Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

5A 96/2019

Urteil vom 8. Juli 2019

II. zivilrechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichterin Escher, präsidierendes Mitglied,
Bundesrichter von Werdt, Schöbi,
Gerichtsschreiber Levante.

Verfahrensbeteiligte
A._____,
Beschwerdeführer,

gegen

Betreibungsamt Embrachertal,

Bezirksgericht Bülach.

Gegenstand
Neuschätzung (Art. 9 Abs. 2 VZG),

Beschwerde gegen den Beschluss und das Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich, II. Zivilkammer als obere kantonale Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs, vom 17. Januar 2019 (PS180195-O/U).

Sachverhalt:

A.

A.a. Im Rahmen der von der Bank B._____ eingeleiteten Betreibung auf Grundpfandverwertung Nr. xxx veranlasste das Betreibungsamt Embrachertal die Schätzung der Liegenschaft von A._____ (Schuldner und Eigentümer) an der C._____-strasse yyy in U._____. Der Auftrag ging an D._____ GmbH. Die Verkehrswertschätzung vom 3. November 2017 beläuft sich auf Fr. 800'000.--; dieses Ergebnis wurde A._____ am 7. November 2018 mitgeteilt.

A.b. Daraufhin verlangte A._____ beim Bezirksgericht Bülach als unterer Aufsichtsbehörde in Schuldbetreibungs- und Konkurssachen eine Neuschätzung. Dem Gesuch wurde stattgegeben und der Sachverständige E._____, F._____ AG, wurde mit der Neuschätzung beauftragt. Nachdem dieser dem Gericht mitgeteilt hatte, er habe die Liegenschaft von A._____ bereits im Februar 2014 auf Fr. 814'000.-- geschätzt, wurde G._____, H._____ AG, mit der Neuschätzung beauftragt. Gemäss dessen Gutachten vom 17. Juli 2018 beläuft sich der Verkehrswert der Liegenschaft auf Fr. 836'000.--. Mit Beschluss vom 12. September 2018 legte das Bezirksgericht den betreibungsamtlichen Schätzwert auf Fr. 818'000.-- fest, nachdem es zuvor das Betreibungsamt und A._____ zur Stellungnahme aufgefordert hatte.

B.
Mit Eingabe vom 3. Oktober 2018 erhob A._____ Beschwerde beim Obergericht des Kantons Zürich als obere kantonale Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs. Er verlangte ein neues Gutachten durch das Bezirksgericht. Eventualiter verlangte er die Festsetzung des Schätzwertes durch das Obergericht auf mindestens Fr. 1,3 Mio., eventualiter solle das Obergericht einen Obergutachter bestellen und eventualiter sei ihm eine weitere Frist zur nachträglichen Begründung seiner Anträge einzuräumen. Das Obergericht wies das Fristerstreckungsgesuch mit Entscheid vom 17. Januar 2019 ab. Mit Urteil vom gleichen Tag wies es die Beschwerde ab, soweit darauf einzutreten war.

C.
A._____ ist mit Beschwerde in Zivilsachen vom 31. Januar 2019 an das Bundesgericht gelangt. Der Beschwerdeführer beantragt, das angefochtene Urteil zu "sistieren" und das Obergericht anzuweisen, ihm die verlangte Fristerstreckung zu gewähren. Eventualiter sei das Obergericht anzuweisen, einen Obergutachter mit der Verkehrswertschätzung zu beauftragen. Eventualiter habe das Obergericht das Bezirksgericht anzuweisen, eine materielle Prüfung der vorgebrachten Argumente vorzunehmen. Eventualiter solle das Bundesgericht ihm eine weitere Frist zur nachträglichen Substantiierung seiner Argumente einräumen.
Der Beschwerdeführer stellt ein Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege.
Mit Verfügung vom 20. Februar 2019 ist der Beschwerde antragsgemäss die aufschiebende Wirkung erteilt worden.
Das Bundesgericht hat die kantonalen Akten beigezogen, indes keine Vernehmlassungen in der Sache eingeholt.

Erwägungen:

1.

1.1. Angefochten ist der Entscheid einer oberen kantonalen Aufsichtsbehörde, die als Rechtsmittelinstanz über die Neuschätzung einer Liegenschaft im Rahmen der Grundpfandverwertung befunden hat. Dagegen ist die Beschwerde in Zivilsachen gegeben (Art. 19 SchKG i.V.m. Art. 72 Abs. 2 lit. a, Art. 74 Abs. 2 lit. c und Art. 75 Abs. 1 BGG). Sie ist fristgerecht innert zehn Tagen eingereicht worden (Art. 100 Abs. 2 lit. a BGG). Da es sich bei der Beschwerdefrist um eine gesetzliche Frist handelt, kommt eine Erstreckung nicht in Frage (Art. 47 Abs. 1 BGG). Eine zusätzliche Frist zur Begründung der Beschwerde kann im vorliegenden Falle nicht gewährt werden, da es sich nicht um eine Beschwerde auf dem Gebiet der internationalen Rechtshilfe in Strafsachen handelt (Art. 43 BGG). Das entsprechende prozessuale Begehren ist ausgeschlossen. Nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens bildet hingegen der erstinstanzliche Entscheid, womit auf die Kritik daran und auf den Eventualantrag des Beschwerdeführers, die Vorinstanz anzuweisen, das Bezirksgericht zur materiellen Prüfung seiner Argumente zu verpflichten, nicht einzutreten ist.

1.2. Der Beschwerdeführer ist als Schuldner und als Eigentümer der zu verwertenden Liegenschaft durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt und daher zur Beschwerde berechtigt (Art. 76 Abs. 1 lit. b BGG).

1.3. 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; BGE 143 I 377 E. 1.2). Die Verletzung verfassungsmässiger Rechte ist ebenfalls zu begründen, wobei hier das Rügeprinzip gilt (Art. 106 Abs. 2 BGG; BGE 142 III 364 E. 2.4).

1.4. Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Neue Tatsachen und Beweismittel sind nur zulässig, soweit der vorinstanzliche Entscheid dazu Anlass gibt (Art. 99 Abs. 1 BGG).

2.

2.1. Nach Ansicht der Vorinstanz dient die Schätzung einer Liegenschaft im Rahmen der Grundpfandverwertung bloss dazu, dem Interessenten einen Anhaltspunkt über das vertretbare Angebot an der Steigerung zu geben und sagt sie nichts über den tatsächlich erzielbaren Erlös aus. Dass die Neuschätzung nicht dem mutmasslichen Verkehrswert entspreche, werde vom Beschwerdeführer nicht plausibel dargelegt. Es bestehe kein Anspruch auf eine Oberexpertise.

2.2. Der Beschwerdeführer macht die Verletzung seines rechtlichen Gehörs geltend, da ihm die Vorinstanz im Beschwerdeverfahren keine Fristerstreckung gewährt hatte und er daher seinen Standpunkt im kantonalen Verfahren nicht fachgerecht darlegen konnte. Die vom Betreibungsamt eingeholten Schätzungen entsprechen seiner Ansicht nach bei weitem nicht dem aktuellen Marktwert seiner Liegenschaft.

3.
Anlass zum vorliegenden Verfahren gibt die Beschwerde an die kantonale Aufsichtsbehörde gegen

die Festlegung des Schätzwertes nach Neuschätzung einer Liegenschaft im Rahmen einer Grundpfandverwertung.

3.1. Jeder Beteiligte ist berechtigt, innert der gesetzlichen Beschwerdefrist gegen Vorschuss der Kosten eine neue Schätzung der Liegenschaft durch Sachverständige zu verlangen (Art. 9 Abs. 2 i.V.m. Art. 99 Abs. 2 VZG und Art. 17 Abs. 2 SchKG). Davon zu unterscheiden ist die Beschwerde gemäss Art. 17 SchKG wie z.B. gegen eine betreibungsamtliche Schätzung, welche den gesetzlichen Anforderungen nicht entspricht und eine Rechtsverweigerung darstellen kann (BGE 143 III 532 E. 2.3; 133 III 537 E. 4.1; Urteil 5A 672/2018 vom 29. Oktober 2018 E. 3.3.2; STAEHELIN, in: Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, Erg. 2017, ad N. 16/a zu Art. 97; ZOPFI, in: Kurzkommentar VZG, 2011, N. 9 zu Art. 9).

3.2. Streitigkeiten über die Höhe der Schätzung werden endgültig durch die kantonale Aufsichtsbehörde beurteilt (Art. 9 Abs. 2 VZG). Das Verfahren vor den Aufsichtsbehörden wird von den Kantonen geregelt (Art. 20a Abs. 3 SchKG). Es hat indes bestimmten bundesrechtlichen Anforderungen zu genügen (Art. 20a Abs. 2 SchKG; vgl. BGE 131 III 136 E. 3.2.1; ZOPFI, a.a.O., N. 11 zu Art. 9, betreffend Gebühr des Neuschätzungsentscheides). Im Kanton Zürich richtet sich das Verfahren vor den Aufsichtsbehörden nach Art. 319 ff. ZPO (§ 84 i.V.m. § 85 GOG/ZH), welche als kantonales Recht angewendet wird. Die Frist zur Anfechtung einer Schätzung und für das Begehren um eine neue Schätzung findet sich im Bundesrecht. Sie beträgt zehn Tage ab Kenntnis der Verfügung, wobei es sich in einem Fall um eine Beschwerde handelt, die zu begründen ist (Art. 17 Abs. 1 SchKG; AMONN/ WALTHER, Grundriss des Schuldbetreibungs- und Konkursrechts, § 6 Rz. 52), und im anderen Fall um ein Gesuch, das innert Frist zu stellen ist, aber keine nähere Begründung erfordert (Art. 9 Abs. 2 VZG i.V.m. Art. 17 Abs. 2 SchKG; BGE 134 III 42 E. 4; Urteil 5A 421/2018 vom 13. November 2018 E. 5.2). Als gesetzliche Frist kann sie - im einen wie im anderen Fall - grundsätzlich nicht
verlängert werden (BGE 126 III 30 E. 1b).

3.2.1. Die Einräumung einer längeren Frist oder die Verlängerung einer Frist kommt nur in Frage, sofern der Beschwerdeführer im Ausland wohnt oder ein öffentliche Bekanntmachung erforderlich ist (Art. 33 Abs. 2 SchKG; BGE 136 III 575 E. 4.1; Urteil 5A 421/2018 vom 13. November 2018 E. 5.2.2 betreffend Neuschätzung). Ein solcher Fall ist vorliegend nicht gegeben.

3.2.2. Im vorliegenden Fall hatte der Beschwerdeführer bei der Vorinstanz einen Eventualantrag um Einräumung einer weiteren Frist gestellt, damit er "verschiedene Punkte nachträglich" substanziieren könne. Die Vorinstanz hat diesen Antrag zu Recht als Gesuch um Fristerstreckung aufgefasst. Sie hat das Gesuch mit dem Hinweis auf die Rechtsnatur der Beschwerdefrist als gesetzliche Frist abgewiesen.

3.2.3. Der Beschwerdeführer setzt sich mit dieser Begründung nicht auseinander. Stattdessen wirft er der Vorinstanz die Verletzung des rechtlichen Gehörs vor, da sie sein Gesuch um Fristerstreckung abgewiesen habe. Aufgrund der komplexen Materie und seiner begrenzten finanziellen Mittel habe er nicht rechtzeitig eine Analyse der vorliegenden Gutachten vornehmen und ein eigentliches Gegengutachten erstellen lassen können. Mit diesem Vorbringen verkennt der Beschwerdeführer die Rechtsnatur einer gesetzlichen Frist (E. 3.2). Zu Recht macht er überdies nicht geltend, dass er sich im Verlaufe des kantonalen Verfahrens zur Neuschätzung nicht habe äussern können. Das Bezirksgericht hat ihm (und dem Betreibungsamt) nämlich mit Verfügung vom 25. Juli 2018 eine Frist von 20 Tagen eingeräumt, um zum zweiten Gutachten Stellung zu nehmen. Alsdann hat es ihm eine weitere Frist gewährt, innert welcher er am 29. August 2018 seine Bemerkungen einreichte. Insoweit kann von einer Rechtsverletzung nicht gesprochen werden.

3.3. In der Sache bringt der Beschwerdeführer vor, er habe im kantonalen Verfahren von Anbeginn an darauf hingewiesen, dass die vorliegenden Schätzungen nicht dem Marktwert entsprechen. Die dem Gericht zur Verfügung stehenden Unterlagen sollten hierfür genügende Indizien sein.

3.3.1. Da es sich bei der Schätzung um eine Ermessensfrage handelt, wird sie von der kantonalen Aufsichtsbehörden abschliessend beantwortet (E. 3.2). Im Verfahren vor Bundesgericht kann nicht mehr die Angemessenheit, sondern einzig der Missbrauch oder die Überschreitung des Ermessens gerügt werden: Ist die Vorinstanz von nicht sachgerechten Kriterien ausgegangen oder hat sie wesentliche Umstände ausser Acht gelassen, so kann das Bundesgericht eingreifen (BGE 120 III 79 E. 1; 134 III 42 E. 3), denn die gesetzwidrige Ermessensbetätigung stellt eine Verletzung von Bundesrecht dar (BGE 134 III 323 E. 2). Dabei ist zu beachten, dass die Schätzung des zu

versteigernden Objekts nichts über den tatsächlich erzielbaren Erlös aussagt, sondern dem Interessenten bloss einen Anhaltspunkt über das vertretbare Angebot geben soll. Daher soll sie nicht möglichst hoch sein, sondern nur den mutmasslichen Verkaufswert der Liegenschaft bestimmen (BGE 143 III 532 E. 2.2; 134 III 42 E. 4). Liegen verschiedene Gutachten vor, so kann die Annahme eines Mittelwertes für die Bestimmung des Schätzungswertes angebracht sein (BGE 120 III 79 E. 2b).

3.3.2. Die Vorinstanz schützte den vom Bezirksgericht auf Fr. 816'000.-- festgelegten betreibungsamtlichen Schätzungswert der Liegenschaft. Sie setzte sich mit den (teilweise neuen) Vorbringen des Beschwerdeführers einlässlich auseinander. Dabei verwarf sie insbesondere die Behauptung des Beschwerdeführers, seine Liegenschaft weise einen Verkehrswert von mindestens Fr. 1,3 Mio. auf. Zur Begründung verwies sie auf den Umstand, dass die vom Beschwerdeführer angeführte Schätzung über 18 Jahre alt sei und daher über den heutigen Zustand der Liegenschaft nichts mehr aussage. Hingegen habe der Sachverständige, der den Auftrag zur Neuschätzung ablehnen musste, das Objekt bereits im Jahre 2014 auf Fr. 816'000.-- geschätzt. Der Experte, der die Neuschätzung schliesslich vornahm, habe in seinem Bericht vermerkt, dass es sich bei der Liegenschaft um ein Liebhaberobjekt mit einem verwilderten Garten handle, das unbewohnt sei, einen erheblichen Investitionsrückstand und eine "offensichtliche Wasserproblematik" aufweise. Hinzu komme eine "extrem komplexe Eigentümerstruktur". Damit, dass diese Fakten offensichtlich nicht wertsteigernd seien, setze sich - so die Vorinstanz - der Beschwerdeführer nicht auseinander. Im Ergebnis erachtete die
Vorinstanz daher den bei ihr angefochtenen Schätzungswert von Fr. 818'000.-- als angemessen, da er auf dem Mittelwert der beiden Gutachten von Fr. 800'000.-- bzw. von Fr. 836'000.-- beruhe. Sie betonte in diesem Zusammenhang auch, dass die beide Sachverständigen über vergleichbare Fachkenntnisse verfügen.

3.3.3. Der Beschwerdeführer begnügt sich mit dem allgemein formulierten Vorwurf, der Marktwert sei nicht eruiert worden. Zudem liege die angefochtene Schätzung sehr nahe bei der Ertragswertschätzung, die insbesondere bei der begehrten (fluglärmfreien) Wohnregion nahe dem Flughafen, wo sich seine Liegenschaft befinde, sehr unüblich sei. Aus diesen Vorbringen kann keine Rüge erblickt werden, die gegenüber der angefochtenen Schätzung zulässig wäre. Es bestehen insoweit keine Anhaltspunkte, dass die Vorinstanz ihr Ermessen gesetzwidrig ausgeübt habe, wenn sie die kritisierte Schätzung herangezogen hat. Auf die Vorbringen kann infolgedessen nicht eingetreten werden.

3.4. Schliesslich kann dem Gesuch des Beschwerdeführers, das Obergericht anzuweisen, einen Obergutachter zu beauftragen, um die Schätzung aufgrund einer detaillierten Marktanalyse vorzunehmen, nicht stattgegeben werden. Entgegen seiner Behauptung hat sich die Vorinstanz sehr wohl mit diesem bereits im kantonalen Verfahren gestellten Begehren befasst, womit der Vorwurf der Verletzung des rechtlichen Gehörs fehlgeht. Sie hat das Begehren indes abgewiesen, da Anspruch auf nur eine neue Schätzung durch Sachverständige bestehe und die Anordnung eines Obergutachtens unzulässig sei (Art. 9 Abs. 2 VZG). Dieser Standpunkt entspricht der bundesgerichtlichen Rechtsprechung (BGE 134 III 42 E. 4; Urteil 5A 672/2018 vom 29. Oktober 2018 E. 3.3), welcher von der Lehre geteilt wird (u.a. ZOPFI, a.a.O., N. 10 zu Art. 9; AMONN/WALTHER, a.a.O., § 22 Rz. 50).

4.
Nach dem Gesagten kann auf die Beschwerde mangels rechtsgenüglicher Begründung auf weiten Strecken nicht eingetreten werden. Im Übrigen ist sie abzuweisen. Zufolge Aussichtslosigkeit der Rechtsbegehren des Beschwerdeführers kann sein Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege nicht gutgeheissen werden (Art. 64 Abs. 1 BGG). Ausgangsgemäss werden die Gerichtskosten dem Beschwerdeführer auferlegt (Art. 66 Abs. 1 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.
Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.
Das Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege wird abgewiesen.

3.

Die Gerichtskosten von Fr. 1'000.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt.

4.
Dieses Urteil wird dem Beschwerdeführer, dem Betreibungsamt Embrachertal, dem Bezirksgericht Bülach als unterer Aufsichtsbehörde und dem Obergericht des Kantons Zürich, II. Zivilkammer als oberer kantonaler Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 8. Juli 2019

Im Namen der II. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Das präsidierende Mitglied: Escher

Der Gerichtsschreiber: Levante