

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

5A 672/2018

Urteil vom 29. Oktober 2018

II. zivilrechtliche Abteilung

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

Verfahrensbeteiligte

1. A.A. _____,
2. B.A. _____,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Robert Simmen,
Beschwerdeführer,

gegen

Römisch-Katholische Pfarrkirchenstiftung C. _____,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Thomas Brändli,
Beschwerdegegnerin,

Betreibungsamt Zürich 7.

Gegenstand
Neuschätzung einer Liegenschaft,

Beschwerde gegen das Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich, II. Zivilkammer, als obere kantonale Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs, vom 27. Juni 2018 (PS180070).

Sachverhalt:

A.

A.a. Im Rahmen der von der Römisch-Katholischen Pfarrkirchenstiftung C. _____ gegen A.A. _____ und B.A. _____ angehobenen Betreibungen auf Grundpfandverwertung Nr. www und Nr. xxx nahm das Betreibungsamt Zürich 7 nach Eingang des Verwertungsbegehrens die Schätzung des im Gesamteigentum stehenden Einfamilienhauses an der D. _____ strasse yyy in U. _____ vor. Mit Schreiben vom 11. Mai 2017 teilte es den Eigentümern mit, die betreibungsamtliche Schätzung betrage Fr. 5'000'000.--.

A.b. Mit Eingabe vom 29. Mai 2017 gelangten A.A. _____ und B.A. _____ (nachfolgend: die Grundeigentümer) an das Bezirksgericht Zürich als untere kantonale Aufsichtsbehörde in Schuldbetreibungs- und Konkursachen und verlangten ein Neuschätzung ihrer Liegenschaft durch einen Sachverständigen. Das Bezirksgericht schlug ihnen E. _____ als Sachverständigen vor.

A.c. Mit Verfügung vom 19. Juli 2017 wurde E. _____ zum Sachverständigen ernannt, da die gegen ihn erhobenen Einwände vom Bezirksgericht als nicht stichhaltig erachtet wurden. Die Grundeigentümer gelangten gegen diese Ernennung an das Obergericht des Kantons Zürich als obere kantonale Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs, welches ihre Beschwerde am 10. August 2017 abwies.

B.

B.a. Am 28. September 2017 reichte der Sachverständige seine Verkehrswertschätzung ein, wonach sich der Wert der Liegenschaft auf Fr. 4'500'000.-- belaufe. Mit Eingabe vom 23. Oktober 2017

stellten die Grundeigentümer diverse Ergänzungsfragen, welche der Sachverständige in einer ergänzenden Stellungnahme zu Händen des Bezirksgerichts beantwortete. Daraufhin verlangten die Grundeigentümer, es sei der Sachverständige durch das Gericht zu befragen und es sei ein Obergutachten einzuholen. Das Bezirksgericht wies diesen Antrag mit Verfügung vom 20. Dezember 2017 ab, es stellte jedoch dem Sachverständigen zusätzliche Ergänzungsfragen, welche am 19. Januar 2018 beantwortet wurden. Am 19. Februar 2018 erneuerten die Grundeigentümer ihren Antrag, ein Obergutachten einzuholen, und verlangten zudem, das Notariat V. _____ zu ermächtigen, dem Sachverständigen Auskunft über Verkäufe in der Umgebung ihrer Liegenschaft zu erteilen und dem Sachverständigen hierzu weitere Ergänzungsfragen zu stellen. Mit Beschluss vom 19. April 2018 wies das Bezirksgericht diese Anträge (implizit) ab und wies das Betreibungsamt an, den vom Sachverständigen ermittelten Schätzwert von Fr. 4'500'000.-- zu übernehmen.

B.b. Gegen die Anordnung der unteren Aufsichtsbehörde erhoben A.A. _____ und B.A. _____ Beschwerde beim Obergericht mit dem Antrag, ein Obergutachten bezüglich ihrer Liegenschaft einzuholen. Mit Urteil vom 27. Juni 2018 wies das Obergericht als obere kantonale Aufsichtsbehörde die Beschwerde ab, soweit es darauf eintrat.

C.

A.A. _____ und B.A. _____ sind mit Beschwerde in Zivilsachen vom 17. August 2018 an das Bundesgericht gelangt. Die Beschwerdeführer beantragen die Aufhebung des obergerichtlichen Urteils und die Rückweisung der Sache an die Vorinstanz zur Einholung eines Obergutachtens.

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

Mit Verfügung vom 18. September 2018 ist der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zuerkannt worden.

Erwägungen:

1.

1.1. Angefochten ist der Entscheid einer oberen kantonalen Aufsichtsbehörde, die über die Schätzung einer Liegenschaft im Zwangsverwertungsverfahren befunden hat. Dagegen ist die Beschwerde in Zivilsachen unabhängig eines Streitwertes gegeben (Art. 72 Abs. 2 lit. a, Art. 74 Abs. 2 lit. c und Art. 75 Abs. 1 BGG).

1.2. Die im kantonalen Verfahren unterlegenen Beschwerdeführer sind als Betreibungsgegner bzw. Eigentümer der zur Verwertung anstehenden Liegenschaft vom angefochtenen Urteil besonders berührt und haben ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung. Insoweit sind sie 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 140 III 86 E. 2). Die Verletzung verfassungsmässiger Rechte ist ebenfalls zu begründen, wobei hier das Rügeprinzip gilt (BGE 142 III 364 E. 2.4).

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

2.

2.1. Die Vorinstanz hat im Rahmen der Neuschätzung einer Liegenschaft den Anspruch auf ein Obergutachten verneint. Zudem hat sie zu den vorgebrachten Mängeln der Neuschätzung im Einzelnen Stellung genommen und auf das Ermessen des Sachverständigen hingewiesen.

2.2. Nach Ansicht der Beschwerdeführer ist von der oberen kantonalen Aufsichtsbehörde zwingend ein neuer Sachverständiger beizuziehen bzw. ein Obergutachten einzuholen, wenn das von der unteren Aufsichtsbehörde in Auftrag gegebene Gutachten fachlich und inhaltlich ungenügend ist. Dies sei vorliegend der Fall, weise doch die Neuschätzung samt Ergänzungen von E. _____ gravierende Mängel auf.

3.

Anlass der Beschwerde bildet die im Rahmen einer Zwangsverwertung vorgenommene Neuschätzung einer Liegenschaft.

3.1. Die Schätzung des als Grundpfand zu verwertenden Grundstückes richtet sich nach den folgenden Grundsätzen.

3.1.1. Nach Mitteilung des Verwertungsbegehrens ordnet das Betreibungsamt - wie hier - die Schätzung des Pfandes an (Art. 155 i.V.m. Art. 97 Abs. 1 SchKG, Art. 99 Abs. 1 VZG). Die Beteiligten können innerhalb der Beschwerdefrist von zehn Tagen bei der Aufsichtsbehörde gegen Leistung eines Kostenvorschusses eine neue Schätzung durch Sachverständige verlangen (Art. 99 Abs. 2 i.V.m. Art. 9 Abs. 2 VZG; BGE 133 III 537 E. 4.1). Eine nähere Begründung ist hierfür nicht notwendig (ZOPFI, in: Kurzkomentar VZG, 2011, N. 8 zu Art. 9). Das Recht, eine neue Schätzung zu verlangen, kann nicht dadurch verwehrt werden, indem die Aufsichtsbehörde eine eigene Nachprüfung der vorhandenen Schätzung vornimmt (BGE 133 III 537 E. 4.1; 60 III 189 S. 190). 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). Das Bundesgericht kann lediglich überprüfen, 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 wurden, die keine Rolle spielen dürfen, oder wenn umgekehrt rechtserhebliche Umstände ausser Acht gelassen wurden (BGE 134 III 42 E. 3; 86 III 91 S. 92).

3.1.2. Vor der Versteigerung - nach Durchführung des Lastenbereinigungsverfahrens (Art. 44, Art. 102 VZG) - ordnet das Betreibungsamt eine (weitere) Schätzung des Grundstückes an (Art. 140 Abs. 3 SchKG; Marginale zu Art. 44 VZG: "Revision"). Anders als in der Betreibung auf Pfändung besteht in der Betreibung auf Pfandverwertung kein bedingungsloser Anspruch auf eine weitere (zweite bzw. erneute) Schätzung und deren Überprüfung durch Sachverständige. Eine Revision der Schätzung kommt nur in Frage, soweit während des Lastenbereinigungsverfahrens Änderungen im Wert der Liegenschaft eingetreten sind (FOËX, in: Commentaire romand, Poursuite et faillite, 2005, N. 15 zu Art. 155; SCHLEGEL/ZOPFI, in: Schulthess Kommentar SchKG, 2017, N. 7 zu Art. 97; Urteil 5A 854/2010 vom 3. Mai 2011 E. 3.2; Urteil 7B.126/2003 vom 31. Juli 2003 E. 2).

3.1.3. Die Schätzung des zu verwertenden Grundstückes sagt nichts über den an der Versteigerung tatsächlich erzielten Erlös aus, sondern gibt den Interessenten allenfalls einen Anhaltspunkt über das vertretbare Angebot. Die Schätzung soll deshalb nicht "möglichst hoch" sein, sondern den mutmasslichen Verkehrswert der Liegenschaft bestimmen. Sie hat alle Kriterien zu berücksichtigen, die den Zuschlagspreis beeinflussen können; dazu gehören auch öffentlich-rechtliche Bestimmungen, welche die Nutzung der Liegenschaft regeln (BGE 143 III 532 E. 2.3; 134 III 42 E. 4). Für die Vornahme der Schätzung ist es unerlässlich, die Liegenschaft zu besichtigen; allein die Aussagen des Schuldners genügen keinesfalls (ZOPFI, a.a.O., N. 5 zu Art. 9). Wie bei der Schätzung des Verkehrswertes konkret vorzugehen ist, legt das Gesetz nicht fest. Anerkannt und verbreitet ist die Methode, den Verkehrswert aufgrund des gewichteten Mittels aus Ertragswert und Realwert festzulegen. Zuweilen wird für die Schätzung von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern auch die hedonische Methode angewendet. Sie berücksichtigt anhand von Datenbanken ein Bündel von Eigenschaften (BGE 134 III 42 E. 4 mit Hinweisen auf die Lehre).

3.2. Nach Ansicht der Beschwerdeführer weist die Schätzung des Sachverständigen E. _____ gravierende Mängel auf. In einem solchen Fall ergebe sich aus ihrem Anspruch auf rechtliches Gehör ein direkter Anspruch auf Einholung eines Obergutachtens. Mit diesem Vorbringen verkennen die Beschwerdeführer die Bedeutung des rechtlichen Gehörs. Dieser verfassungsmässige Anspruch dient einerseits der Sachaufklärung, andererseits stellt er ein persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht beim Erlass eines Entscheides dar, welcher in die Rechtsstellung des Betroffenen eingreift (BGE 142 I 86 E. 2.2). Dass die Beschwerdeführer im Verlaufe des Schätzungsverfahrens ihren Standpunkt nicht einbringen konnten, behaupten sie an dieser Stelle nicht. Unter welchen Voraussetzungen ihnen ein Anspruch auf eine Neuschätzung oder ein Obergutachten zusteht, ist eine durch das Zwangsvollstreckungsrecht abschliessend beantwortete Frage (E. 3.1). Die Berufung auf das rechtliche Gehör kann den Beschwerdeführern bei der Schätzung ihrer Liegenschaft keine weitergehenden Rechte verschaffen.

3.3. Der Anspruch auf die Einholung eines Obergutachtens ergibt sich nach Ansicht der Beschwerdeführer zudem aus dem Umstand, dass das Betreibungsamt die Schätzung der Liegenschaft selber vorgenommen und dazu keinen externen Gutachter beigezogen hatte. Damit läge

erst ein einziges Schätzungsgutachten vor, welches der Sachverständige E. _____ im Rahmen der Neuschätzung erstellt habe. Anders habe sich der Sachverhalt in den bisher vom Bundesgericht beurteilten Fällen dargestellt, wo jeweils zwei Schätzungsgutachten erstellt worden waren, von denen dann mehrfach der Mittelwert genommen worden sei. Dass nach dieser Rechtsprechung grundsätzlich kein Anspruch auf der Einholung eines Obergutachtens bestehe, sei daher im konkreten Fall nicht massgebend.

3.3.1. Die Beschwerdeführer werfen in diesem Zusammenhang der Vorinstanz vor, ihr rechtliches Gehör verletzt zu haben, da ihr Einwand gegen die vom Betreibungsamt vorgenommene Schätzung als neu qualifiziert und darum nicht berücksichtigt worden sei. Wie es sich mit dem Novenverbot hier verhält, mag offen bleiben. Die Vorinstanz hat nämlich in einer Eventualbegründung zur Zulässigkeit der Schätzung durch das Betreibungsamt Stellung genommen.

3.3.2. Zu Recht hat die Vorinstanz darauf hingewiesen, dass das Betreibungsamt die Schätzung selber vornehmen kann, sofern es über die notwendigen Fachkenntnisse insbesondere in Bezug auf die Marktsituation verfügt. Sollte dies nicht der Fall sein, so hat es einen Sachverständigen beizuziehen. Der Entscheid darüber liegt daher grundsätzlich im Ermessen des Betreibungsamtes (vgl. Art. 97 Abs. 1 SchKG; BGE 122 III 338 E. 1a; ZOPFI, a.a.O., N. 2, 8 zu Art. 9; FOËX, a.a.O., N. 13 zu Art. 97; GILLIÉRON, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, Bd. II, 2000, N. 29 zu Art. 97). Wie die Vorinstanz zudem einlässlich dargelegt hat, kann nach Erhalt der Schätzung innert zehn Tagen bei der Aufsichtsbehörde - wie dargelegt (E. 3.1.1) - eine Neuschätzung verlangt werden. Davon zu unterscheiden ist die gegen die Schätzung bei der Aufsichtsbehörde zu führende Beschwerde gemäss Art. 17 SchKG; damit kann als Beschwerdegrund geltend gemacht werden, dass das Betreibungsamt eine Schätzung trotz mangelnder Sachkenntnis selber vorgenommen bzw. keinen Sachverständigen beigezogen habe (vgl. BGE 93 III 20 E. 4; vgl. ZOPFI, a.a.O., N. 9 zu Art. 9; STAEHELIN, in: Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, Erg. 2017, ad N. 16/a zu Art. 97).

3.3.3. Dass sie die Schätzung des Betreibungsamtes seinerzeit nicht wegen des Schätzwertes bzw. der Höhe der Schätzung in Frage gestellt, sondern das betreibungsamtliche Vorgehen als solches angefochten hätten, bringen die Beschwerdeführer nicht vor. Sie begnügen sich damit, die vorinstanzliche Begründung diesbezüglich als nicht stichhaltig zu kritisieren. Dazu verweisen sie in allgemeiner Weise auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung, wonach ein Obergutachten auch dann verlangt werden könne, wenn das Betreibungsamt selber die Schätzung vorgenommen habe und daher nur der im Rahmen der Neuschätzung erstellte Expertenbericht vorliege. Sofern sie hier BGE 86 III 93 ansprechen, ist der Hinweis nicht hilfreich. Im genannten Urteil hielt das Bundesgericht fest, dass gemäss Art. 9 Abs. 2 und 99 Abs. 2 VZG die Beteiligten nur Anspruch auf eine neue Schätzung durch Sachverständige haben. Selbst in Kantonen, die zwei kantonale Aufsichtsinstanzen kennen, führe dies nicht dazu, dass jede Behörde ein Gutachten einzuholen habe. Genüge die von der unteren Aufsichtsbehörde eingeholte Schätzung, so dürfe die obere kantonale Aufsichtsbehörde ihren Entscheid ohne Beizug eines neuen Sachverständigen fällen. Daraus folgt keinesfalls, dass ein Anspruch auf die Einholung eines Obergutachtens besteht, wenn das Betreibungsamt die Schätzung selber vorgenommen hatte und daher nur im Rahmen der Neuschätzung ein Sachverständiger beigezogen worden ist. Das Bundesgericht hat sich denn auch nie in dieser Richtung geäußert. Auch in der Lehre findet die Sichtweise der Beschwerdeführer, es stehe ihnen im Rahmen der Neuschätzung ein Anspruch auf ein Obergutachten zu, keine Stütze (vgl. u.a. ZOPFI, a.a.O., N. 10 zu Art. 9; DE GOTTRAU, in: Commentaire romand, Poursuite et faillite, 2005, N. 8 zu Art. 97; FOËX, a.a.O., N. 16 zu Art. 97; AMONN/WALTHER, Grundriss des Schuldbetreibungs- und Konkursrechts, 9. Aufl. 2013, § 22 Rz. 50).

3.4. Die Beschwerdeführer machen schliesslich gravierende Mängel bei der Neuschätzung ihrer Liegenschaft geltend. Sie erneuern in verschiedener Hinsicht ihre bereits im kantonalen Verfahren geäußerte Kritik am Gutachten E. _____. Ihrer Ansicht nach hat die Vorinstanz ihr Ermessen überschritten, als sie die Neuschätzung als bundesrechtskonform beurteilt hatte. Daraus leiten sie einen Anspruch auf eine Oberexpertise ab.

3.4.1. Konkret bemängeln sie, dass der Sachverständige für die Festsetzung des Baulandpreises von veralteten statistischen Angaben ausgegangen und sein Gutachten daher unbrauchbar sei. Diesen Vorwurf haben die Beschwerdeführer bereits im kantonalen Verfahren erhoben. Die Vorinstanz hat zu deren diesbezüglichen Vorbringen vermerkt, dass es dabei an einer inhaltlichen Auseinandersetzung mit dem erstinstanzlichen Entscheid fehle, weshalb darauf nicht einzutreten sei. Zudem erscheine der

vom Sachverständigen berücksichtigte Ansatz von Fr. 4'000.--/m² immer noch als angemessener Mittelwert. Was die Aktualität der Bodenpreise betreffe, so sei der Zeitpunkt der Ergänzung des ursprünglichen Gutachtens (des Sachverständigen vom 28. September 2017) massgebend, da es sich gerade nicht um die Erstellung eines neuen Gutachtens handle. Mit dieser Begründung setzen sich die Beschwerdeführer nur teilweise auseinander, insbesondere legen sie nicht dar, warum die Vorinstanz auf ihre Vorbringen hätte eintreten müssen. Stattdessen wiederholen sie ihre bisherigen Einwände gegen die Schätzung und qualifizieren die Argumentation der Vorinstanz als abwegig. Damit genügen sie den Anforderungen an die Begründung der Beschwerde nicht (E. 1.3).

3.4.2. Zudem bestehen die Beschwerdeführer darauf, dass der Verkauf der unmittelbar angrenzenden Liegenschaft an der D. _____-strasse zzz im Jahre 2017 bei der Schätzung hätte berücksichtigt werden müssen. Die entsprechenden Angaben hätten beim Grundbuchamt V. _____ auf Anfrage ermittelt werden können. Die Vorinstanz hat darauf hingewiesen, dass im Rahmen einer Schätzung auf statistische Durchschnittswerte abzustellen sei und ein einzelner Verkauf keine verlässlichen Anhaltspunkte für den aktuellen Bodenpreis ergebe. Demgegenüber betonen die Beschwerdeführer, dass der Sachverständige sich auf Referenzliegenschaften bezogen habe, die er nicht offenlege. Weshalb dieses Vorgehen zwingend zum Einbezug der verkauften Nachbarliegenschaft hätte führen sollen, wird aus der Beschwerde nicht erkennbar. Dass sich die Vorinstanz mit dem in diesem Zusammenhang geäusserten Vorwurf, der Sachverständige habe mit einer "Blackbox" operiert, nicht auseinandergesetzt habe, trifft nicht zu. Sie hat die Beschwerdeführer auf die erstinstanzlichen Überlegungen hingewiesen, wonach die vom Sachverständigen berücksichtigten Landpreise (von Fr. 3'894.-- auf Fr. 4'000.--/m²) erhöht worden seien und die Beschwerdeführer selber davon ausgehen würden, dass eine gewisse Korrektur des Landpreises nach oben angezeigt sei; damit würden sie sich nicht auseinandersetzen. Von einer Verletzung des rechtlichen Gehörs durch die Vorinstanz kann damit keine Rede sein.

3.5. Nach dem Gesagten kann der oberen Aufsichtsbehörde keine Verletzung von Bundesrecht vorgeworfen werden. Weder hat sie Verfahrensgarantien verletzt, noch hat sie bei der Prüfung der Neuschätzung ihr Ermessen in gesetzwidriger Weise ausgeübt.

4. Der Beschwerde ist kein Erfolg beschieden. Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftung aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 und 5 BGG). Der Beschwerdegegnerin ist kein entschädigungspflichtiger Aufwand entstanden, da sie mit ihrer Stellungnahme zum Gesuch um aufschiebende Wirkung unterlegen ist und in der Sache keine Antworten eingeholt worden sind.

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 Verfahrensbeteiligten und dem Obergericht des Kantons Zürich, II. Zivilkammer, als oberer kantonaler Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs, sowie dem Bezirksgericht Zürich, 1. Abteilung, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 29. Oktober 2018

Im Namen der II. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Das präsidierende Mitglied: Escher

Der Gerichtsschreiber: Levante