

**SchKG 97 und SchKG 155, VZG 9 Abs. 1 (und VZG 99) Grenzen der Abklärung.** Wo gewisse Parameter nicht oder nur mit unverhältnismässigem Aufwand ermittelt werden können, genügt der Hinweis auf die Tatsache als solche (im konkreten Fall: Verpflichtung zur Altlasten-Beseitigung) **VZG 9 Abs. 2 (und VZG 99).** **Festlegen des Schätzwertes.** Die Aufsichtsbehörde muss sich darüber aussprechen, welcher Schätzwert dem weiteren Verfahren zugrunde gelegt werden soll.

Sachverhalt:

Das Betreibungsamt schätzte ein zu verwertendes Fabrikgebäude mit Büro, mit 34'369 m<sup>2</sup> Gebäudegrundfläche, Hofraum, Garten, Acker und Wiese auf Fr. 9'730'000.--. Auf Begehren der Schuldnerin ordnete das Bezirksgericht als untere Aufsichtsbehörde eine Neuschätzung an (Art. 9 Abs. 2 VZG). Der Schätzer ging davon aus, dass ein Abbruch der Gebäude unumgänglich und für die Verkehrswertschätzung eine Bewertung nach Abbruch allein massgebend sei, was er anhand seiner Erhebungen gut nachvollziehbar begründete. Ausgehend von diesen Prämissen schätzte er den maximalen Verkehrswert auf Fr. 14'000'000.--. Dabei erwähnte er ausdrücklich, dass die Kosten für eine allfällige Sondermüllentsorgung und Altlastenbeseitigung nicht berücksichtigt seien. Dem Gutachten liegen eine Kopie des massgeblichen Altlastenverdachtsflächen-Katasters sowie zwei Datenauszüge betreffend das fragliche Grundstück bei.

aus den Erwägungen:

„2. Die Vorinstanz hat es unterlassen, den massgeblichen Schätzwert festzulegen. Neben dem betreibungsamtlichen Schätzwert von rund Fr. 9,7 Mio. geht der von der Vorinstanz bestellte Sachverständige von einem Wert von Fr. 14 Mio. (abzüglich allfällige Altlasten) aus. Damit steht nicht fest, welcher Schätzwert dem weiteren Verfahren zu Grunde zu legen ist. Die (erstinstanzliche) Aufsichtsbehörde kann sich nicht darauf beschränken, den Verfahrensbeteiligten das Ergebnis der Sachverständigenschätzung zur Kenntnis zu bringen, wie dies hier geschehen ist, sondern sie hat sich zusätzlich über den

nummehr geltenden Schätzungswert auszusprechen: jener der betriebsamtlichen Schätzung oder jener der Schätzung des Sachverständigen im Sinne von Art. 9 Abs. 2 VZG oder gegebenenfalls vom einen oder anderen Mittelwert (vgl. dazu auch BGE 120 III 81). Um dies nachzuholen, ist das Geschäft an die Vorinstanz zurückzuweisen.

3. Was die Altlasten anbelangt, für die die Rekurrentin bereits vor Vorinstanz und auch wieder im Rekursverfahren eine Ermittlung der Kosten verlangt hat, ist ergänzend zu erwähnen, dass seit den frühen Neunzigerjahren für das Gebiet des Kantons Zürich der sog. Altlastenverdachtsflächen-Kataster besteht, worin auch das hier betroffene Grundstück verzeichnet ist. Der Zürcher Kataster muss in Anwendung des Bundesgesetzes über den Umweltschutz in den Kataster der belasteten Standorte (KbS) überführt werden (vgl. Jean-Claude Hofstetter, Altlasten - ein lösbares Problem, in: Der Treuhandexperte 2002, S. 325 ff.). Dies ist im vorliegenden Fall offenbar noch nicht geschehen und es ist auch nicht ersichtlich, wie eine verlässliche Analyse, welche für eine zuverlässige Schätzung der Sanierungskosten erforderlich wäre, im Rahmen des Zwangsverwertungsverfahrens möglich sein sollte. Dem Interesse an der genauen Kenntnis dieser Aufwendungen steht vor allem die Dringlichkeit des Verfahrens und der mit den Abklärungen verbundene Aufwand entgegen. Die einschlägigen Vorschriften zur Schätzung bestimmen denn auch nicht ausdrücklich, welche Parameter in die Schätzung miteinbezogen werden müssen. Wo gewisse Parameter nicht oder nicht mit vernünftigem Aufwand erhoben werden können, muss es genügen, dass die Tatsache als solche erwähnt wird. Das bedeutet hier, dass in den Steigerungsbedingungen auf die Katastereinträge hinzuweisen sein wird. Was die entsprechenden Gewährleistungen anbelangt, sind sie selbstverständlich wegzubedingen. In allgemeiner Form ergibt sich dies aus Art. 45 lit. g VZG. Für die Bieter und schliesslich für den Ersteigerer wird die Situation nicht anders sein als für den Grundstückskäufer, der beim Vorliegen von Altlasten ebenfalls mit gewissen Unsicherheiten leben muss.“