

Bundesgericht  
Tribunal fédéral  
Tribunale federale  
Tribunal federal

5A 692/2017

Urteil vom 18. Mai 2018

II. zivilrechtliche Abteilung

Besetzung  
Bundesrichterin Escher, präsidierendes Mitglied,  
Bundesrichter Schöbi, Bovey,  
Gerichtsschreiber Buss.

Verfahrensbeteiligte  
A.\_\_\_\_\_,  
Beschwerdeführer,

gegen

B.\_\_\_\_\_,  
Beschwerdegegner,

Regionales Betreibungsamt Buchs,  
Bezirksgericht Aarau, Präsidium des Zivilgerichts.

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

Beschwerde gegen den Entscheid des Obergerichts des Kantons Aargau, Schuldbetreibungs- und Konkurskommission als obere betreibungsrechtliche Aufsichtsbehörde, vom 29. August 2017 (KBE.2017.14/CH).

d

Sachverhalt:

A.  
Das Regionale Betreibungsamt Buchs teilte A.\_\_\_\_\_ die betreibungsamtliche Schätzung des in der Betreibung Nr. xxx zur Zwangsverwertung gelangenden Grundstücks GB U.\_\_\_\_\_ Nr. yyy mit. Der vom Betreibungsamt beigezogene Schätzer C.\_\_\_\_\_ ermittelte einen Schätzwert von Fr. 1'070'000.--.

B.

B.a. Mit Eingabe vom 8. September 2016 beantragte A.\_\_\_\_\_ dem Gerichtspräsidium des Bezirksgerichts Aarau (untere betreibungsrechtliche Aufsichtsbehörde) die Neuschätzung des Grundstücks durch einen weiteren Sachverständigen sowie die anschliessende Festsetzung eines neuen Schätzwerts durch die Aufsichtsbehörde.

B.b. Die untere Aufsichtsbehörde ordnete mit Verfügung vom 19. Oktober 2016 eine Neuschätzung durch den Sachverständigen D.\_\_\_\_\_ vom Hauseigentümerversand Aargau an. A.\_\_\_\_\_ und das Betreibungsamt erhoben innert Frist keine Einwendungen gegen die Person des Experten und dessen schriftliche Instruktion und Inpflichtnahme. Mit Gutachten vom 11. Januar 2017 schätzte D.\_\_\_\_\_ die Liegenschaft auf Fr. 1'250'000.--.

B.c. Mit Entscheid vom 5. April 2017 wies die untere Aufsichtsbehörde das Betreibungsamt an, in der gegen A.\_\_\_\_\_ laufenden Betreibung auf Grundpfandverwertung für das zu verwertende Grundstück den Schätzwert von Fr. 1'250'000.-- einzusetzen. Die Gerichtskosten, bestehend aus der Entscheidgebühr von Fr. 150.-- sowie den richterlich genehmigten Gutachterkosten von Fr. 2'419.20,

insgesamt Fr. 2'569.20, wurden A. \_\_\_\_\_ auferlegt.

C.

A. \_\_\_\_\_ erhob gegen diesen Entscheid mit Eingabe vom 24. April 2017 Beschwerde beim Obergericht des Kantons Aargau, Schuldbetreibungs- und Konkurskommission als oberer betreibungsrechtlicher Aufsichtsbehörde, und verlangte, einen Schätzwert von Fr. 1'503'380.-- festzusetzen; eventuell sei die Sache zur Neuurteilung an die untere Aufsichtsbehörde zurückzuweisen und subeventuell eine Oberexpertise anzuordnen. Mit Entscheid vom 29. August 2017 wies die obere Aufsichtsbehörde die Beschwerde ab.

D.

A. \_\_\_\_\_ (nachfolgend Beschwerdeführer) hat am 11. September 2017 beim Bundesgericht Beschwerde in Zivilsachen erhoben und erneuert seine im kantonalen Verfahren gestellten Begehren. Mit Verfügung vom 23. September 2017 hat das präsidierende Mitglied der Beschwerde antragsgemäss die aufschiebende Wirkung zuerkannt. Das Bundesgericht hat die kantonalen Akten beigezogen, in der Sache aber keine Vernehmlassungen eingeholt.

Erwägungen:

1.

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.

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).

2.

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

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).

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.).

3.

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.

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<sup>3</sup> 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.--.

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.

4.

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.

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.

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) beigemessen 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.

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.

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).

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).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

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

3.

Dieses Urteil wird den Parteien, dem Regionalen Betreibungsamt Buchs, dem Bezirksgericht Aarau, Präsidium des Zivilgerichts, und dem Obergericht des Kantons Aargau, Schuldbetreibungs- und Konkurskommission als oberer betreibungsrechtlicher Aufsichtsbehörde, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 18. Mai 2018

Im Namen der II. zivilrechtlichen Abteilung

des Schweizerischen Bundesgerichts

Das präsidierte Mitglied: Escher

Der Gerichtsschreiber: Buss