

ZH_OBERGERICHT PS180195 vom 17. Januar 2019

ZH Obergericht, 2019-01-17, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_PS180195

FR: ZH_OBERGERICHT PS180195 du 17 janvier 2019

IT: ZH_OBERGERICHT PS180195 del 17 gennaio 2019

Erwägungen

E. 1

Übersicht Sachverhalt und Prozessgeschichte

E. 1.1

Der Beschwerdeführer ist Stockwerkeigentümer eines Hausteils an der B.____-strasse ... in C.____ (GBBl 1, Miteigentum an GBBl 2, Kat. Nr. 1) sowie eines Atelierraumes und -kellers (GBBl 3 und 4, Miteigentum an GBBl 5, Kat. Nr. 2), und er ist ebenfalls Schuldner in der Betreibung Nr. ... (vgl. act. 7/1, act. 7/3, act. 7/5). Nachdem in dieser Betreibung das Verwertungsbegehren gestellt wurde, liess das Gemeindeammann- und Betreibungsamt Embrachertal (nachfolgend Betreibungsamt) die Stockwerkeigentumsanteile des Beschwerdeführers durch D.____, E.____ GmbH, schätzen. Die entsprechende Verkehrswertschätzung datiert vom 3. November 2017 (vgl. act. 7/2, nachfolgend erstes Gutachten). Mit Schreiben vom 7. November 2017 teilte das Betreibungsamt dem Beschwerdeführer mit, der betreibungsamtliche Schätzwert belaufe sich auf Fr. 800'000.– (vgl. act. 3 = act. 7/3).

E. 1.2

Am 20. November 2017 (Datum Poststempel) gelangte der Beschwerdeführer an das Bezirksgericht Bülach als untere kantonale Aufsichtsbehörde in Schuldbetreibungs- und Konkursachen (nachfolgend Vorinstanz) und verlangte im Wesentlichen Einsicht in den Schätzbericht (vgl. act. 1). Nachdem das Betreibungsamt die Expertise und weitere sachdienliche Unterlagen eingereicht hatte (vgl. act. 7/1-6), nahm der Beschwerdeführer dazu Stellung und beantragte eine Neuschätzung (vgl. act. 10). Nach Eingang des von der Vorinstanz verlangten Kostenvorschusses von Fr. 2'000.– (act. 11 und act. 14) wurde der von der Vorinstanz vorgeschlagene Sachverständige F.____, G.____ AG, mit der Neuschätzung beauftragt (vgl. act. 15 und act. 17). Da dieser mit Schreiben vom 28. März 2018 erklärt hatte, er habe die Liegenschaft bereits im Februar 2014 auf Fr. 816'000.– geschätzt (vgl. act. 18), wurde den Parteien H.____, I.____ AG, vorgeschlagen (vgl. act. 20). Mangels Einwände der Parteien hierzu wurde der Sachverständige H.____ mit der Erstellung des Gutachtens beauftragt (vgl. act. 22). Mit Schreiben vom 17. Juli 2018 reichte dieser seine Expertise vom sel-

- 3 - ben Datum ein, gemäss welcher der Verkehrswert schätzungsweise Fr. 836'000.– beträgt (act. 25 und act. 26, nachfolgend zweites Gutachten).

E. 1.3

Die Vorinstanz setzte dem Beschwerdeführer und dem Betreibungsamt Frist an, um zu diesem zweiten Gutachten Stellung zu nehmen (vgl. act. 28). Innert erstreckter Frist ging die Stellungnahme des Beschwerdeführers vom 29. August 2018 ein (vgl. act. 31 und act.

32/1-4). Mit Beschluss vom 12. September 2018 legte die Vorinstanz den betriebsamtlichen Schätzwert auf Fr. 818'000.– fest (vgl. act. 36 [= act. 33]). Dagegen erhob der Beschwerdeführer mit Eingabe vom

E. 3

Die Spruchgebühr ist aufzuheben und neu festzusetzen – bei einer Obergrenze von max. 3150.–

E. 3.1

Der Beschwerdeführer verlangt die Aufhebung des angefochtenen Entscheids und die Rückweisung an die Vorinstanz. Zunächst kritisiert er, dass sich die Vorinstanz mit seiner Eingabe vom 29. August 2018, mit welcher er ausführlich dargelegt und mit Fakten belegt habe, weshalb die beiden Schätzungen falsch seien, nicht auseinandergesetzt habe. Damit macht er sinngemäss eine Verletzung des rechtlichen Gehörs geltend (vgl. act. 37 S. 2 oben). Der Anspruch auf rechtliches Gehör verlangt, dass das Gericht die Vorbringen des vom Entscheid in seiner Rechtsstellung Betroffenen auch tatsächlich hört, prüft und in der Entscheidungsfindung berücksichtigt. Damit sich die Parteien ein Bild über die Erwägungen des Gerichts machen können, ist der Entscheid zu begründen. Die Begründung muss kurz die Überlegungen nennen, von denen sich das Gericht hat leiten lassen und auf die sich sein Entscheid stützt. Nicht erforderlich ist hingegen, dass sich der Entscheid mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Es genügt, wenn der Entscheid gegebenenfalls sachgerecht angefochten werden kann (vgl. BGer 4A_275/2018 E. 2.3.1 m.H.). Die Vorinstanz hielt zu Beginn ihres Entscheides fest, der Beschwerdeführer habe innert erstreckter Frist zum zweiten Gutachten Stellung genommen (vgl. act. 36 E. 1), und im Ergebnis erwog sie, beide Gutachten seien professionell abgefasst, würden plausibel und überzeugend erscheinen sowie keine Mängel oder Unzulänglichkeiten erkennen lassen (vgl. act. 36 E. 2). Damit brachte sie implizit zum Ausdruck, dass sie die Vorbringen des Beschwerdeführers für unbehelflich bzw. für die Entscheidungsfindung irrele-

- 6 - vant hielt. Dass die Vorinstanz in ihrem Entscheid die in der Stellungnahme erhobenen Einwände nicht ausdrücklich erwähnte, schadet hier nicht: Inwiefern dem Beschwerdeführer die vorinstanzliche Begründung eine sachgerechte Anfechtung des Entscheids verunmöglicht haben soll, zeigt der Beschwerdeführer weder auf noch ist dies ersichtlich. Im Ergebnis lässt sich der Vorinstanz eine Verletzung der Begründungspflicht nicht vorwerfen, obwohl die Begründung eher knapp ausgefallen ist. Eine Gehörsverletzung liegt mithin nicht vor. Die Anträge 1 und 2 des Beschwerdeführers sind damit abzuweisen.

E. 3.2

Der Beschwerdeführer kritisiert in seiner Beschwerde hauptsächlich das zweite Gutachten (vgl. act. 37 [nicht nummerierte] S. 3-7). Ein Abweichen von einem gestützt auf Art. 9 Abs. 2 VZG eingeholten Schätzungsgutachten ist grundsätzlich nur dann angezeigt, wenn triftige Gründe vorliegen. Dies ist namentlich dann der Fall, wenn das Gutachten nicht schlüssig, in sich widersprüchlich, nicht überzeugend oder methodisch falsch ist, wenn sich der Sachverständige auf irrtümliche rechtliche Annahmen oder unzutreffende tatsächliche Feststellungen gestützt hat, oder wenn das Gutachten ohne sachlichen Grund von anerkannten Lehrmeinungen abweicht (vgl. OGer ZH PS180070 vom 27. Juni 2018 E. 4.2 m.w.H.). Die auf den (nicht nummerierten) Seiten 3 bis 5 vorgetragenen Einwände gegen

das zweite Gutachten erhob der Beschwerdeführer vor Vorinstanz gegen das erste Gutachten (vgl. act. 10 [nicht nummerierte] S. 2 f. und act. 31), nicht aber gegen das zweite. Ebenso verhält es sich mit den unter dem Titel "Kommunizierung der Qualitativen Beurteilung der Liegenschaft/Siedlung" aufgeführten Einwände (vgl. act. 37 [nicht nummerierte] S. 5-7, s. auch act. 31 [nicht nummerierte] S. 3-5). Diese Vorbringen sind daher neu und im Beschwerdeverfahren unbeachtlich (vgl. Art. 326 ZPO und E. 2.1. oben). Zulässig ist hingegen der Einwand, wonach das zweite Gutachten von einem 7.5-Zimmer Eckfamilienhaus mit einem Parkplatz ausgehe, obwohl es sich um ein solches mit 9.5-Zimmern mit zwei Parkplätzen handle (vgl. act. 37 [nicht nummerierte] S. 4 und act. 31 [nicht nummerierte] S. 3). Aus dem vom Betreibungsamt eingereichten Grundbuchauszug geht allerdings hervor, dass es sich um einen Hausteil mit 7.5-Zimmern handelt

- 7 - (vgl. act. 7/5). Dieser Auszug ist eine öffentliche Urkunde im Sinne von Art. 9 ZGB, die für die darin bezeugten Tatsachen vollen Beweis erbringt, solange nicht die Unrichtigkeit ihres Inhalts nachgewiesen ist. Einen solchen Nachweis hat der Beschwerdeführer nicht erbracht. Seine Behauptung zur Anzahl Parkplätze ist unsubstanziert und unbelegt, und in den Akten finden sich keine Hinweise dafür. Dass der Gutachter bei seiner Schätzung erhebliche Umstände ausser Acht gelassen haben soll, vermag der Beschwerdeführer daher nicht darzutun. Selbst wenn die erwähnten unzulässigen Noven im Beschwerdeverfahren zu berücksichtigen wären, würde dies am angefochtenen Entscheid bzw. am zweiten Gutachten nichts ändern. Der Beschwerdeführer zeigt nicht auf, wo diese seiner Ansicht nach falschen Annahmen, wie z.B. die falsche Quadratmeterzahl, im zweiten Gutachten Eingang gefunden haben. Es ist nicht Aufgabe der Rechtsmittelinstanz, im 37-seitigen Gutachten anhand der Akten nach Unzulänglichkeiten zu suchen. Zudem geht aus der Begründung der Beschwerde nicht hervor, inwiefern die nach Auffassen des Beschwerdeführers nicht berücksichtigten Faktoren (wie z.B. fehlende Grundstückanteile und Nichtberücksichtigung der Renovierungen sowie des Atelierkellers) Einfluss auf das Ergebnis der Schätzung gehabt hätten. Nebenbei ist anzumerken, dass der Atelierkeller in beiden Gutachten berücksichtigt wurde (vgl. act. 7/2 S. 1 und S. 6 sowie act. 27 S. 18 und S. 21 f.). Eine Auseinandersetzung mit den Vorbringen des Beschwerdeführers wäre damit nicht möglich. Es hätte mithin nicht beurteilt werden können, ob bei der Schätzung Kriterien mitberücksichtigt worden sind, die keine Rolle hätten spielen dürfen, oder ob erhebliche Umstände ausser Acht geblieben sind. Soweit der Beschwerdeführer die auf den (nicht nummerierten) Seiten 5-7 aufgeführten Einwände auch gegen das erste Gutachten erhebt, kann auf das soeben Ausgeführte verwiesen werden. Der Beschwerdeführer vermag mit anderen Worten nicht darzulegen, inwiefern das erste Gutachten nicht schlüssig, in sich widersprüchlich, nicht überzeugend oder falsch sein soll. Gleiches gilt sodann für die am Ende seiner Beschwerde vorgetragenen Kommentare, wobei diesbezüglich nicht einmal ersichtlich ist, gegen welches Gutachten sich diese richten (vgl. act. 37 [nicht nummerierte] S. 7).

- 8 -

E. 3.3

Der Beschwerdeführer stellt sich auf den Standpunkt, der Marktwert liege deutlich höher (vgl. act. 37 [nicht nummerierte] S. 2 f.). Wie bereits vor Vorinstanz (vgl. act. 31 [nicht nummerierte] S. 2) bringt er im Wesentlichen vor, im Jahr 2000 sei die Liegenschaft auf Fr. 1.1 Mio. geschätzt worden, und die Daten des EFD und des Vergleichsportals J. _____

würden belegen, dass seit 2000 eine Preissteigerung von 70-88% stattgefunden habe. Ohne Berücksichtigung allfälliger Wertverminderungen würde sich der Verkehrswert daher auf rund Fr. 1.7 Mio. bis Fr. 2.0 Mio. belaufen. Der Durchschnittspreis der auf K._____ verfügbaren und vergleichbaren Häuser mit neun bzw. sieben bis acht Zimmern in der Region C._____ liege bei Fr. 1.7 Mio. bzw. bei Fr. 1.3 Mio. Seine eingereichte Marktanalyse zeige ebenfalls, dass die beiden Gutachten keine faire Verkehrswertschätzung darstellen würden. Das Obergericht habe daher – für den Fall, dass keine Rückweisung erfolge – den Verkehrswert auf mindestens Fr. 1.3 Mio. festzusetzen (vgl. act. 37 [nicht nummerierte] S. 2 f.). Die Schätzung des zu versteigernden Grundstückes sagt nichts über den an der Versteigerung tatsächlich erzielbaren Erlös aus, sondern gibt den Interessenten bloss einen Anhaltspunkt über das vertretbare Angebot. Die Schätzung soll deshalb nicht möglichst hoch sein, sondern den mutmasslichen Verkaufswert des Grundstückes bestimmen (vgl. Art. 9 Abs. 1 i.V.m. Art. 99 Abs. 1 VZG und BGE 129 III 595 E. 3.1). Wie bei der Schätzung des Verkehrswerts im Einzelnen vorgehen ist, legt das Gesetz nicht fest (vgl. BGE 134 III 42 E. 3 und 4). Insofern kommt dem Sachverständigen ein gewisses Ermessen zu (vgl. OGer ZH PS180070 vom 27. Juni 2018 E. 4.1). Dass das bzw. die Gutachten einen viel zu niedrigen bzw. nicht den mutmasslichen Verkehrswert ausweisen, lässt sich gestützt auf die Vorbringen des Beschwerdeführers nicht annehmen. Nicht zu beanstanden und zulässig ist sodann, dass sich die Vorinstanz für den Mittelwert der leicht voneinander abweichenden Schätzwerte ausgesprochen hat, da die Experten über vergleichbare Fachkenntnisse verfügten (vgl. BGE 129 III 595 E. 3.1, BGer 5A_639/2013 E. 2.3). Der angenommene (Mittel-)Wert wird im Übrigen weder durch die Akten noch durch die Vorbringen des Beschwerdeführers als auch für den Laien unplausibel gemacht. Die vom Beschwerdeführer angeführte Schätzung mit Fr. 1.1 Mio. ist über achtzehn Jahre alt und sagt über den heutigen Zu-

- 9 - stand des Objektes nichts mehr aus. Der Experte, welcher den Auftrag zur Neuschätzung ablehnen musste, hat das Objekt im Jahr 2014 mit Fr. 816'000.– geschätzt. Der Schätzer H._____ merkt an, es gehe um ein Liebhaberobjekt mit einem verwilderten Garten, unbewohnt, mit erheblichem "aufgestautem Investitionsbedarf", mit einer "offensichtlichen Wasserproblematik" und einer "extrem komplexen Eigentümerstruktur". Das alles ist augenscheinlich nicht wertsteigernd – der Beschwerdeführer setzt sich damit aber nicht auseinander. Der Antrag 4 des Beschwerdeführers ist somit abzuweisen.

E. 3.4

Für den Fall, dass keine Rückweisung erfolgt bzw. das Obergericht den Verkehrswert nicht auf Fr. 1.3 Mio. festsetzt, beantragt der Beschwerdeführer ein Obergutachten (vgl. act. 37 [nicht nummerierte] S. 3). Wie bereits die Vorinstanz erwogen hat, steht dem Beschwerdeführer ein Anspruch auf eine Oberexpertise nicht zu (vgl. BGE 134 III 42 E. 3). Damit ist auch der Antrag 5 des Beschwerdeführers abzuweisen.

E. 3.5

Die Vorinstanz auferlegte dem Beschwerdeführer die Spruchgebühr von Fr. 150.– sowie die Gutachterkosten von Fr. 5'385.–. Der Beschwerdeführer beantragt, diese Kosten seien auf höchstens Fr. 3'150.– festzusetzen (vgl. Antrag 3 und act. 37 [nicht nummerierte] S. 2). Aus der Beschwerdebegründung geht hervor, dass sich der Beschwerdeführer einzig gegen die Gutachterkosten wehrt. Die von der Vorinstanz festgesetzte Spruchgebühr von Fr. 150.– bestreitet er zu Recht nicht (vgl. dazu BGE 131 III 136). Dass der in Rechnung gestellte

Aufwand vom Gutachter tatsächlich betrieben wurde, bestreitet der Beschwerdeführer nicht. Die von ihm beantragte Reduktion von über Fr. 2'000.– begründet er vielmehr mit der Mangelhaftigkeit des Gutachtens (vgl. act. 37 [nicht nummerierte] S. 2). Wie unter den Ziffern 3.2. und 3.3. erwogen, ist es dem Beschwerdeführer nicht gelungen, Gründe darzutun, die das zweite Gutachten mangelhaft oder unbrauchbar erscheinen lassen. Eine Reduktion der Gutachterkosten rechtfertigt sich daher nicht. Der Antrag 3 ist ebenfalls abzuweisen.

- 10 -

E. 3.6

Die Beschwerde erweist sich somit insgesamt als unbegründet und ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. 4. Kosten- und Entschädigungsfolgen Das Verfahren vor der oberen kantonalen Aufsichtsbehörde in Schuldbetreibungs- und Konkursachen ist kostenlos (Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 SchKG). Parteientschädigungen sind nicht auszurichten (Art. 62 Abs. 2 GebV SchKG). Es wird beschlossen:

E. 4

Eventualiter legt das Obergericht den Verkehrswert – nach Prüfung der Unterlagen – selber auf mindestens 1.3 Mio fest.

E. 5

Eventualiter bestellt das Obergericht einen Obergutachter und beauftragt ihn, die Verkehrswert-Schätzung auch auf Grund einer detaillierten Marktanalyse vorzunehmen.

E. 6

Eventualiter ist dem Beschwerdeführer eine weitere Frist einzuräumen um verschiedene Punkte (siehe unten) nachträglich zu substantiieren." 2. Rechtliche Vorbemerkungen und Prozessuales 2.1. Gemäss Art. 99 der Verordnung des Bundesgerichts über die Zwangsverwertung von Grundstücken (VZG; SR 281.42) ordnet das Betreibungsamt die Schätzung der zu verwertenden Grundstücke im Sinne von Art. 9 Abs. 1 VZG an. Diese soll den mutmasslichen Verkaufswert des Grundstückes und seiner Zugehör bestimmen. Nach Art. 9 Abs. 2 VZG ist jeder Beteiligte berechtigt, innerhalb

- 4 - 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. Beim Antrag auf Neuschätzung nach Art. 9 Abs. 2 VZG handelt es sich nicht um ein eigentliches betreibungsrechtliches Beschwerdeverfahren i.S.v. Art. 17 SchKG, sondern um weitere amtliche Tätigkeit eines Vollstreckungsorgans. Dennoch rechtfertigt es sich, die für die betreibungsrechtliche Beschwerde geltenden Verfahrensregeln zumindest analog anzuwenden (vgl. BGE 131 III 136 E. 3.2.1, OGer ZH PS140109 vom 26. Juni 2014 m.w.H., OGer ZH PS120166 vom 9. Oktober 2012). Das Verfahren der Beschwerde in Schuldbetreibungs- und Konkursachen richtet sich nach den Bestimmungen von Art. 20a Abs. 2 SchKG. Soweit das SchKG keine Bestimmungen enthält, regeln die Kantone das Verfahren (Art. 20a Abs. 3 SchKG). Im Kanton Zürich wird in § 84 i.V.m. § 85 GOG für das Verfahren des Weiterzugs an die obere kantonale Aufsichtsbehörde auf das Beschwerdeverfahren nach Art. 319 ff. ZPO verwiesen, welches dementsprechend als kantonales Recht anzuwenden ist (vgl. dazu JENT-SØRENSEN, Das kantonale Verfahren nach Art. 20a Abs. 3 SchKG: ein Relikt und die Möglichkeit einer Vereinheitlichung, BISchK 2013 S. 89 ff., S. 103, mit Hinweisen auf die Gerichtspraxis).

2.2. Die Beschwerde ist bei der Rechtsmittelinstanz innert Rechtsmittelfrist schriftlich und begründet einzureichen (Art. 321 Abs. 1 ZPO). Mit der Beschwerde können die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO). An die Begründung der Beschwerde werden bei Laien keine hohen Anforderungen gestellt. Immerhin muss die Begründung so beschaffen sein, dass der loyale und verständige Leser un- schwer und eindeutig verstehen kann, was nach Auffassung der Beschwerde führenden Partei am angefochtenen Entscheid falsch sein soll. Wiederholungen des bereits vor der ersten Instanz Vorgetragenen genügen den Anforderungen an eine Begründung daher ebenso wenig wie allgemeine Ausführungen und allgemeine Kritik am angefochtenen Entscheid bzw. an den erstinstanzlichen Erwägungen (vgl. auch BGE 138 III 374 = Pra 102 [2013] Nr. 4, mit Verweisen, am Beispiel der

- 5 - Berufung). Auf Beschwerden, denen es an einer hinreichenden Begründung fehlt, ist nicht einzutreten. 2.3. In prozessualer Hinsicht verlangt der Beschwerdeführer sinngemäss, es sei ihm die Beschwerdefrist zu erstrecken (vgl. Antrag 6). Da es sich bei der Beschwerdefrist um eine gesetzliche Frist handelt, ist die Gewährung einer Frister- streckung ausgeschlossen (vgl. Art. 144 Abs. 1 ZPO). Das Fristerstreckungsge- such ist demnach abzuweisen. 3. Zur Beschwerde im Einzelnen

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