Urteilskopf

110 III 69

19. Entscheid der Schuldbetreibungs- und Konkurskammer vom 7. September 1984 i.S. X. und Y. AG (Rekurs)
Regeste (de):
Schätzung im Pfandverwertungsverfahren (Art. 99 Abs. 2 in Verbindung mit Art. 9 Abs. 2 VZG).

Eine Neuschätzung durch Sachverständige im Sinne von Art. 9 Abs. 2 VZG kann auch mit Bezug auf einen Grundpfandtitel verlangt werden (Bestätigung der Rechtsprechung). Stellen der Eigentümer des Pfandtitels und der Betreibungsschuldner mit rechtzeitiger Beschwerde das Begehren, es sei eine neue Schätzung vorzunehmen, dürfen sich die vollstreckungsrechtlichen Aufsichtsbehörden demnach nicht darauf beschränken, die betreibungsamtliche Schätzung zu überprüfen.

Regeste (fr):
Estimation dans la procédure de réalisation forcée des immeubles (art. 99 al. 2 en relation avec l'art. 9 al. 2 ORI).

Une nouvelle estimation par des experts, au sens de l'art. 9 al. 2 ORI, peut aussi être requise à propos d'un titre hypothécaire (confirmation de jurisprudence). Dès lors, si le propriétaire du titre et le débiteur poursuivi demandent, par une plainte déposée en temps utile, qu'une nouvelle estimation soit faite, les autorités de surveillance en matière d'exécution forcée ne doivent pas se borner à revoir l'estimation de l'office des poursuites.

Regesto (it):
Stima nella procedura di realizzazione forzata di fondi (art. 99 cpv. 2 in relazione con l'art. 9 cpv. 2 RFF).

Anche con riferimento ad un titolo ipotecario può essere chiesta una nuova stima da parte di periti, ai sensi dell'art. 9 RFF (conferma della giurisprudenza). Pertanto, se il proprietario del titolo e il debitore escusso chiedono con tempestivo reclamo che sia effettuata una nuova stima, le autorità di vigilanza in materia di esecuzione forzata non possono limitarsi a rivedere la stima dell'Ufficio delle esecuzioni.

Sachverhalt ab Seite 69

BGE 110 III 69 S. 69

Auf dem Grundstück Kat. Nr. 6228 in A. lastet im zweiten Rang ein Inhaberschuldbrief über nominal Fr. 270'000.–.

BGE 110 III 69 S. 70

Eigentümer des Grundpfandtitels ist X. Zur Sicherung einer Schuld der Y. AG wurde der Schuldbrief als Faustpfand der Bank Z. übergeben. Nachdem die Bank in der von ihr gegen die Y. AG eingeleiteten Betreibung auf Pfandverwertung am 8. März 1983 das Verwertungsbegehren eingereicht hatte, stellte das Betreibungsamt

am 15. April 1983 die Schätzungsurkunde aus. Es legte darin den Wert des Schuldbriefs auf Fr. 50'000.– fest. In der Folge reichten X. und die Y. AG bei der unteren kantonalen Aufsichtsbehörde in Schuldbetreibungs- und Konkurssachen Beschwerde ein mit den Anträgen: "1. Der Wert des geschätzten Pfandtitels sei auf Fr. 270'000.– festzusetzen. 2. Eventuell sei das Betreibungsamt anzuweisen, eine neue, den Realitäten entsprechende Schätzung des belasteten Grundstückes vorzunehmen." Mit Beschluss vom 1. Juni 1983 wies die untere Aufsichtsbehörde die Beschwerde ab. Einen von X. und der Y. AG hiergegen erhobenen Rekurs wies die obere kantonale Aufsichtsbehörde am 13. Juli 1984 ebenfalls ab. Sie schloss sich der erstinstanzlichen Empfehlung an, das Betreibungsamt solle in der Schätzungsurkunde vermerken und anlässlich der Steigerung mündlich bekanntgeben, dass es sich beim fraglichen Grundstück gemäss dem in der Gemeinde A. zur Diskussion stehenden Gesamtplan um sogenanntes Bauentwicklungs- bzw. Bauerwartungsgebiet handle. X. und die Y. AG haben den zweitinstanzlichen Entscheid mit Rekurs an die Schuldbetreibungs- und Konkurskammer des Bundesgerichts weitergezogen.

Erwägungen

Die Schuldbetreibungs- und Konkurskammer zieht in Erwägung:

1. Gemäss Art. 99 Abs. 2 VZG hat das Betreibungsamt das Ergebnis der von ihm angeordneten Schätzung des Grundstückwertes dem Gläubiger, der die Pfandverwertung verlangt, sowie dem Schuldner und dem allfälligen Dritteigentümer mitzuteilen, verbunden mit der Anzeige, dass sie innerhalb der Beschwerdefrist bei der Aufsichtsbehörde eine neue Schätzung durch Sachverständige im Sinne von Art. 9 Abs. 2 VZG verlangen können. Die erwähnten Bestimmungen beziehen sich auf die Schätzung von Grundstücken. Sie gelten jedoch sinngemäss auch bei der Schätzung von Fahrnis, jedenfalls soweit anerkannte



Schätzungskriterien bestehen (vgl. BGE 101 III 34 f. E. b; AMONN, Grundriss des Schuldbetreibungs- und Konkursrechts, 3. A., § 22 N. 38, S. 165). Bei einem Grundpfandtitel liegt eine Besonderheit darin, dass sein Wert in erster Linie vom Wert des belasteten Grundstücks abhängt und demnach vorerst dieses selbst zu schätzen ist. Das Bundesgericht hat denn auch bereits in BGE 61 III 66 Nr. 20 entschieden, dass bei Schuldbriefen eine Neuschätzung durch Sachverständige verlangt werden könne.

2. Art. 9 Abs. 2 letzter Satz VZG bestimmt, dass Streitigkeiten über die Höhe der Schätzung endgültig durch die kantonale Aufsichtsbehörde beurteilt werden. Die Schuldbetreibungs- und Konkurskammer des Bundesgerichts kann im Zusammenhang mit einer solchen Schätzung einzig prüfen, ob das hierfür massgebende Verfahren eingehalten worden sei und ob die kantonale Aufsichtsbehörde allenfalls das ihr zustehende Ermessen überschritten oder missbraucht habe (vgl. BGE 60 III 191 Nr. 48 und BGE 86 III 92 f.). Auf den Antrag der Rekurrenten, der Wert des strittigen Schuldbriefs sei auf Fr. 270'000.– festzusetzen, ist demnach von vornherein nicht einzutreten. Immerhin sei hier festgehalten, dass die vorinstanzliche Auffassung, bei der Schätzung eines Grundpfandtitels könne die Frage der Zahlungsfähigkeit des persönlich haftenden Schuldners der pfandgesicherten Forderung ausser acht bleiben, nicht in jedem Fall richtig sein dürfte. Ob eine Nichtberücksichtigung dieser Frage unter gewissen Umständen nicht sogar als Ermessensmissbrauch oder -überschreitung und damit als Verletzung von Bundesrecht zu werten wäre, braucht im gegenwärtigen Stand des Verfahrens jedoch nicht erörtert zu werden.

3. Nach dem Gesagten hatten die Rekurrenten die Wahl, die betreibungsamtliche Schätzung zu akzeptieren oder innerhalb der Beschwerdefrist eine neue Schätzung durch Sachverständige zu verlangen. Entgegen der

Ansicht der Vorinstanz haben sie von der zweiten Möglichkeit Gebrauch gemacht. In ihrer rechtzeitig erhobenen Beschwerde an die untere Aufsichtsbehörde haben sie hilfsweise beantragt, es sei eine "neue, den Realitäten entsprechende Schätzung" des belasteten Grundstückes vorzunehmen. Unter den gegebenen Umständen konnte damit nur eine Neuschätzung durch Sachverständige im Sinne von Art. 9 Abs. 2 VZG gemeint sein. Dass sich die Rekurrenten nicht ausdrücklich auf diese Bestimmung beriefen, ist ohne Belang, zumal die vollstreckungsrechtlichen Aufsichtsbehörden das Recht von Amtes wegen anzuwenden haben (vgl. BGE 73 III 55). Auf eine Überprüfung der



betreibungsamtlichen Schätzung hätten sich die kantonalen Instanzen übrigens selbst dann nicht beschränken dürfen, wenn das Betreibungsamt selbst bereits einen Sachverständigen beigezogen gehabt hätte (vgl. BGE 60 III 190). Haben die Rekurrenten mithin rechtzeitig eine Neuschätzung im Sinne von Art. 9 Abs. 2 VZG verlangt, ist nun der von ihnen zu leistende Kostenvorschuss festzulegen und die entsprechende Frist anzusetzen. Um die Möglichkeit eines allfälligen Weiterzugs an die obere kantonale Aufsichtsbehörde zu gewährleisten, ist die Sache zu diesem Zweck an die untere Aufsichtsbehörde ... zu überweisen.