

BGer 5A 639/2013 vom 21. Januar 2014

Bundesgericht, 2014-01-21, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5A_639_2013

FR: TF 5A 639/2013 du 21 janvier 2014

IT: TF 5A 639/2013 del 21 gennaio 2014

Regeste

Schätzung (Grundstückverwertung) | Schuldbetreibungs- und Konkursrecht

Erwägungen

E. 1.1

Angefochten ist ein Entscheid des Obergerichts als kantonaler Aufsichtsbehörde, welcher die Neuschätzung des zu verwertenden Grundstücks durch Sachverständige zum Gegenstand hat. Entscheide kantonaler Aufsichtsbehörden in Schuldbetreibungs- und Konkursachen unterliegen der Beschwerde in Zivilsachen (Art. 72 Abs. 2 lit. a BGG i.V.m. Art. 19 SchKG).

E. 1.2

Die vorliegende Beschwerde ist unabhängig von einer gesetzlichen Streitwertgrenze gegeben (Art. 74 Abs. 2 lit. c BGG). Der Beschwerdeführer ist zur Beschwerde in Zivilsachen legitimiert (Art. 76 Abs. 1 lit. b BGG). Die Beschwerde gegen den letztinstanzlichen Entscheid ist fristgemäss erhoben worden (Art. 75 Abs. 1, Art. 100 Abs. 2 lit. a BGG) und grundsätzlich zulässig.

E. 1.3

Der Beschwerdeantrag (Art. 42 Abs. 1 BGG) muss grundsätzlich einen materiellen Antrag enthalten (BGE 134 III 379 E. 1.3 S. 383). Der Beschwerdeführer verlangt laut Antrag, "die Beschwerde [sei] zu behandeln"; er wendet sich damit gegen Dispositiv-Ziff. 1, wonach die Aufsichtsbehörde auf die Beschwerde gegen die betriebsamtliche Schätzung nicht eingetreten ist. Aus der Begründung der Beschwerde geht weiter hervor, dass er die Anweisung an das Betreibungsamt betreffend Übernahme des Schätzwertes kritisiert und insoweit die Aufhebung von Dispositiv-Ziff. 2 und ein Obergutachten verlangt.

E. 1.4

Mit vorliegender Beschwerde kann u.a. die Verletzung von Bundesrecht gerügt werden (Art. 95 lit. a BGG). In der Beschwerdeschrift ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt (Art. 42 Abs. 2 BGG). Die Verletzung von verfassungsmässigen Rechten ist in der Beschwerdeschrift vorzubringen und zu begründen (Art. 106 Abs. 2 BGG), wobei das Rügeprinzip gilt (BGE 133 III 589 E. 2 S. 591).

E. 2

Anlass zur vorliegenden Beschwerde gibt die Festsetzung des Schätzwertes zur betriebsamtlichen Verwertung eines Grundstückes. Die Aufsichtsbehörde hat nach Kritik des Beschwerdeführers an der betriebsamtlichen Schätzung C._____ die neue

Schätzung D._____ veranlasst. Der Beschwerdeführer wendet sich gegen die Festsetzung des Schätzwertes durch die Aufsichtsbehörde.

E. 2.1

Gemäss Art. 9 Abs. 2 (Art. 99 Abs. 2) VZG 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. Streitigkeiten über die Schätzung werden endgültig durch die kantonale Aufsichtsbehörde beurteilt (Art. 9 Abs. 2 VZG). Das Bundesgericht kann prüfen, ob das massgebende Verfahren eingehalten ist und ob die kantonale Aufsichtsbehörde das ihr zustehende Ermessen überschritten oder missbraucht hat. Letzteres trifft zu, wenn Kriterien mitberücksichtigt worden sind, die keine Rolle hätten spielen dürfen, oder wenn umgekehrt rechtserhebliche Umstände ausser Acht geblieben sind (BGE 134 III 42 E. 3 S. 43, mit Hinweisen).

E. 2.2

Der Beschwerdeführer verlangt vergeblich, dass seine Kritik an der betriebsamtlichen Schätzung und seine Stellungnahme zur Neuschätzung "als Beschwerde" zu behandeln zu seien. Richtig ist, dass die Aufsichtsbehörde die betriebsamtliche Schätzung nicht zu überprüfen hat. Dass dies geschehen sei, behauptet der Beschwerdeführer zu Recht nicht. Die am 30. November 2012 erhobene Kritik des Beschwerdeführers an der betriebsamtlichen Schätzung wurde - im Einklang mit der Rechtsprechung (BGE 133 III 537 E. 4.1 S. 537 f.) - als Antrag auf Neuschätzung entgegengenommen. Der Beschwerdeführer übergeht hingegen, dass nach Eingang der Neuschätzung die Aufsichtsbehörde über die massgebende Schätzung endgültig entscheidet (vgl. Art. 9 Abs. 2 VZG). Zu Recht wurde die Stellungnahme des Beschwerdeführers vom 11. Juli 2013 nicht als "Beschwerde gegen einen betriebsamtlichen Entscheid" behandelt. Es ist nicht ersichtlich, dass der angefochtene Entscheid (in Dispositiv-Ziff. 1) gegen Bundesrecht verstossen soll, wenn die Aufsichtsbehörde das Begehren des Beschwerdeführers nicht als Beschwerde, sondern als Antrag auf Neufestsetzung des Schätzwertes des zu verwertenden Grundstückes behandelt hat.

E. 2.3

Nach Einholung der Neuschätzung steht den Beteiligten kein Anspruch auf einer Oberexpertise zu (BGE 134 III 42 E. 3 S. 43). Die gegenteilige Meinung des Beschwerdeführers ist unzutreffend. Die Aufsichtsbehörde kann zu ihrer endgültigen Entscheidung (Art. 9 Abs. 2 VZG) auf einen Mittelwert abstellen, wenn zwei voneinander abweichende Schätzungen gleich kompetenter Sachverständiger vorliegen (BGE 120 III 79 E. 2b S. 81). Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers muss sie in diesem Fall die Gutachter nicht zu einer Stellungnahme auffordern.

E. 2.3.1

Die Aufsichtsbehörde hat für den Verkehrswert pro m² Bauland auf das Mittel der von den beiden Gutachtern ermittelten Werte abgestellt, welches Fr. 1'370.-- beträgt (Fr. 1'220.-- gemäss Gutachten D._____, Fr. 1'520.-- gemäss Gutachten C._____). Sie hat gefolgert, dass sich bei einer bebaubaren Fläche von 1'361 m² der Verkehrswert des Grundstückes auf Fr. 1'865'000.-- belaufe, zuzüglich Fr. 3'690.-- für die landwirtschaftliche Fläche von 369 m² gemäss Schätzung D._____, mithin insgesamt rund Fr. 1'870'000.--.

E. 2.3.2

Die Kompetenz der Gutachter wird vom Beschwerdeführer nicht in Frage gestellt. Er rügt vielmehr, dass sich die Aufsichtsbehörde mit Bezug auf die bebaubare Grundstücksfläche bzw. Bauzone geäußert habe, obwohl sie keine Spezialkenntnisse habe. Mit den Vorbringen wendet sich der Beschwerdeführer dagegen, dass die Aufsichtsbehörde für die Grundstücksfläche (1'361 m² Wohnzone Wb2, 369 m² Landwirtschaftszone) auf das Gutachten D._____ abgestellt hat, weil die Grundstücksfläche Wb2 im Gutachten C._____ nicht dem Zonenplan der Gemeinde entspreche. Entscheidend ist, dass das Mittel aus kompatiblen Kriterien gebildet wird und eine allfällige Abweichung von einem Gutachten nicht grundlos erfolgt, sondern sachlich begründet werden muss (vgl. BGE 120 III 79 E. 2c S. 82). Der Beschwerdeführer setzt nicht auseinander, dass das Mittel (Wert pro m²), auf welches sich die Aufsichtsbehörde stützt, nicht auf zutreffende Kriterien (1'361 m² Wohnzone Wb2, 369 m² Landwirtschaftszone) stützen soll; ebenso wenig stellt er in Frage, dass die Aufsichtsbehörde aus sachlichen Gründen die Grundstücksflächen im Gutachten D._____ (und nicht im Gutachten C._____) als massgebend erachtet hat. Eine gesetzwidrige Ermessensbetätigung der Vorinstanz wird nicht dargelegt. Insoweit kann auf die den Begründungsanforderungen nicht genügende Beschwerde nicht eingetreten werden.

E. 2.4

Weiter hat die Aufsichtsbehörde festgehalten, dass sich die in den Gutachten (bei einer Ausnützungsziffer von 0.4) ermittelte anrechenbare Geschossfläche unterscheide, weil die Wb2-Fläche 1'361 m² (und nicht 1'730 m² gemäss Gutachten C._____) betrage, was nachvollziehbar sei. Sodann sei in beiden Gutachten das im Grundbuch eingetragene Zutrittsrecht zu Lasten des Nachbargrundstückes Nr. zzz, aus dem der Beschwerdeführer ein "Baderecht" ableite, berücksichtigt worden. Die Vorbringen des Beschwerdeführers sind unbehelflich. Weder geht er auf das vorinstanzliche Argument der massgebenden Grundstücksfläche noch desjenigen des Grundbucheintrages ein. Es fehlt eine hinreichende Darlegung, inwiefern die Aufsichtsbehörde die Regeln zur endgültigen Beurteilung des massgebenden Schätzwertes des zu verwertenden Grundstücks verletzt habe.

E. 3

Der Beschwerde in Zivilsachen ist kein Erfolg beschieden. Bei diesem Verfahrensausgang wird der Beschwerdeführer kostenpflichtig (Art. 66 Abs. 1 BGG). Eine Parteientschädigung ist nicht zu sprechen.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.