

Kreisschreiben Nr. B 2

an die Betreibungs- und Konkursämter des Kantons Bern

Schätzung von Liegenschaften in der Betreuung auf Pfändung; Kostenvorschüsse

Im Interesse einer möglichst einheitlichen Praxis auf dem Gebiet der Pfändung und Schätzung von Liegenschaften und der Bevorschussung derselben im Pfändungsverfahren (Art. 68 Abs. 1, Art. 97 Abs. 1 SchKG, Art. 8 f. VZG) erlässt die kantonale Aufsichtsbehörde folgende Richtlinien:

1. Schätzung

In jedem Fall, in dem eine Liegenschaft gepfändet werden soll, muss eine seriöse Schätzung des fraglichen Objekts vorgenommen werden (Art. 97 Abs. 1 SchKG). Das Ergebnis ist in der Pfändungsurkunde aufzuführen. Das Einsetzen eines pro-memoria-Betrages ist unzulässig.

2. Vorgehen: Regel

In der Phase der Pfändung hat das Betreibungsamt grundsätzlich selbst eine Schätzung vorzunehmen (Art. 8 VZG). Es muss den Liquidationswert der Liegenschaft samt Zugehör bestimmen (Art. 9 Abs. 1 VZG). Dieser Betrag ist in der Pfändungsurkunde aufzuführen. Ebenfalls aufzuführen ist der Totalbetrag der aus dem Grundbuch ersichtlichen Belastungen. Als Schätzungswert in die entsprechende Kolonne ist allerdings derjenige Wert einzutragen, der für den pfändenden Gläubiger ungefähr verfügbar sein wird (BGE 91 III 60 E 1 S. 62 ff). Die dem Pfändungs- oder Pfandgläubiger vorgehenden Pfandrechte sind vom geschätzten Liquidationswert abzuziehen. In der Kolonne «Bemerkungen» ist folgender Hinweis anzubringen:

«Hinweis: Es wird derjenige Betrag eingesetzt, den der Pfändungs-/Pfandgläubiger, nach Abzug der vorgehenden Rechte vom geschätzten Liquidationswert, ungefähr erwarten kann».

Weiter ist auf die Möglichkeit hinzuweisen, dass jeder Beteiligte berechtigt ist, gegen Leistung des entsprechenden Vorschusses eine Schätzung durch einen Experten zu verlangen (Art. 9 Abs. 2 VZG). In der Phase der Verwertung beauftragt das Betreibungsamt von Amtes wegen einen Experten mit der Schätzung, wenn es eine solche in diesem Zeitpunkt noch als nötig erachtet.

3. Ausnahmen

Vom in Ziff. 2 festgelegten Vorgehensmuster kann in folgenden Fällen abgewichen werden:

- a) wenn ein Pfandobjekt die Kenntnisse des Betreibungsbeamten überfordert; dies kann z.B. bei einem Baurecht, einem Fabrikareal oder einem Restaurant der Fall sein.



- b) wenn in einem Verfahren eine grosse Anzahl Liegenschaften anfallen, die nach den vorhandenen Unterlagen für den Betreibungsgläubiger wahrscheinlich nichts abwerfen (Deckungsprinzip; Art. 126 SchKG, Art. 53 ff. VZG) und die Liegenschaften für das Betreibungsamt einen grossen Verwaltungsaufwand verursachen.

In diesen Fällen ist vor der Pfändung der betreffenden Objekte eine Schätzung durch einen Experten vornehmen zu lassen. Diese ist von den Gläubigern zu bevorschussen. Im Fall von Bst. b sind die Verwaltungskosten zu bevorschussen, wenn ein Gläubiger auch nach einer ungünstigen Schätzung immer noch die Pfändung verlangt.

4. Anhaltspunkte für die Schätzung durch das Betreibungsamt

- Abklären, ob bereits eine Schätzung des Grundstücks vorhanden ist; eine solche kann insbesondere durch eine Bank oder einen Privaten bereits früher veranlasst worden sein;
- Prüfen, ob und wenn ja, zu welchem Preis das Objekt selbst oder eine benachbarte Liegenschaft in letzter Zeit verkauft oder versteigert worden sind;
- Abklärung der steuerlichen Belastung und eventuell der öffentlich-rechtlichen Lasten;
- bei unbebautem Grundstück: Preisanfrage bei der Gemeinde.

5. Keine Einpfändung einer Liegenschaft

Ist eine Liegenschaft offensichtlich überbelastet, ist auf ihre Einpfändung zu verzichten (Art. 127 SchKG). Der Verzicht und der Grund dazu sind in die Pfändungsurkunde aufzunehmen. Die Gläubiger sind von der Verzichtsabsicht umgehend zu benachrichtigen, nicht erst nach Ablauf der Anschlussfrist.

Beharrt ein Gläubiger dennoch auf Pfändung der fraglichen Liegenschaft, hat er die Kosten für die Schätzung des Grundstücks, allenfalls durch einen Experten, sowie der Pfändung selbst vorzuschüssen.

Dieses Kreisschreiben trat am 1. Januar 2006 in Kraft (redaktionell geändert per 1. Juli 2020)