

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}

5A_342/2016

Urteil vom 7. Juli 2016

II. zivilrechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichterin Escher, präsidierendes Mitglied,
Bundesrichter Marazzi, Bovey,
Gerichtsschreiber Levante.

Verfahrensbeteiligte

1. X. _____,

2. Y. _____,

beide vertreten durch

Rechtsanwältin Dr. Caterina Nägeli,

Beschwerdeführer,

gegen

Z. _____ AG,

vertreten durch Rechtsanwalt David Matti,

Beschwerdegegnerin,

Betreibungsamt Oberland, Dienststelle
Obersimmental-Saanen.

Gegenstand

Grundpfandverwertung / Gesuch um Neuschätzung gemäss Art. 9 Abs. 2 VZG,

Beschwerde gegen den Entscheid des Obergerichts des Kantons Bern, Aufsichtsbehörde in
Betreibungs- und Konkursachen, vom 22. April 2016 (ABS 15 226).

Sachverhalt:

A.

A.a. In der von der Z. _____ AG angehobenen Betreuung auf Verwertung der Liegenschaft
A. _____ Grundbuch-Blatt Nr. yyy teilte das Betreibungsamt Oberland, Dienststelle
Obersimmental-Saanen, am 8. Juni 2015 der Schuldnerin X. _____ und dem Pfandsteller
Y. _____ die Schätzung mit. Der Wert der Liegenschaft wurde gestützt auf das Gutachten von
C. _____ auf Fr. 1'290'000.-- festgesetzt.

A.b. X. _____ und Y. _____ beschwerten sich daraufhin beim Obergericht des Kantons Bern,
Aufsichtsbehörde in Betreibungs- und Konkursachen, gegen die Schätzung der zu verwertenden
Liegenschaft und ersuchten zudem um deren Neuschätzung. Das Obergericht wies die Beschwerde
am 26. Juni 2015 ab. Für die Neuschätzung sah es den Sachverständigen D. _____ aus
U. _____ vor. X. _____ und Y. _____ brachten Einwände gegen die Person des Schätzers
vor; sie machten im Wesentlichen geltend, den Gutachtern aus dem Kanton Bern fehle es an Distanz
und Unparteilichkeit gegenüber der Z. _____ AG. Mit Präsidialverfügung vom 22. September 2015
wurde das gegen den Sachverständigen erhobene Ablehnungsgesuch abgewiesen. X. _____ und
Y. _____ hielten am Gesuch um Neuschätzung fest.

A.c. In seinem Gutachten vom 27. November 2015 bezifferte D. _____ den Verkehrswert der
Liegenschaft auf Fr. 1'580'000.--. X. _____ und Y. _____ erklärten sich mit der Schätzung nicht

einverstanden und verlangten, von einem Wert von Fr. 5'000'000.-- auszugehen. Ansonsten sei für die Schätzung ein dritter Gutachter einzusetzen. Mit Entscheid vom 22. April 2016 setzte das Obergericht den Verkehrswert der Liegenschaft auf Fr. 1'580'000.-- fest.

B.

X._____ und Y._____ haben am 6. Mai 2016 Beschwerde in Zivilsachen erhoben. Die Beschwerdeführer beantragen die Aufhebung des obergerichtlichen Entscheides und die Anweisung an das Obergericht, für den weiteren Lauf des Verwertungsverfahrens der Liegenschaft A._____ Grundbuch-Blatt Nr. yyy den Wert von Fr. 5'000'000.-- verbindlich zu erklären. Eventualiter sei das Obergericht anzuweisen, eine erneute Schätzung durch einen Experten, der ausserhalb des Kantons Bern tätig ist, vornehmen zu lassen. Weiter ersuchen sie um aufschiebende Wirkung. Das Obergericht hat auf eine Vernehmlassung zum Gesuch um aufschiebende Wirkung verzichtet. Das Betreibungsamt und die Z._____ AG haben sich nicht vernehmen lassen. Mit Präsidialverfügung vom 7. Juni 2016 ist der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zuerkannt worden.

Es sind die kantonalen Akten, indes keine Vernehmlassungen in der Sache eingeholt worden.

Erwägungen:

1.

1.1. Angefochten ist der Entscheid einer oberen kantonalen Aufsichtsbehörden 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). Den Beschwerdeführern steht ein schutzwürdiges Interesse an der Anfechtung des vorinstanzlichen Entscheides zu (Art. 76 Abs. 1 lit. b BGG). Auf die fristgerecht eingereichte Beschwerde ist daher einzutreten (Art. 100 Abs. 2 lit. a BGG).

1.2. Mit der Beschwerde in Zivilsachen kann die Verletzung von Bundesrecht gerügt werden (Art. 95 BGG). Das Bundesgericht wendet das Recht in diesem Bereich grundsätzlich von Amtes wegen und mit freier Kognition an (Art. 106 Abs. 1 BGG). In der Beschwerde ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt (Art. 42 Abs. 2 BGG; BGE 134 III 102 E. 1.1 S. 104). Die Verletzung verfassungsmässiger Rechte ist ebenfalls zu begründen (Art. 106 Abs. 2 BGG), wobei hier das Rügeprinzip gilt (BGE 133 III 589 E. 2 S. 591). Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 BGG). Neue Tatsachen und Beweismittel sind nicht zulässig (Art. 99 Abs. 1 BGG).

2.

Anlass zur vorliegenden Beschwerde gibt die Neuschätzung einer Liegenschaft im Rahmen der Pfandverwertung.

2.1. Nach Mitteilung des Verwertungsbegehrens an den Schuldner und gegebenenfalls an den Dritteigentümer ordnet das Betreibungsamt die Schätzung des betroffenen Grundstückes an. Sie soll den mutmasslichen Verkehrswert samt Zugehör bestimmen (vgl. Art. 9 Abs. 1 i.V.m. mit Art. 99 Abs. 1 VZG). Gegen Vorschuss der Kosten kann jeder Beteiligte innert zehn Tagen bei der Aufsichtsbehörde ohne nähere Begründung eine Neuschätzung durch einen Sachverständigen verlangen. Damit wird einerseits dem Umstand Rechnung getragen, dass Schätzungen selbst von Experten auseinanderfallen können (vgl. BGE 120 III 79 E. 2a S. 81), andererseits soll der allfälligen Tendenz der Schuldner entgegengewirkt werden, welche die Verwertung verzögern möchten (vgl. BGE 120 III 135 E. 2 a.E. S. 136; KREN KOSTKIEWICZ, Kurzkomentar VZG, 2011, N. 1 zu Art. 99). 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 nur prüfen, ob das massgebende Verfahren eingehalten sei und ob die kantonale Aufsichtsbehörde das ihr zustehende Ermessen überschritten oder missbraucht habe. Die Schätzung des zu verwertenden Grundstückes gibt den Interessenten zudem nur einen Anhaltspunkt über das vertretbare Angebot, ohne etwas über den an der Steigerung tatsächlich erzielbaren Erlös auszusagen (vgl. zum Ganzen BGE 134 III 42 E. 3 und 4 S. 43). Im Verfahren der Grundpfandverwertung kommt der Schätzung ohnehin nur eine untergeordnete Bedeutung zu. Die im Pfändungsverfahren massgebliche Bestimmung des Deckungsumfangs (Art. 97 Abs. 2 SchKG) und die Orientierung der Gläubiger über das voraussichtliche Ergebnis der Verwertung (Art. 112 Abs. 1 SchKG) entfallen (BGE 101 III 32 E. 1 S.

33; 135 I 102 E. 3.2.2 und 3.2.3 S. 105).

2.2. Die kantonale Aufsichtsbehörde sah die Voraussetzungen für eine Neuschätzung als gegeben und beauftragte D. _____ mit einem entsprechenden Gutachten. Alsdann zog sie das bereits vorhandene Gutachten von C. _____, das von einem Wert von Fr. 1'290'000.-- ausgeht, und das neue Gutachten von D. _____, das den Wert auf Fr. 1'580'000.-- schätzt, in ihre Überlegungen ein. Beide beruhen auf der Methode der Substanzwertberechnung. Im Ergebnis erachtete die Vorinstanz den höheren Wert der Neuschätzung für alle Beteiligten als angemessen. Sie wies den Antrag der Beschwerdeführer auf Anordnung eines Obergutachtens ab.

2.3. Die Beschwerdeführer werfen der Vorinstanz vor, auf ihre Einwendungen gegen die Schätzung nicht eingegangen zu sein. Damit sei ihr Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt.

2.3.1. Die Verfahrensgarantie nach Art. 29 Abs. 2 BV verlangt von der Behörde, die Vorbringen des Betroffenen tatsächlich zu hören, zu prüfen und in der Entscheidungsfindung zu berücksichtigen. Die Verpflichtung der Behörde, ihren Entscheid zu begründen, erfordert indes nicht, dass sie sich mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken, so dass ein Weiterzug an die höhere Instanz ermöglicht wird (BGE 138 I 232 E. 5.1 S. 237; 136 I 229 E. 5.2 S. 236).

2.3.2. Im vorliegenden Fall hat die Vorinstanz die Beschwerdeführer daran erinnert, dass auf die erneuten Vorbehalte gegen den Gutachter D. _____ sowie generell gegen alle Gutachter aus dem Kanton Bern nicht mehr einzugehen sei, zumal darüber mit (rechtskräftigem) Zwischenentscheid vom 22. September 2015 befunden worden sei. Auch zu den Einwänden gegen das Ergebnis der Neuschätzung hat die Vorinstanz eingehend Stellung genommen. Von einer ungenügenden Begründung des angefochtenen Entscheides kann daher keine Rede sein.

2.4. In der Sache wiederholen die Beschwerdeführer ihre im kantonalen Verfahren geäusserte Kritik an der Neuschätzung und verweisen auf vorangehend erstellte Schätzungen und die frühere Gewährung von Hypothekarkrediten auf ihrem Chalet. Mit diesen Vorbringen übergehen sie, dass Streitigkeiten über die Höhe der Schätzung von der kantonalen Aufsichtsbehörde endgültig entschieden wird. Darauf ist nicht einzugehen. Verfahrensfehler, welche das Bundesgericht prüfen könnte, werden keine geltend gemacht. Zwar werfen die Beschwerdeführer der Vorinstanz Willkür in der Beurteilung der Neuschätzung vor; aus den Vorbringen lässt sich indes keine Überschreitung des Ermessens erkennen. Dass kein Anspruch auf ein Obergutachten besteht, hat die Vorinstanz den Beschwerdeführern mit Hinweis auf die gesetzliche Regelung erläutert. Daran ändert auch die Anrufung des Anspruchs auf rechtliches Gehör nichts. Mit ihren Ausführungen zur Eigentumsfreiheit wiederholen die Beschwerdeführer schliesslich die - unzulässige - Kritik am von der Vorinstanz verbindlich festgelegten Schätzungswert.

3.

Nach dem Gesagten ist der Beschwerde kein Erfolg beschieden. Ausgangsgemäss tragen die Beschwerdeführer die Verfahrenskosten unter solidarischer Haftung (Art. 66 Abs. 1 und 5 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 2'000.-- werden den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftung auferlegt.

3.

Dieses Urteil wird den Parteien, dem Betreibungsamt Oberland, Dienststelle Obersimmental-Saanen, und dem Obergericht des Kantons Bern, Aufsichtsbehörde in Betreibungs- und Konkursachen, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 7. Juli 2016

Im Namen der II. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Das präsidierende Mitglied: Escher

Der Gerichtsschreiber: Levante