Urteilskopf

134 III 42

6. Auszug aus dem Urteil der II. zivilrechtlichen Abteilung i.S. X. AG in Liquidation gegen Obergericht des Kantons Zürich als obere kantonale Aufsichtsbehörde in Schuldbetreibungs- und Konkurssachen (Beschwerde in Zivilsachen) 5A_375/2007 vom 4. Oktober 2007

Regeste (de):
Art. 9 und 99 VZG; Neuschätzung einer Liegenschaft.

Frage der anwendbaren Methode, um den mutmasslichen Verkehrswert einer Liegenschaft zu schätzen (E. 3 und 4).

Regeste (fr):
Art. 9 et 99 ORFI; nouvelle estimation d'un immeuble.

Méthode applicable pour estimer la valeur vénale présumée d'un immeuble (consid. 3 et 4).

Regesto (it):
Art. 9 e 99 RFF; nuova stima di un fondo.

Sul metodo applicabile per stimare il valore venale presumibile di un fondo (consid. 3 e 4).

Sachverhalt ab Seite 42

Am 5. Juli 2006 zeigte das Betreibungsamt Zürich 4 der X. AG in Liquidation in der gegen sie laufenden Betreibung auf Grundpfandverwertung Nr. x die betreibungsamtliche Schätzung des Grundstücks GBBl. y, Kat. Nr. z, Plan 10, Geschäftshaus an der Strasse S. in Zürich, an. Der Wert wurde vom Experten auf Fr. 1'900'000.- festgesetzt. Am 17. Juli 2006 verlangte die X. AG in Liquidation eine Neuschätzung ihres Grundstückes, welchem Gesuch das Bezirksgericht (untere Aufsichtsbehörde) nach Leistung des Kostenvorschusses am 2. Oktober 2006 stattgab. Das Bezirksgericht schlug V. als Sachverständigen vor, wogegen keine Einwendungen erhoben wurden. In seinem Schätzungsbericht vom 6. Dezember 2006 setzte dieser den Verkehrswert der Liegenschaft auf Fr. 1'666'000.- fest. Dagegen erhob die X. AG in Liquidation verschiedene Einwendungen und verlangte, den Verkehrswert auf Fr. 2'998'500.- festzulegen. Der Experte wurde vom Bezirksgericht zur Stellungnahme und allfälligen Ergänzung seines Berichtes aufgefordert, worauf er an seiner bisherigen Schätzung festhielt. Mit Zirkulationsbeschluss vom 5. März 2007 wies das Bezirksgericht das Betreibungsamt Zürich 4 an, die Verkehrswertschätzung vom 6. Dezember 2006 zu übernehmen. Es erkannte keinen triftigen Grund, eine Ergänzung des Gutachtens anzuordnen oder davon abzuweichen. Die X. AG in Liquidation gelangte daraufhin an das Obergericht des Kantons Zürich als obere kantonale Aufsichtsbehörde in Schuldbetreibungs- und Konkurssachen und verlangte, den Schätzungswert der Liegenschaft auf Fr. 2'998'500.- festzusetzen und ein Obergutachten zur Festlegung des Verkehrswertes zu erstellen. Das

Obergericht wies den Rekurs am 15. Juni 2007 ab und bestätigte den angefochtenen Beschluss. Mit Beschwerde in Zivilsachen vom 6. Juli 2007 beantragt die X. AG in Liquidation dem Bundesgericht, den obergerichtlichen Beschluss aufzuheben und eine Oberexpertise anzuordnen. Das Bundesgericht weist die Beschwerde ab, soweit es darauf eintritt.

Erwägungen

Aus den Erwägungen:

3. Nach Eingang des Verwertungsbegehrens ordnet der Betreibungsbeamte die Schätzung des grundpfandbelasteten Grundstückes an. Diese soll den mutmasslichen Verkehrswert des Grundstückes und seiner Zugehör bestimmen, unabhängig von einer allfälligen Kataster- oder Brandassekuranzschätzung (Art. 9 Abs. 1 der Verordnung des Bundesgerichts vom 23. April 1920 über die Zwangsverwertung von Grundstücken [VZG; SR 281.42]in Verbindung mit Art. 99 Abs. 1 VZG). Gegen Vorschuss der Kosten kann jeder Beteiligte innert zehn Tagen bei der Aufsichtsbehörde eine Neuschätzung durch einen Sachverständigen verlangen. Streitigkeiten über die Höhe der Schätzung werden endgültig durch die kantonale Aufsichtsbehörde beurteilt (Art. 9 Abs. 2 VZG in Verbindung mit Art. 99 Abs. 2 VZG). Den Beteiligten steht kein Anspruch auf Einholung einer Oberexpertise zu. Das Bundesgericht kann lediglich prüfen, ob das massgebende Verfahren eingehalten sei und ob die kantonale Aufsichtsbehörde das ihr zustehende Ermessen überschritten oder missbraucht habe. Letzteres trifft dann zu, wenn Kriterien mitberücksichtigt worden sind, die keine Rolle hätten spielen dürfen, oder wenn umgekehrt rechtserhebliche Umstände ausser Acht geblieben sind (BGE 110 III 69 E. 2 S. 71; BGE 120 III 79 E. 1 S. 80 f., BGE 120 III 135 E. 2 S. 136). Erfasst die Schätzung ein Grundstück, welches im konkreten Fall nicht der Zwangsverwertung unterliegt, so ist die Beschwerde auf jeden Fall gegeben (BGE 133 III 537 E. 4.2 S. 538).

4. 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. Diesem Zweck dient das Recht der Beteiligten, ohne nähere Begründung eine Neuschätzung zu verlangen (BGE 129 III 595 E. 3.1

S. 597). Wie bei der Schätzung des Verkehrswertes vorzugehen ist, legt das Gesetz nicht fest. Aus dem angefochtenen Urteil und der in kantonalen Akten liegenden Neuschätzung geht hervor, dass der Sachverständige den Verkehrswert aus dem gewichteten Mittel aus Ertrags- und Realwert ermittelt hat, was als Methode anerkannt und verbreitet ist (vgl. NAEGELI/WENGER, Der Liegenschaftenschätzer, 4. Aufl., Zürich 1997, S. 99 f.; CANONICA, Die Immobilienschätzung, Schweiz. Immobilienschätzer-Verband [Hrsg.], Bern 2000, S. 119). Aus diesem Grunde kann der Beschwerdeführerin nicht gefolgt werden, wenn sie dem Sachverständigen in allgemeiner Weise vorwirft, er gehe von einer veralteten Schätzungsmethode aus. Zudem ist fraglich, ob die von ihr als massgebend angeführte hedonische Methode im vorliegenden Fall überhaupt sachgerecht wäre. Zur Verwertung steht hier ein Wohn- und Geschäftshaus im Zentrum von Zürich. Die hedonische Methode,

welche anhand von Datenbanken ein Bündel von Eigenschaften berücksichtigt, wird indessen in der Praxis für die Schätzung von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern angewendet (vgl. WIPFLI, Bemessung immissionsbedingter Minderwerte von Liegenschaften, Diss. Zürich 2007, S. 44 f.; FIERZ, Der Schweizer Immobilienwert, 5. Aufl., Zürich 2005, S. 264). Vor diesem Hintergrund kann der Vorinstanz weder ein Verfahrensfehler noch eine Überschreitung oder ein Missbrauch des Ermessens vorgeworfen werden, weil sie die der Neuschätzung zugrunde liegende Methode geschützt hat. Was die von der Beschwerdeführerin im Hinblick auf den Ertragswert der Liegenschaft als einzig massgeblich erachteten Nettomieten ihrer Liegenschaft betrifft, hat die Vorinstanz in einlässlicher Weise dargelegt, dass diese nicht nachhaltig und nicht quartierüblich seien und daher die vom Experten beigezogenen Vergleichswerte an der Strasse S. und in unmittelbarer Umgebung vorzuziehen sind. Mit diesen Ausführungen setzt sich die Beschwerdeführerin nicht in rechtsgenüglicher Weise auseinander, weshalb auf ihre diesbezügliche Kritik nicht einzutreten ist (Art. 42 Abs. 2 BGG). Schliesslich ist der Antrag der Beschwerdeführerin auf Anordnung eines Obergutachtens unzulässig, da gemäss Art. 9 Abs. 2 in Verbindung mit Art. 99 Abs. 2 VZG nur Anspruch auf eine neue Schätzung durch Sachverständige besteht (E. 3).