

BGer 5A_692/2017 vom 18. Mai 2018

Bundesgericht, 2018-05-18, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5A_692_2017

FR: TF 5A_692/2017 du 18 mai 2018

IT: TF 5A_692/2017 del 18 maggio 2018

Erwägungen

E. 1.1

Angefochten ist der Entscheid einer oberen kantonalen Aufsichtsbehörde in Schuldbetreibungs- und Konkursachen. Dagegen ist die Beschwerde in Zivilsachen unabhängig eines Streitwertes gegeben (Art. 72 Abs. 2 lit. a, Art. 74 Abs. 2 lit. c BGG). Dem Beschwerdeführer steht ein schutzwürdiges Interesse an der Anfechtung des vorinstanzlichen Entscheides zu (Art. 76 Abs. 1 BGG) und die Beschwerdefrist ist eingehalten (Art. 100 Abs. 2 lit. a BGG). Insofern kann auf die Beschwerde eingetreten werden.

E. 1.2

Mit der vorliegenden Beschwerde kann insbesondere die Verletzung von Bundesrecht gerügt werden (Art. 95 lit. a BGG). In der Beschwerde ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid Recht verletzt (Art. 42 Abs. 2 BGG). Die Missachtung verfassungsmässiger Rechte ist ebenfalls zu begründen, wobei hier das Rügeprinzip gilt (Art. 106 Abs. 2 BGG ; BGE 143 II 283 E. 1.2.2 S. 286).

E. 2

Anlass zur vorliegenden Beschwerde gibt die Festsetzung des Schätzwertes zur betreibungsamtlichen Verwertung eines Grundstücks.

E. 2.1

Gemäss Art. 99 Abs. 1 der Verordnung des Bundesgerichts über die Zwangsverwertung von Grundstücken vom 23. April 1920 (VZG; SR 281.42) ordnet das Betreibungsamt nach Mitteilung des Verwertungsbegehrens an den Schuldner und gegebenenfalls an den Dritteigentümer die Schätzung des zu verwertenden Grundstücks an. Nach Art. 9 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 Höhe der Schätzung werden endgültig durch die kantonale Aufsichtsbehörde beurteilt (Art. 9 Abs. 2 i.V.m. Art. 99 Abs. 2 VZG). Den Beteiligten steht kein Anspruch auf Einholung einer Oberexpertise zu (BGE 120 III 135 E. 2 S. 136). Das Bundesgericht seinerseits kann diesbezüglich lediglich überprüfen, ob die kantonale Aufsichtsbehörde das massgebende Verfahren eingehalten hat und ob sie das ihr zustehende Ermessen überschritten oder missbraucht hat (anstatt vieler BGE 134 III 42 E. 3 S. 43 und Urteil 5A_342/2016 vom 7. Juli 2016 E. 2.1).

E. 2.2

Die Schätzung des zu verwertenden Grundstückes sagt nichts über den an der Versteigerung tatsächlich erzielten Erlös aus, sondern gibt dem Interessenten allenfalls einen Anhaltspunkt über das vertretbare Angebot. Deshalb soll die Schätzung nicht "möglichst hoch" sein,

sondern den mutmasslichen Verkehrswert des Grundstücks bestimmen (Art. 9 Abs. 1 VZG ; BGE 143 III 532 E. 2.2 S. 532). Nach welcher Methode bei der Schätzung vorzugehen ist, legt das Gesetz nicht fest (BGE 134 III 42 E. 4 S. 43 f.).

E. 3

Fr. 88'380.-- aus. Ausserdem sei die Mitberücksichtigung des Ertragswerts bei einem noch nicht fertig gestellten Gebäude methodisch unrichtig. Da der vom Gutachter D. _____ ermittelte Verkehrswert (vor Abzügen) ohne die unzulässige Berücksichtigung des Ertragswerts (Fr. 1'198'000.--) mit einem Gewichtungskoeffizienten (m) von 0.1 statt Fr. 1'653'000.-- Fr. 1'698'000.-- betragen hätte, resultiere daraus eine Differenz von Fr. 45'000.--. Schliesslich sei von Fertigstellungskosten von nicht mehr als Fr. 280'000.-- auszugehen. Die Abweichung zu den im Gutachten von D. _____ genannten Baukosten zur Fertigstellung (Fr. 400'000.--) betrage Fr. 120'000.--.

E. 3.1

Die Erstinstanz hat zu den eingeholten Gutachten zusammengefasst erwogen, sowohl die vom Betreibungsamt in Auftrag gegebene Schätzung als auch die Neuschätzung seien durch einen Experten durchgeführt worden. Die von den Gutachtern ermittelten Realwerte (betreibungsamtliche Schätzung: Fr. 1'665'864.-- und Neuschätzung: Fr. 1'698'000.--) würden nur geringfügig voneinander abweichen. Der Gutachter der Neuschätzung rechne mit weniger hohen Abzügen als der Gutachter im betreibungsamtlichen Gutachten. Im Ergebnis resultierten mutmassliche Verkehrswerte von Fr. 1'070'000.-- bzw. Fr. 1'250'000.--. Das vom Gesuchsteller eingereichte Privatgutachten der E. _____ AG gehe von einem weitaus höheren Verkehrswert von Fr. 1'426'293.-- aus. Aufgrund der Tatsache, dass es sich beim Gutachten der E. _____ AG um eine Kurzbewertung und zusätzlich um ein Parteigutachten handle, komme diesem Gutachten nicht die gleiche Bedeutung zu, wie den beiden ausführlichen Gutachten, die von in Pflicht genommenen Gutachtern erstellt wurden. Der deutlich höher geschätzte Verkehrswert des Parteigutachtens könne jedoch als Indiz dafür gewertet werden, dass das vom Betreibungsamt in Auftrag gegebene Gutachten eher einen zu tiefen Schätzwert wiedergebe. Es rechtfertige sich daher, auf den vom Sachverständigen D. _____ ermittelten Schätzwert abzustellen und das Betreibungsamt entsprechend anzuweisen.

E. 3.2

Der Beschwerdeführer hat dem in seiner kantonalen Beschwerde namentlich entgegengehalten, dass der "korrekte Schätzwert" Fr. 1'503'380.-- betrage. Die untere Aufsichtsbehörde habe es unterlassen, sich mit den methodischen Abweichungen zwischen dem vom Betreibungsamt und dem von der unteren Aufsichtsbehörde eingeholten Gutachten zu befassen. Die unbegründete Reduktion des Kubikmeterpreises (Baukosten pro Kubikmeter umbauter Raum) im Gutachten des Sachverständigen D. _____ von Fr. 800.-- auf Fr. 740.-- mache bei einem Gebäudevolumen von 1'473 m

E. 3.3

Vor Bundesgericht hält der Beschwerdeführer an diesen Kritikpunkten, welche von der oberen Aufsichtsbehörde als nicht stichhaltig erachtet wurden, fest, wobei er dazu ausführt, die obere Aufsichtsbehörde habe ihr Ermessen missbraucht, da in den Gutachten der Experten sachfremde Kriterien berücksichtigt worden und rechtserhebliche Annahmen mit falscher bzw. fehlender Methodik getroffen worden seien. Ausserdem macht er geltend, die Vorinstanz habe sein rechtliches Gehör verletzt, weil sein Antrag auf Einholung einer

Oberexpertise nicht beurteilt worden sei.

E. 4.1

Die Vorinstanz hat den Antrag auf Einholung eines Obergutachtens behandelt und mit hinreichender Begründung im Sinne von Art. 29 Abs. 2 BV (die Beteiligten und damit namentlich auch der Schuldner hätten lediglich Anspruch auf eine Neuschätzung durch einen Sachverständigen) abgewiesen. Die Rüge des Beschwerdeführers, sein Anspruch auf rechtliches Gehör sei verletzt worden, ist unbegründet.

E. 4.2

Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers haben die Vorinstanzen ihr Ermessen aus nachfolgenden Gründen auch nicht rechtsfehlerhaft ausgeübt, indem sie auf das Gutachten des Sachverständigen D. _____ abgestellt haben.

E. 4.2.1

Unbestritten ist, dass der Sachverständige D. _____ den Verkehrswert der Liegenschaft aus dem gewichteten Mittel aus Real- und Ertragswert abgeleitet hat, wobei er einen Gewichtungskoeffizienten (m) von 0.1 angewendet und dem Ertragswert damit nur eine ganz sekundäre Rolle (

1 / 11 des Realwertes) beigegeben hat. Wie bereits die Vorinstanz dem Beschwerdeführer erörtert hat, ist die Bestimmung des Verkehrswertes anhand des gewichteten Mittels aus Real- und Ertragswert als Methode anerkannt und verbreitet. Die Gewichtung hängt namentlich von der Art und den Besonderheiten des Bewertungsobjekts im konkreten Einzelfall ab (vgl. BGE 134 III 42 E. 4 S. 43 f; 134 II 49 E. 15.1 S. 76). Bei normalen Einfamilienhäusern ist der Realwert in der Regel wichtiger als der ertragsorientierte Wert (KASPAR FIERZ, Immobilienökonomie und Bewertung von Liegenschaften, 6. Aufl. 2011, S. 303; Das Schweizerische Schätzerhandbuch, Bewertung von Immobilien, Schweizerische Vereinigung kantonaler Grundstücksbewertungsexperten SVKG und Schweizerische Schätzungsexpertenkammer/Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft SEK/SVIT [Hrsg.], 4. Aufl. 2012, S. 124 f. und 209; vgl. auch Urteil 5A_294/2008 vom 18. August 2008 E. 3.3.3). Das Vorgehen des Sachverständigen D. _____, dem Ertragswert auch bei der Schätzung eines normalen Einfamilienhauses eine gewisse (untergeordnete) Bedeutung zuzuerkennen, geniesst nach dem Gesagten in Lehre und Rechtsprechung Akzeptanz. Soweit der Beschwerdeführer behauptet, der Umstand, dass es vorliegend zur Fertigstellung des Gebäudes noch weiterer baulicher Massnahmen bedarf, lasse die vom Sachverständigen D. _____ angewendete Methode völlig untauglich erscheinen, wird diese Auffassung von ihm nicht weiter begründet. Weshalb dies so sein soll, ist auch nicht ersichtlich. Der Sachverständige D. _____ hat der fehlenden Fertigstellung des Gebäudes in nachvollziehbarer Weise dadurch Rechnung getragen, dass er vom Verkehrswert in fertigem Zustand bzw. von einem Neubau ausgegangen ist und die zu erwartenden Baukosten zur Fertigstellung zwecks Ermittlung des Verkehrswerts im heutigen Zustand in einem zweiten Schritt wieder abgezogen hat (zu dieser Vorgehensweise vgl. das Schätzerhandbuch, S. 127 Umbau- und Renovationsobjekte betreffend). Auch unter Berücksichtigung der noch nicht erfolgten Fertigstellung des Schätzobjekts hat die Vorinstanz ihr Ermessen nicht missbraucht, wenn sie angenommen hat, dass die Schätzung des Sachverständigen D. _____ auf einem anerkannten Bewertungsmaßstab beruht.

E. 4.2.2

Mit Bezug auf den Realwert beanstandet der Beschwerdeführer sodann, dass der Sachverständige D. _____ lediglich einen Kubikmeterpreis von Fr. 740.-- angenommen hat. Soweit der Beschwerdeführer den eingesetzten Preis pauschal als zu tief angesetzt rügt, kann darauf nicht eingetreten werden. Die Unangemessenheit von Schätzungswerten kann im vorliegenden Verfahren nicht gerügt werden, wenn nicht geradezu ein Missbrauch oder eine Überschreitung des Ermessens geltend gemacht wird (vgl. vorne E. 2.1). Eine solche Rechtsverletzung tut der Beschwerdeführer nicht hinreichend dar, indem er einfach auf den in der Schätzung von C. _____ angenommenen höheren Kubikmeterpreis von Fr. 800.-- verweist, zumal dieser Gutachter im Gegenzug von wesentlich höheren Kosten für die Fertigstellung des Gebäudes ausgegangen ist.

E. 4.2.3

Soweit der Beschwerdeführer geltend macht, die Sachverständigen C. _____ und D. _____ seien von zu hohen Kosten für die Fertigstellung des Gebäudes ausgegangen, kann seinem Vorwurf, beide Gutachter hätten diese ohne Methode festgestellt, nicht zugestimmt werden. Im Gutachten von D. _____, auf welches die Vorinstanz vollumfänglich abgestellt hat, wurden die mutmasslichen Baukosten zur Fertigstellung nach dem Baukostenplan BKP strukturiert und insgesamt mit Fr. 400'000.-- beziffert. Auch hier ist es unbehelflich, wenn der Beschwerdeführer diesem Schätzwert einfach seinen eigenen (Fr. 280'000.--) gegenüberstellt und die Nichteinholung eines weiteren Gutachtens beanstandet. Seine Kritik vermag nichts daran zu ändern, dass nach der gesetzlichen Regelung kein Anspruch auf ein Obergutachten besteht und ein solches daher von der oberen Aufsichtsbehörde auch nicht eingeholt zu werden brauchte. Sodann übergeht der Beschwerdeführer mit diesem Vorbringen, dass Streitigkeiten über die Höhe der Schätzung von der kantonalen Aufsichtsbehörde endgültig entschieden werden (vgl. vorne E. 2.1).

E. 5

Aus den dargelegten Gründen ist der Beschwerde in Zivilsachen kein Erfolg beschieden. Bei diesem Verfahrensausgang wird der Beschwerdeführer kostenpflichtig (Art. 66 Abs. 1 BGG). Der Gegenpartei ist kein entschädigungspflichtiger Aufwand entstanden (Art. 68 Abs. 2 BGG).

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