptungen über die entwendeten Objekte. Das Kantonsgericht erläutert jedoch nicht, weshalb es am Beschwerdeführer als Gläubiger liegen sollte, über Anzahl und Wert dieser Gegenstände im Einzelnen Auskunft zu geben. Im Normalfall handelt es sich bei einem Gläubiger um eine aussenstehende Person, die - abgesehen von allfälligen Besichtigungsterminen - keinen Zutritt zu der zu versteigernden Liegenschaft hat. Das Kantonsgericht verweist auf den "speziellen Baustandard", welcher - nebst anderen Faktoren - den hohen Schätzungswert der Gesamtliegenschaft erklären soll. Ob dieser Baustandard auch den Innenausbau betrifft, wird nicht erklärt, ebensowenig, ob dieser Baustandard bei der auf angebliche Erfahrungswerte gestützten Schätzung des Werts der Haushaltsgegenstände berücksichtigt worden ist. Wenn der Baustandard - wie vom Kantonsgericht festgestellt - wesentlich zum Schätzungswert der Gesamtliegenschaft beitragen soll und wenn zusätzlich die eingebauten Haushaltsgegenstände in diesen Baustandard eingeflossen sein sollten - worüber Feststellungen fehlen -, dann wäre mangels weitergehender Erwägungen nicht nachvollziehbar, weshalb der Wert der Haushaltsgegenstände im Vergleich zum Schätzungswert der Gesamtliegenschaft gering sein soll. Was schliesslich die bei der Entfernung der Objekte angerichteten Schäden betrifft, so verweist das Kantonsgericht auf nicht näher genannte Fotoaufnahmen. Es erläutert nicht, auf welche Aktenstücke es sich genau stützt. Sodann erläutert es nicht, inwiefern es über eigene Sachkenntnis verfügt, um anhand von Fotoaufnahmen

festzustellen, dass die Schäden nicht gravierend und nicht nur mit hohem Aufwand behebbar seien. Weshalb es den Schaden sinngemäss auf höchstens Fr. 50'000.-- schätzt, ist folglich insgesamt nicht nachvollziehbar. Da der spezielle Baustandard gerade eine wesentliche Erklärung des Schätzungswerts der Gesamtliegenschaft darstellen soll, ist schliesslich der kantonsgerichtliche Schluss - mangels weitergehender Erläuterungen - nicht nachvollziehbar, wonach die Schäden potentielle Käufer gerade nicht von einem Steigerungsgebot abgehalten haben sollen. Es mag zwar durchaus sein, dass Interessenten die Schäden bei ihren Angeboten hätten berücksichtigen können, wie das Kantonsgericht ausführt. Dies setzt jedoch voraus, dass die Interessenten bereit sind, die Schäden selber zu beheben bzw. beheben zu lassen. Darüber, inwieweit bei möglichen Käufern von Luxusliegenschaften in U._____ eine solche Bereitschaft gegeben ist, oder ob potentielle Interessenten nicht eine bezugsfertige Liegenschaft ohne Schäden bevorzugen, hat das Kantonsgericht wiederum keine Feststellungen getroffen. Dass der Kreis der Interessenten durch die Schäden nicht verringert worden ist, bleibt demnach ebenfalls eine blosser Vermutung.

Es fehlen somit wesentliche Sachverhaltsfeststellungen und darauf gestützte rechtliche Erwägungen, anhand derer das Bundesgericht überprüfen könnte, ob die Steigerung zu Recht durchgeführt wurde oder ob sie hätte verschoben und allenfalls eine neue Schätzung hätte veranlasst werden müssen. Der angefochtene Entscheid ist mithin aufzuheben und die Angelegenheit zu neuer Entscheidung unter Berücksichtigung der Vorgaben von Art. 112 BGG zurückzuweisen.

2.4. Bei diesem Ausgang des Verfahrens brauchen die Rügen des Beschwerdeführers in der Sache und hinsichtlich der Verletzung des rechtlichen Gehörs, insbesondere hinsichtlich des Replikrechts, nicht geprüft zu werden.

3.

Die Kosten werden bei einer Rückweisung nach Art. 112 Abs. 3 BGG nicht nach dem Ausgang des Verfahrens, sondern nach dem Verursacherprinzip verlegt (Art. 66 Abs. 3 BGG; Urteil 5A 984/2016 vom 27. April 2017 E. 3 mit Hinweis). Dem Gemeinwesen werden im vorliegenden Fall jedoch noch einmal keine Gerichtskosten auferlegt (Art. 66 Abs. 4 BGG). Hingegen hat es den Beschwerdeführer

angemessen zu entschädigen (Art. 68 Abs. 1 und Abs. 4 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Der Entscheid des Kantonsgerichts von Graubünden vom 15. Oktober 2018 wird aufgehoben. Die Sache wird zur Behandlung im Sinne der Erwägungen an das Kantonsgericht zurückgewiesen.

2.

Es werden keine Gerichtskosten erhoben.

3.

Der Kanton Graubünden hat den Beschwerdeführer mit Fr. 1'000.-- zu entschädigen.

4.

Dieses Urteil wird den Verfahrensbeteiligten, der C._____ S.A. und dem Kantonsgericht von Graubünden, Schuldbetreibungs- und Konkurskammer als Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 14. Mai 2019

Im Namen der II. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Das präsidierende Mitglied: Escher

Der Gerichtsschreiber: Zingg