

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer als obere kantonale Aufsichtsbehörde
über Schuldbetreibung und Konkurs



Geschäfts-Nr.: PS190151-O/U

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. P. Diggelmann, Vorsitzender, Oberrichterin
lic. iur. A. Katzenstein und Oberrichter lic. iur. et phil. D. Glur sowie
Gerichtsschreiberin lic. iur. I. Vourtsis-Müller

Urteil vom 15. Oktober 2019

in Sachen

A._____,
Beschwerdeführer,

gegen

B._____ AG,
Beschwerdegegnerin,

betreffend

Neuschätzung eines Grundstücks / Abweisung unentgeltliche Rechtspflege
(Beschwerde über das Betreibungsamt Niederhasli-Niederglatt)

Beschwerde gegen einen Beschluss der I. Abteilung des Bezirksgerichtes Diels-
dorf vom 22. August 2019 (CB190018)

Erwägungen:

1. Mit Begehren vom 7. Juni 2017 verlangte die B. _____ AG in der Betreuung auf Grundpfandverwertung für eine Forderung von Fr. 917'500.– die Verwertung des Grundstücks von A. _____ (nachfolgend Schuldner) an der C. _____-strasse ... in D. _____. Das Betreibungsamt Niederhasli-Niederglatt teilte dem Schuldner am 9. Mai 2019 die betreibungsamtliche Schätzung des Grundstücks in der Höhe von Fr. 1'270'000.– mit. Dagegen erhob der Schuldner Beschwerde beim Bezirksgericht Dielsdorf als untere kantonale Aufsichtsbehörde. Er verlangte einerseits, dass ihm die Schätzung zur Überprüfung zugestellt und eine angemessene Frist angesetzt werde. Andererseits verlangte er, dass eine neue Schätzung durch einen unabhängigen Sachverständigen im Sinne von Art. 9 Abs. 2 und Art. 99 Abs. 2 VZG gemacht werde. Mit Beschluss vom 12. Juni 2019 setzte die Vorinstanz dem Schuldner eine Frist an, um die Kosten des Schätzungsberichtes sowie des Verfahrens vor der Aufsichtsbehörde mit einem Barvorschuss von insgesamt Fr. 3'000.– sicherzustellen (vgl. act. 6/9). Gegen diesen Entscheid erhob der Schuldner Beschwerde beim Obergericht und verlangte:

A) Das Bezirksgericht Dielsdorf bzw. das Betreibungsamt Niederhasli sei anzuweisen, mir die bereits bestehende Immobilienschätzung zukommen zu lassen und eine angemessene Frist zu gewähren.

B) Unter der Betrachtungsweise, dass die Schätzung nicht unabhängig erstellt worden ist, sei das Betreibungsamt Niederhasli anzuweisen, eine neue und unabhängige Schätzung durch einen Sachverständigen erstellen zu lassen und mir diese zukommen zu lassen und eine angemessene Frist anzusetzen.

C) Der Kostenvorschuss soll auf Fr. 1'000.– angepasst werden in Hinblick dessen, ich nach Erhalt der bestehenden bzw. der unabhängigen Schätzung des Betreibungsamtes Niederhasli, innerhalb der angesetzten Beschwerdefrist eine neue Schätzung auf eigene Kosten beantragen würde.

D) Angesichts der heiklen Situation beantrage ich hiermit einen kostenlosen Rechtsbeistand.

Darüber hinaus ist angesichts der Tatsache, dass ich mich in einer desolaten finanziellen Lage befinde und dies dem Betreibungsamt Niederhasli bekannt ist, nicht der Sache angebracht, einen derart hohen, oder überhaupt einen Kostenvorschuss zu fordern, um damit generell das Recht einer ordentlichen Vorgehensweise und unabhängigen Schätzung zu verunmöglichen, die im Interesse des Schuldners liegt.

Deshalb seien die oben aufgeführten Anträge gutzuheissen und, sofern gesetzlich möglich, der Kostenvorschuss zu erlassen.

Mit Beschluss und Urteil vom 2. August 2019 wies die II. Zivilkammer das Gesuch des Schuldner um Bestellung eines unentgeltlichen Rechtsbeistandes für das Beschwerdeverfahren ab. Ferner wies sie die Beschwerde ab, soweit darauf getreten wurde (act. 6/9). Dieser Entscheid wurde dem Schuldner am 16. August 2019 zugestellt (act. 6/10). Mit Eingabe vom 21. August 2019 verlangte der Schuldner vor Vorinstanz, ihm sei die unentgeltliche Rechtspflege zu bewilligen und der Kostenvorschuss gemäss Art. 112 Abs. 1 ZPO zu erlassen. Ferner verlangte er, ihm die entsprechenden Antragsformulare zukommen zu lassen oder ihm mitzuteilen, wo diese zu bekommen seien. Im Weiteren bat er das Gericht, ihm mitzuteilen, wann er die Immobilienschätzung vom Betreibungsamt Niederhasli erhalte, die er mit seinem Schreiben vom 25. Mai 2019 verlangt habe (act. 6/11). Mit Urteil vom 22. August 2019 verweigerte die Vorinstanz dem Gesuch des Schuldners um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege die aufschiebende Wirkung. Das Gesuch um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege wurde abgewiesen (act. 5). Dieser Entscheid wurde ihm am 30. August 2019 zugestellt (act. 6/13). Mit Beschluss vom 28. August 2019 wurde dem Beschwerdeführer eine Nachfrist von 5 Tagen angesetzt, um einen Kostenvorschuss von Fr. 3'000.– zu leisten, unter der Androhung, bei Säumnis nicht auf die Klage einzutreten (act. 6/14). Dieser Entscheid wurde dem Beschwerdeführer am 6. September 2019 zugestellt (act.8/2). Mit Eingabe vom 3. September 2019 (Poststempel) erhob der Schuldner gegen das Urteil vom 22. August 2019 Beschwerde und beantragte (act. 2 S. 3-4):

"1. Der Kostenvorschuss sei ganz zu erlassen oder sollte dies nicht möglich sein, zumindest auf CHF 1'000.– anzupassen.

2. Der unentgeltliche Rechtsbeistand sei gutzuheissen.

3. Der Beschluss des Bezirksgerichts Dielsdorf betreffend der Verweigerung der aufschiebenden Wirkung beim Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege sei aufgrund den oben gemachten Darlegungen aufzuheben."

2. Die Vorinstanz führte unter Hinweis auf BGE 135 I 102 Erw. 3 aus, nach bundesgerichtlicher Praxis habe der Schuldner im Verfahren auf Neuschätzung eines Grundstücks keinen Anspruch auf Befreiung von der Kostenvorschusspflicht durch Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege. Bei dieser eindeutigen Rechtslage erweise sich das Gesuch sogleich als aussichtslos. Es sei abzuweisen. Sinngemäss beantrage der Schuldner für sein Gesuch die aufschiebende Wirkung. Sie sei ihm angesichts von dessen Aussichtslosigkeit zu verweigern. Die erneute Frage des Schuldners nach der Zustellung des betreibungsamtlichen Schätzungsberichts sei mit dem Hinweis der oberen Aufsichtsbehörde im Entscheid vom 2. August 2019 zu beantworten, wonach die Vorinstanz sich darüber (im noch ausstehenden) Endentscheid zu äussern haben werde (act. 5 Erw. 2-3).
3. a) In seiner Beschwerde machte A. _____ u.a. geltend, die Vorinstanz weise seinen Antrag auf Erlass der Kosten und Bestellung eines unentgeltlichen Rechtsbeistandes unter Hinweis auf BGE 135 I 102 Erw. 3 zu Unrecht ab. Aus seiner Sicht betreffe dieser Bundesgerichtsentscheid einzig die unentgeltliche Rechtspflege bei einer Neuschätzung und nicht den gesamten Rechtsfall (act. 2 S. 1).

b) Der Beschwerdeführer verkennt, dass es im vorinstanzlichen Verfahren CB190018 einzig um die Neuschätzung eines Grundstücks geht und nicht "um den gesamten Rechtsfall". Demzufolge hat die Vorinstanz zu Recht unter Hinweis auf den erwähnten Bundesgerichtsentscheid die Befreiung von der Vorschusspflicht durch Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege verweigert.

Nach Eingang des Verwertungsbegehrens ordnet das Betreibungsamt die Schätzung des grundpfandbelastenden Grundstücks an (Art. 9 Abs. 1 i.V.m. Art. 99 Abs. 1 VZG). Gegen Vorschuss der Kosten kann jeder Beteiligte innert zehn Tagen bei der Aufsichtsbehörde eine Neuschätzung durch einen Sachverständigen verlangen (Art. 9 Abs. 2 i.V.m. Art. 99 Abs. 2 VZG). In der Betreuung auf Pfandverwertung kommt der Schätzung bloss untergeordnete Bedeutung zu. Ihre Hauptfunktion wie im Pfändungsverfahren – nämlich

Bestimmung des Deckungsumfangs (Art. 97 Abs. 1 SchKG), damit nicht mehr als nötig mit Beschlag belegt wird, und Orientierung des Gläubigers über das voraussichtliche Ergebnis der Verwertung (Art. 112 Abs. 1 SchKG) – entfallen hier weitgehend (BGE 135 I 102 Erw. 3.2.2). Die Schätzung des zu versteigernden Grundstücks gibt den Interessenten lediglich einen Anhaltspunkt über das vertretbare Angebot, ohne etwas über den an der Versteigerung tatsächlich erzielbaren Erlös auszusagen (BGE 135 I 102 Erw. 3.2.3). Nach dem Sinn und Zweck der unentgeltlichen Rechtspflege muss das Gemeinwesen den Privaten nur dann unterstützen, wenn diesem ansonsten der Verlust eines Rechts oder ein als unzulässig erachteter Eingriff in seine Rechte droht. Vorliegend trifft keines von beidem zu. Unbedeutend ist das vom Beschwerdeführer behauptete Interesse an einer marktgerechten Bewertung der Immobilie (act. 2 S. 2). Für die Stellung des Gesuches um Neuschätzung einer Liegenschaft mangelt es überdies auch an der Notwendigkeit einer anwaltlichen Verbeiständung.

4. Wie bereits mit seiner früheren Beschwerde an die Kammer rügte er erneut, dass ihm bis anhin die erste Schätzung zur Überprüfung nicht zugestellt worden sei (act. 2 S. 2). Das Obergericht hat in seiner Entscheid vom 2. August 2019 ausgeführt, dass sich die Vorinstanz dazu im Endentscheid zu äussern habe (act. 5 Erw. 3 m.H. auf act. 6/9 Erw.; 2.2).
5. Soweit der Beschwerdeführer unter Hinweis auf zwei Artikel (Hauseigentümerversammlung Zürich bzw. Immoverkauf24.ch) erneut die Herabsetzung des Kostenvorschusses auf Fr. 1'000.– verlangt (act. 2 S. 3) bzw. geltend macht, es liege keine unabhängige Schätzung des Betreibungsamtes Niederhasli vor, was von Amtes wegen eine Neuschätzung erfordert hätte (act. 2 S. 2), ist darauf nicht einzutreten. Im angefochtenen Entscheid wurde lediglich über das Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege entschieden. Im Übrigen kann auf den Entscheid des Obergerichtes vom 2. August 2019 verwiesen werden. Darin wurde ausgeführt, der festgesetzte Kostenvorschuss für die Neuschätzung des Grundstücks sei nicht als offensichtlich unbillig einzustufen, sondern halte sich noch im Rahmen des Üblichen (act. 6/9 Erw. 3.2).

6. Dies führt zur Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten ist.
7. Die von der Vorinstanz mit Beschluss vom 28. August 2019 angesetzte und mittlerweile abgelaufene Frist zur Leistung des Kostenvorschusses (act. 6/14 i.V.m. act. 8/1) wird die Vorinstanz dem Beschwerdeführer (letztmals) zu erstrecken haben. Das Gesuch um aufschiebende Wirkung wird damit hinfällig.
8. Kosten sind keine zu erheben. Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen. Der Beschwerdeführer unterliegt und der Beschwerdegegnerin sind keine Umtriebe entstanden.

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Für das Beschwerdeverfahren werden keine Kosten erhoben.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage von act. 2, und – unter Rücksendung der erstinstanzlichen Akten – an das Bezirksgericht Dielsdorf sowie an das Betreibungsamt Niederhasli-Niederglatt, je gegen Empfangsschein.
5. 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 Zwischenentscheid im Sinne von Art. 93 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. I. Vourtsis-Müller

versandt am: