

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer als obere kantonale Aufsichtsbehörde
über Schuldbetreibung und Konkurs



Geschäfts-Nr.: PS110181-O/U.doc

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. P. Diggelmann, Vorsitzender, Oberrichterin
lic. iur. E. Lichti Aschwanden und Ersatzrichterin Prof. Dr. I. Jent-
Sørensen sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. A. Muraro-Sigalas.

Urteil vom 26. Oktober 2011

in Sachen

A._____,

Beschwerdeführer,

betreffend

betreibungsamtliche Schätzung des Grundstückes

(Beschwerde über das Betreibungsamt B._____))

Beschwerde gegen einen Beschluss der II. Abteilung des Bezirksgerichtes Bülach
vom 20. September 2011 (CB100068)

Erwägungen:

1. In den Betreibungen Nr. ... und ... teilte das Betreibungsamt B. _____ dem Beschwerdeführer mit Schreiben vom 2. Dezember 2010 die betreibungsamtliche Schätzung der Liegenschaft ...str. ..., Kat.-Nr. ... im Grundbuch der Gemeinde C. _____, mit (act. 2). Die betreibungsamtliche Schätzung in der Höhe von Fr. 950'000.– stützte sich auf das Gutachten von D. _____ der E. _____ AG (act. 7/1). Mit Beschwerde vom 20. Dezember 2010 (Poststempel) focht der Beschwerdeführer die Schätzung beim Bezirksgericht Bülach (Vorinstanz) an und verlangte sinngemäss eine neue Schätzung gemäss Art. 99 Abs. 2 VZG in Verbindung mit Art. 9 Abs. 2 VZG bzw. eine Festsetzung der Schätzung auf den Betrag von Fr. 990'000.– (act. 1). Die Vorinstanz gab eine neue Liegenschaftsschätzung in Auftrag und ernannte F. _____ mit Beschluss vom 14. April 2011 zum Gutachter (act. 16). Das Gutachten von F. _____ ging am 3. August 2011 bei der Vorinstanz ein. F. _____ schätzte den Verkehrswert der Liegenschaft auf Fr. 1'050'000.– (act. 20 und act. 22 S. 5). Nachdem von den Parteien keine Stellungnahmen zu diesem Gutachten eingereicht worden waren (vgl. act. 23, 24 und 25 S. 2), beschloss die Vorinstanz am 20. September 2011, die betreibungsamtliche Schätzung der Liegenschaft auf Fr. 1'000'000.– festzusetzen (act. 25 = act. 28 S. 3 Dispositiv-Ziff. 1).

2. a) Mit Eingabe vom 10. Oktober 2011 (Poststempel) erhob der Beschwerdeführer rechtzeitig Beschwerde gegen den vorinstanzlichen Beschluss (act. 29 und act. 26) und verlangte sinngemäss, Dispositiv-Ziff. 1 sei dahingehend abzuändern, dass für die betreibungsamtliche Schätzung ein Wert von Fr. 1'050'000.– berücksichtigt werde. Ausserdem sei von Gerichtskosten abzusehen. Der Beschwerdeführer begründete seine Beschwerde im Wesentlichen damit, dass die Angaben von F. _____ fehlerhaft übernommen und bei den Überlegungen und Folgerungen im Beschluss falsch abgeleitet worden seien. Der korrekte Betrag der Verkehrswertschätzung betrage Fr. 1'050'000.–, wobei es sich nicht um einen Schreibfehler des Gerichtsschreibers, sondern um eine offensichtliche Diskalkulie des Entscheidungsteams handle (act. 29).

b) Soweit der Beschwerdeführer einen Rechenfehler geltend machen würde, wäre auf die Beschwerde nicht einzutreten. Hierfür stünde der Rechtsbehelf der Erläuterung oder der Berichtigung zur Verfügung (vgl. Ivo Schwander, DIKE-Komm-ZPO, Art. 334 N. 1 ff.; OGer ZH, PC110021 vom 15. August 2011 [www.gerichte-zh.ch/entscheide]).

c) Mit dem Einwand, die Vorinstanz habe die Verkehrswertangaben falsch übernommen und dem angefochtenen Beschluss die falschen Überlegungen zugrunde gelegt, macht der Beschwerdeführer allerdings nicht einen Rechenfehler, sondern vielmehr eine unrichtige Ermittlung des Schätzwertes geltend.

Die Vorinstanz ermittelte den betriebsrechtlichen Schätzwert aus dem Mittelwert der beiden vorhandenen Gutachten, in welchen von einem Schätzwert von Fr. 950'000.– (vgl. Gutachten von D._____ in act. 7/1 S. 13) bzw. von einem Schätzwert von Fr. 1'050'000.– ausgegangen worden war (vgl. Gutachten von F._____ in act. 22 S. 5). Der Mittelwert dieser beiden Schätzungen beträgt Fr. 1'000'000.–, wie dies die Vorinstanz in der Dispositiv-Ziff. 1 korrekt wiedergab. Weshalb diese Überlegung der Vorinstanz nicht korrekt sein soll, hat der Beschwerdeführer nicht dargetan. Sie steht vielmehr im Einklang mit der bundesgerichtlichen Rechtsprechung (BGE 120 III 79), wonach es zulässig ist, sich für einen Mittelwert zu entscheiden, wenn voneinander abweichende Schätzungen zweier gleich kompetenter Sachverständiger vorliegen. Anzumerken ist, dass sich das Schätzungsergebnis ausserdem durchaus im Rahmen dessen hält, was der Beschwerdeführer selber als angemessen hält, hat er doch im vorinstanzlichen Verfahren den Betrag von Fr. 990'000.-- genannt (act. 1). Die Beschwerde erweist sich als unbegründet.

d) Der Vollständigkeit halber ist darauf hinzuweisen, dass der Vorinstanz in Erwägung 2 des vorinstanzlichen Beschlusses nicht ein Rechenfehler, sondern ein Schreibfehler unterlief: Sie gab die Schätzung von F._____ mit einem Wert von Fr. 1'000'050.– anstatt mit dem korrekten Wert von Fr. 1'050'000.– wieder (vgl. act. 28 S. 3 und act. 22 S. 5). Die falsche Wiedergabe in der Erwägung 2

hatte jedoch keinen Einfluss auf das Ergebnis in der Dispositiv-Ziff. 1 des Beschlusses.

e) Im Sinne der vorstehenden Erwägungen ist nach dem Gesagten die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.

3. Das Verfahren vor der oberen kantonalen Aufsichtsbehörde in Schuldbetreibungs- und Konkursachen ist kostenlos (Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 SchKG). Eine Parteientschädigung für das Beschwerdeverfahren wurde nicht beantragt; eine solche wäre jedoch ohnehin nicht auszurichten gewesen (Art. 62 Abs. 2 GebV SchKG; vgl. Ziff. 6 hiervor).

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
2. Es werden keine Kosten erhoben.
3. Schriftliche Mitteilung an den Beschwerdeführer gegen Empfangsschein, an das Betreibungsamt B. _____ sowie an das Bezirksgericht Bülach.

Die erstinstanzlichen Akten gehen nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist an die Vorinstanz zurück.

4. Eine Beschwerde gegen diesen Entscheid an das Bundesgericht ist innert 10 Tagen von der Zustellung an beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, einzureichen. Zulässigkeit und Form einer solchen Beschwerde richten sich nach Art. 72 ff. (Beschwerde in Zivilsachen) oder Art. 113 ff. (subsidiäre Verfassungsbeschwerde) in Verbindung mit Art. 42 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG).

Dies ist ein Endentscheid im Sinne von Art. 90 BGG.

Es handelt sich um einen Entscheid der kantonalen Aufsichtsbehörde in Schuldbetreibungs- und Konkursachen im Sinne von Art. 74 Abs. 2 lit. c BGG.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. A. Muraro-Sigalas

versandt am: