[AZA 0/2]
7B.103/2001/LEV/bnm

SCHULDBETREIBUNGS- UND KONKURSKAMMER
****

4. Juli 2001

Es wirken mit: Bundesrichterin Nordmann, Präsidentin der
Schuldbetreibungs- und Konkurskammer, Bundesrichter Merkli,
Bundesrichter Meyer und Gerichtsschreiber Levante.

_____

In Sachen
Stadt Zürich, vertreten durch das Steueramt, z.H.
Rechtsanwalt Dr. B. Fässler, Börsenstrasse 10, Postfach, 8022 Zürich, Beschwerdeführerin,

gegen
den Beschluss vom 5. April 2001 des Obergerichts des Kan-tons Zürich (II. Zivilkammer) als oberer kantonaler Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs (NR010007/U),

betreffend
Steigerungsbedingungen, hat sich ergeben:

Am 6. Dezember 2000 legte das Betreibungsamt Zürich 1 in der Betreibung auf Grundpfandverwertung gegen die Erbengemeinschaft B.G._____ (bestehend aus: C.G._____ und D.G._____) die Steigerungsbedingungen auf. Dagegen erhob die Stadt Zürich, vertreten durch das Steueramt, Beschwerde, die das Bezirksgericht Zürich als untere Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs mit Beschluss vom 15. Januar 2001 und in der Folge das Obergericht des Kantons Zürich (II. Zivilkammer) als obere kantonale Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs mit Beschluss vom 5. April 2001 abwiesen.

Die Stadt Zürich, vertreten durch das Steueramt, hat den Beschluss vom 5. April 2001 des Obergerichts des Kantons Zürich (II. Zivilkammer) als oberer kantonaler Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs mit Beschwerde vom 20. April 2001 (rechtzeitig) an die Schuldbetreibungs- und Konkurskammer des Bundesgerichts weitergezogen. Sie beantragt, der angefochtene Beschluss sei aufzuheben und das Betreibungsamt sei anzuweisen, die Steigerungsbedingungen wie folgt zu ändern:

”20. Grundstückgewinnsteuer:
Eine allenfalls entstehende Grundstückgewinnsteuer wird
zu den Verwertungskosten gezählt. Sie wird deshalb gestützt
auf Art. 144 Abs. 3 SchKG vorweg aus dem Erlös
bezahlt. An die Pfandgläubiger wird lediglich der Reinerlös
verteilt. Der Erwerber wird jedoch darauf aufmerksam
gemacht, dass der Erlös bis zum Betrag von
Fr. 1’250’550.– (vorgängige Hypotheken) den Grundpfandgläubigern
zur Wahrung des Deckungsprinzips zukommt.
Lediglich aus dem Mehrerlös wird vorerst die allfällige
Grundstückgewinnsteuer gedeckt. Er hat demzufolge für
den nicht gedeckten Teil mit einem gesetzlichen Pfandrecht
zu rechnen. Bei einem Zuschlagspreis in der Höhe
der Schätzung wird eine Grundstückgewinnsteuer von rund
Fr. 37’000.– entstehen.. ”

Das Obergericht hat auf Gegenbemerkungen verzichtet.
Die Beschwerdegegner (sowohl die Schuldner als auch die Gläubigerin Bank X._____) haben sich nicht vernehmen lassen. Das Betreibungsamt verweist auf seine Anträge im kantonalen Verfahren, wonach die Beschwerde abzuweisen, eine Vernehmlassung der Gläubigerin einzuholen und der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zu erteilen sei.

Die Schuldbetreibungs- und Konkurskammer
zieht in Erwägung:

1.- Das Betreibungsamt, dessen Verfügung angefochten wird, ist vorliegend nicht Prozesspartei, obwohl es sich zur Beschwerde äussern kann (Cometta, in: Kommentar zum SchKG, N. 46 - 48 zu Art. 17); es kann daher keinen Antrag auf aufschiebende Wirkung gestützt auf Art. 36 SchKG stellen.

2.- a) Zur Anfechtung der Steigerungsbedingungen ist ohne weiteres legitimiert, wem die Steigerungspublikation gemäss Art. 139 SchKG zugestellt wird: Das sind der Gläubiger, der Schuldner, ein allfälliger dritter Eigentümer des Grundstückes und alle im Grundbuch eingetragenen Beteiligten (Gilliéron, Commentaire de la LP, N. 20 zu Art. 134; Häuser-mann/Stöckli/Feuz, in: Kommentar zum SchKG, N. 11 zu Art. 134). Da aus den Sachverhaltsfeststellungen der Vorinstanz (Art. 63 Abs. 2 i.V.m. Art. 81 OG) nicht hervorgeht, dass die Beschwerdeführerin unter die am Verfahren Beteiligten fällt und diese im Übrigen selber nichts Entsprechendes behauptet, ist sie insoweit zur Anfechtung der Steigerungsbedingungen nicht legitimiert.
b) Allgemein ist zur Beschwerdeführung gemäss Art. 17 ff. SchKG legitimiert, wer durch eine Verfügung eines Vollstreckungsorganes in seinen rechtlich geschützten oder tatsächlichen Interessen betroffen und dadurch beschwert ist und deshalb ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Abänderung der Verfügung hat (BGE 120 III 42 E. 3 S. 44, 112 III 1 E. 1 S. 3; Gilliéron, a.a.O., N. 152 zu Art. 17). Vorab ist zu prüfen, ob die Beschwerdeführerin durch die Ziff. 20 der Steigerungsbedingungen, deren Aufhebung bzw. Abänderung sie beantragt, hinreichend beschwert ist.

aa) Die Beschwerdeführerin macht im Wesentlichen geltend, mit der Duldung von Ziff. 20 der angefochtenen Steigerungsbedingungen und der Nichtaufnahme des Hinweises, Grundstückgewinnsteuern stellten Verwertungskosten dar, verletze die obere Aufsichtsbehörde Bundesrecht. Sie sei dadurch, dass die Grundstückgewinnsteuer nicht als Verwertungskosten behandelt würde, beschwert, da sie die Grundstückgewinnsteuer deshalb in einem aufwendigen Pfandrechtsverfahren gemäss Art. 836 ZGB vom Ersteigerer beziehen werden müsse.
Im Übrigen setzt die Beschwerdeführerin die Interessen anderer am Verfahren Beteiligter auseinander.

bb) Die Steigerungsbedingungen lauten in Ziff. 20 (”Grundstückgewinnsteuer”) wie folgt:

”Bezüglich der aus dieser Zwangsverwertung allenfalls
entstehenden Grundstückgewinnsteuer wird der Ersteigerer
ausdrücklich auf folgende Punkte aufmerksam gemacht:

a) Das Grundstück haftet der Gemeinde Zürich als Pfand
für die aus dieser Versteigerung allenfalls entstehende
Grundstückgewinnsteuer (Art. 836 ZGB, § 208
StG und § 194 lit. e EG zum ZGB).

b) Die Grundstückgewinnsteuerforderung, welche gemäss
§ 216 Abs. 1 StG in Verbindung mit Art. 656 Abs. 2
ZGB im Zwangsverwertungsverfahren von Grundstücken
erst im Zeitpunkt des Zuschlages entsteht und gemäss
§ 71 der Verordnung zum Steuergesetz am 90. Tag nach
der Handänderung fällig wird, ist aus diesen Gründen

im Lastenverzeichnis nicht aufgeführt und wird deshalb
im Zuschlagspreis nicht eingerechnet.

c) Da dem Ersteigerer das gesetzliche Pfandrecht nach
§ 208 StG droht und er ausserhalb dieses Zwangsverwertungsverfahrens
mit der zusätzlichen Bezahlung
der Grundstückgewinnsteuer rechnen muss, ist es somit
ausschliesslich seine Sache, im eigenen Interesse
bis zum Zeitpunkt der Steigerung das Steueramt
der Stadt Zürich über den mutmasslichen Steuerbetrag
anzufragen.

d) Gemäss Mitteilung des Grundbuchamtes Zürich ist als Datum der letzten Handänderung der 29. April 1985 eingetragen.. ”

Die angefochtene Steigerungsbedingung Ziff. 20 hält somit inhaltlich fest, dass die Gemeinde ausserhalb der Zwangsvollstreckung für die Grundstückgewinnsteuer ein gesetzliches Grundpfandrecht geltend machen könne, die Grundstückgewinnsteuer mit dem Zuschlag entstehe und danach fällig werde; deshalb sei die Grundstückgewinnsteuer im Lastenverzeichnis nicht aufgeführt und werde deshalb im Zuschlagspreis nicht eingerechnet. Mit dieser Bestimmung kommt - abgesehen von der unbestrittenen Wiedergabe der Regelung einer möglichen Legalhypothek - einzig zum Ausdruck, was in Art. 53 Abs. 1 VZG geregelt ist (vgl. Gilliéron, a.a.O., N. 9 zu Art. 142a): Bei der Berechnung des Zuschlagspreises (Art. 142a i.V.m. Art. 126 Abs. 1 SchKG) dürfen von den dem betreibenden Gläubiger vorgehenden pfandgesicherten Forderungen nur diejenigen berücksichtigt werden, die im Lastenverzeichnis enthalten und unbestritten geblieben sind oder gerichtlich gutgeheissen, eventuell noch beim Richter anhängig sind (Art. 141 SchKG). Dass eine allfällige, erst mit dem Zuschlag entstehende Grundstückgewinnsteuer bei der Berechnung des Zuschlagspreises berücksichtigt werden soll, behauptet die Beschwerdeführerin selber nicht. Die Duldung der angefochtenen Ziff. 20 der
Steigerungsbedingungen hindert das Betreibungsamt indessen in keiner Weise, später eine allfällige tatsächlich entstandene Grundstückgewinnsteuer als Verwertungskosten zu betrachten (BGE 122 III 246 E. 5b S. 248) und in Anwendung von Art. 157 Abs. 1 und 2 SchKG vom Bruttoerlös abzuziehen und zu bezahlen, bevor der Nettoerlös an die Gläubiger verteilt wird. Daran ändert nichts, dass die obere Aufsichtsbehörde im angefochtenen Urteil die Auffassung geäussert hat, Grundstückgewinnsteuern seien keine Verwertungskosten:
Die Beschwerdeführerin ist durch die betreffenden Ausführungen im angefochtenen Beschluss nicht beschwert (vgl.
BGE 106 II 117 E. 1 S. 118 f., m.H.). Vor diesem Hintergrund ist nicht ersichtlich, welches schutzwürdige Interesse die Beschwerdeführerin an der Aufhebung oder Abänderung der angefochtenen Ziff. 20 der Steigerungsbedingungen hat; im Übrigen legt sie nicht dar (Art. 79 Abs. 1 OG), inwiefern die Duldung der angefochtenen Klausel, die nichts anderes als Art. 53 Abs. 1 VZG wiedergibt, andere Bestimmungen der VZG verletzen soll. Auf die Beschwerde kann insgesamt nicht eingetreten werden.

3.- Das Beschwerdeverfahren ist grundsätzlich kostenlos (Art. 20a Abs. 1 SchKG).

Demnach erkennt
die Schuldbetreibungs- und Konkurskammer:

1.- Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.

2.- Dieses Urteil wird der Beschwerdeführerin, den Beschwerdegegnern (C.G._____, c/o Y._____; D.G._____; Bank X._____), dem Betreibungsamt Zürich 1 und dem Obergericht des Kantons Zürich (II. Zivilkammer) als oberer kantonaler Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs schriftlich mitgeteilt.

_____
Lausanne, 4. Juli 2001

Im Namen der Schuldbetreibungs- und Konkurskammer
des SCHWEIZERISCHEN BUNDESGERICHTS
Die Präsidentin:

Der Gerichtsschreiber: