Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}

5A 639/2013

Urteil vom 21. Januar 2014

II. zivilrechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichterin Escher, präsidierendes Mitglied,
Bundesrichter Herrmann, Schöbi,
Gerichtsschreiber Levante.

Verfahrensbeteiligte
X._____,
Beschwerdeführer,

gegen

Betreibungsamt Ägerital.

Gegenstand
Schätzung (Grundstückverwertung),

Beschwerde gegen das Urteil des Obergerichts
des Kantons Zug, II. Beschwerdeabteilung, Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs vom 14. August 2013 (BA 2012 45).

Sachverhalt:

A.

A.a. Das Betreibungsamt Ägerital teilte am 15. November 2012 im Verfahren der Verwertung des Grundstücks Nr. xxx (A._____, Gemeinde B._____) in der Betreibung Nr. yyy (Gläubigerin: E._____ AG) dem Schuldner und Pfandeigentümer X._____ die betreibungsamtliche Schätzung mit. Der vom Betreibungsamt beigezogene Schätzer C._____ ermittelte einen Schätzwert von Fr. 2'630'000.-- ("Schätzung C._____"). Weiter eröffnete das Betreibungsamt Gelegenheit, innert 10 Tagen eine neue Schätzung zu verlangen.

A.b. X._____ gelangte am 30. November 2012 (innert Frist) mit Beschwerde an das Obergericht des Kantons Zug als kantonale Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs und verlangte eine neue Sachverständigenschätzung.

A.c. Die Aufsichtsbehörde setzte den Sachverständigen D._____ ein, welcher das Grundstück mit Gutachten vom 12. Juni 2013 auf Fr. 1'655'000.-- schätzte ("Schätzung D._____"). Am 11. Juli 2013 nahm X._____ Stellung zur Neuschätzung.

B.
Mit Urteil vom 14. August 2013 trat die Aufsichtsbehörde auf die Beschwerde gegen die betreibungsamtliche Schätzung nicht ein (Dispositiv-Ziff. 1) und wies das Betreibungsamt an, im Betreibungsverfahren Nr. yyy zur Verwertung des Grundstücks Nr. xxx, B._____, in den Steigerungsbedingungen den Schätzwert von Fr. 1'870'000.-- aufzunehmen (Dispositiv-Ziff. 2).

C.
Mit Eingabe vom 5. September 2013 hat X._____ Beschwerde in Zivilsachen erhoben. Der Beschwerdeführer verlangt die Aufhebung des Urteils der kantonalen Aufsichtsbehörde vom 14. August 2013 sowie das Eintreten auf die Beschwerde vom 30. November 2012 (Lit. A.b) und die

Stellungnahme vom 11. Juli 2013 (Lit. A.c). Weiter ersucht er um aufschiebende Wirkung.

Mit Präsidialverfügung vom 17. Oktober 2013 ist der Beschwerde aufschiebende Wirkung zuerkannt worden.

In der Sache sind keine Vernehmlassungen eingeholt worden.

Erwägungen:

1.

1.1. Angefochten ist ein Entscheid des Obergerichts als kantonaler Aufsichtsbehörde, welcher die Neuschätzung des zu verwertenden Grundstücks durch Sachverständige zum Gegenstand hat. Entscheide kantonaler Aufsichtsbehörden in Schuldbetreibungs- und Konkurssachen unterliegen der Beschwerde in Zivilsachen (Art. 72 Abs. 2 lit. a BGG i.V.m. Art. 19 SchKG).

1.2. Die vorliegende Beschwerde ist unabhängig von einer gesetzlichen Streitwertgrenze gegeben (Art. 74 Abs. 2 lit. c BGG). Der Beschwerdeführer ist zur Beschwerde in Zivilsachen legitimiert (Art. 76 Abs. 1 lit. b BGG). Die Beschwerde gegen den letztinstanzlichen Entscheid ist fristgemäss erhoben worden (Art. 75 Abs. 1, Art. 100 Abs. 2 lit. a BGG) und grundsätzlich zulässig.

1.3. Der Beschwerdeantrag (Art. 42 Abs. 1 BGG) muss grundsätzlich einen materiellen Antrag enthalten (BGE 134 III 379 E. 1.3 S. 383). Der Beschwerdeführer verlangt laut Antrag, "die Beschwerde [sei] zu behandeln"; er wendet sich damit gegen Dispositiv-Ziff. 1, wonach die Aufsichtsbehörde auf die Beschwerde gegen die betreibungsamtliche Schätzung nicht eingetreten ist. Aus der Begründung der Beschwerde geht weiter hervor, dass er die Anweisung an das Betreibungsamt betreffend Übernahme des Schätzwertes kritisiert und insoweit die Aufhebung von Dispositiv-Ziff. 2 und ein Obergutachten verlangt.

1.4. Mit vorliegender Beschwerde kann u.a. die Verletzung von Bundesrecht gerügt werden (Art. 95 lit. a BGG). In der Beschwerdeschrift ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt (Art. 42 Abs. 2 BGG). Die Verletzung von verfassungsmässigen Rechten ist in der Beschwerdeschrift vorzubringen und zu begründen (Art. 106 Abs. 2 BGG), wobei das Rügeprinzip gilt (BGE 133 III 589 E. 2 S. 591).

2.
Anlass zur vorliegenden Beschwerde gibt die Festsetzung des Schätzwertes zur betreibungsamtlichen Verwertung eines Grundstückes. Die Aufsichtsbehörde hat nach Kritik des Beschwerdeführers an der betreibungsamtlichen Schätzung C._____ die neue Schätzung D._____ veranlasst. Der Beschwerdeführer wendet sich gegen die Festsetzung des Schätzwertes durch die Aufsichtsbehörde.

2.1. Gemäss Art. 9 Abs. 2 (Art. 99 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 Schätzung werden endgültig durch die kantonale Aufsichtsbehörde beurteilt (Art. 9 Abs. 2 VZG). Das Bundesgericht kann prüfen, ob das massgebende Verfahren eingehalten ist und ob die kantonale Aufsichtsbehörde das ihr zustehende Ermessen überschritten oder missbraucht hat. Letzteres trifft zu, wenn Kriterien mitberücksichtigt worden sind, die keine Rolle hätten spielen dürfen, oder wenn umgekehrt rechtserhebliche Umstände ausser Acht geblieben sind (BGE 134 III 42 E. 3 S. 43, mit Hinweisen).

2.2. Der Beschwerdeführer verlangt vergeblich, dass seine Kritik an der betreibungsamtlichen Schätzung und seine Stellungnahme zur Neuschätzung "als Beschwerde" zu behandeln zu seien. Richtig ist, dass die Aufsichtsbehörde die betreibungsamtliche Schätzung nicht zu überprüfen hat. Dass dies geschehen sei, behauptet der Beschwerdeführer zu Recht nicht. Die am 30. November 2012 erhobene Kritik des Beschwerdeführers an der betreibungsamtlichen Schätzung wurde - im Einklang mit der Rechtsprechung (BGE 133 III 537 E. 4.1 S. 537 f.) - als Antrag auf Neuschätzung entgegengenommen. Der Beschwerdeführer übergeht hingegen, dass nach Eingang der Neuschätzung die Aufsichtsbehörde über die massgebende Schätzung endgültig entscheidet (vgl. Art. 9 Abs. 2 VZG). Zu Recht wurde die Stellungnahme des Beschwerdeführers vom 11. Juli 2013 nicht als "Beschwerde gegen einen betreibungsamtlichen Entscheid" behandelt. Es ist nicht

ersichtlich, dass der angefochtene Entscheid (in Dispositiv-Ziff. 1) gegen Bundesrecht verstossen soll, wenn die Aufsichtsbehörde das Begehren des Beschwerdeführers nicht als Beschwerde, sondern als Antrag auf Neufestsetzung des Schätzwertes des zu verwertenden Grundstückes behandelt hat.

2.3. Nach Einholung der Neuschätzung steht den Beteiligten kein Anspruch auf einer Oberexpertise zu (BGE 134 III 42 E. 3 S. 43). Die gegenteilige Meinung des Beschwerdeführers ist unzutreffend. Die Aufsichtsbehörde kann zu ihrer endgültigen Entscheidung (Art. 9 Abs. 2 VZG) auf einen Mittelwert abstellen, wenn zwei voneinander abweichende Schätzungen gleich kompetenter Sachverständiger vorliegen (BGE 120 III 79 E. 2b S. 81). Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers muss sie in diesem Fall die Gutachter nicht zu einer Stellungnahme auffordern.

2.3.1. Die Aufsichtsbehörde hat für den Verkehrswert pro m2 Bauland auf das Mittel der von den beiden Gutachtern ermittelten Werte abgestellt, welches Fr. 1'370.-- beträgt (Fr. 1'220.-- gemäss Gutachten D._____, Fr. 1'520.-- gemäss Gutachten C._____). Sie hat gefolgert, dass sich bei einer bebaubaren Fläche von 1'361 m2 der Verkehrswert des Grundstückes auf Fr. 1'865'000.-- belaufe, zuzüglich Fr. 3'690.-- für die landwirtschaftliche Fläche von 369 m2 gemäss Schätzung D._____, mithin insgesamt rund Fr. 1'870'000.--.

2.3.2. Die Kompetenz der Gutachter wird vom Beschwerdeführer nicht in Frage gestellt. Er rügt vielmehr, dass sich die Aufsichtsbehörde mit Bezug auf die bebaubare Grundstücksfläche bzw. Bauzone geäussert habe, obwohl sie keine Spezialkenntnisse habe. Mit den Vorbringen wendet sich der Beschwerdeführer dagegen, dass die Aufsichtsbehörde für die Grundstücksfläche (1'361 m2 Wohnzone Wb2, 369 m2 Landwirtschaftszone) auf das Gutachten D._____ abgestellt hat, weil die Grundstücksfläche Wb2 im Gutachten C._____ nicht dem Zonenplan der Gemeinde entspreche. Entscheidend ist, dass das Mittel aus kompatiblen Kriterien gebildet wird und eine allfällige Abweichung von einem Gutachten nicht grundlos erfolgt, sondern sachlich begründet werden muss (vgl. BGE 120 III 79 E. 2c S. 82). Der Beschwerdeführer setzt nicht auseinander, dass das Mittel (Wert pro m2), auf welches sich die Aufsichtsbehörde stützt, nicht auf zutreffende Kriterien (1'361 m2 Wohnzone Wb2, 369 m2 Landwirtschaftszone) stützen soll; ebenso wenig stellt er in Frage, dass die Aufsichtsbehörde aus sachlichen Gründen die Grundstücksflächen im Gutachten D._____ (und nicht im Gutachten C._____) als massgebend erachtet hat. Eine gesetzwidrige Ermessensbetätigung der
Vorinstanz wird nicht dargelegt. Insoweit kann auf die den Begründungsanforderungen nicht genügende Beschwerde nicht eingetreten werden.

2.4. Weiter hat die Aufsichtsbehörde festgehalten, dass sich die in den Gutachten (bei einer Ausnützungsziffer von 0.4) ermittelte anrechenbare Geschossfläche unterscheide, weil die Wb2-Fläche 1'361 m2 (und nicht 1'730 m2 gemäss Gutachten C._____) betrage, was nachvollziehbar sei. Sodann sei in beiden Gutachten das im Grundbuch eingetragene Zutrittsrecht zu Lasten des Nachbargrundstückes Nr. zzz, aus dem der Beschwerdeführer ein "Baderecht" ableite, berücksichtigt worden. Die Vorbringen des Beschwerdeführers sind unbehelflich. Weder geht er auf das vorinstanzliche Argument der massgebenden Grundstücksfläche noch desjenigen des Grundbucheintrages ein. Es fehlt eine hinreichende Darlegung, inwiefern die Aufsichtsbehörde die Regeln zur endgültigen Beurteilung des massgebenden Schätzwertes des zu verwertenden Grundstücks verletzt habe.

3.
Der Beschwerde in Zivilsachen ist kein Erfolg beschieden. Bei diesem Verfahrensausgang wird der Beschwerdeführer kostenpflichtig (Art. 66 Abs. 1 BGG). Eine Parteientschädigung ist nicht zu sprechen.

Demnach erkennt das Bundesgericht:

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

2.
Die Gerichtskosten von Fr. 1'500.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt.

3.
Dieses Urteil wird den Verfahrensbeteiligten und dem Obergericht des Kantons Zug, II.

Beschwerdeabteilung, Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 21. Januar 2014
Im Namen der II. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Das präsidierende Mitglied: Escher

Der Gerichtsschreiber: Levante