Urteilskopf

129 III 595

95. Auszug aus dem Urteil der Schuldbetreibungs- und Konkurskammer i.S. P. AG gegen Obergericht des Kantons Zürich, II. Zivilkammer, als obere kantonale Aufsichtsbehörde in Schuldbetreibungs- und Konkurssachen (Beschwerde) 7B.127/2003 vom 28. August 2003

Regeste (de):
Art. 9 Abs. 2 und Art. 99 Abs. 2 VZG, Art. 17 SchKG; Neuschätzung des Grundstücks, Beschwerdelegitimation.

Der Betreibungsschuldner ist legitimiert, gegen den Schätzungsentscheid der Aufsichtsbehörde Beschwerde zu erheben und eine tiefere Schätzung zu beantragen (E. 3).

Regeste (fr):
Art. 9 al. 2 et art. 99 al. 2 ORFI, art. 17 LP; nouvelle estimation de l'immeuble, qualité pour porter plainte.

Le débiteur a qualité pour déposer plainte contre la décision d'estimation de l'autorité de surveillance et demander une estimation plus basse (consid. 3).

Regesto (it):
Art. 9 cpv. 2 e art. 99 cpv. 2 RFF, art. 17 LEF; nuova stima di un fondo, legittimazione ricorsuale.

Il debitore è legittimato a impugnare la decisione di stima dell'autorità di vigilanza e chiedere una stima più bassa (consid. 3).

Sachverhalt ab Seite 595

BGE 129 III 595 S. 595

A.- Das Betreibungsamt Richterswil teilte am 19. Juni 2002 der P. AG als Schuldnerin in der Betreibung Nr. ... mit, dass die betreibungsamtliche Schätzung des zu verwertenden Grundstücks (dauerndes und übertragbares Baurecht für eine Fabrik, Assek.-Nr. a auf der Liegenschaft Kat.-Nr. b sowie Fabrikgebäude Assek.-Nr. c und Lagergebäude Assek.-Nr. d, in X.) Fr. 5'890'000.- betrug. Mit Eingabe vom 8. Juli 2002 verlangte die P. AG beim Bezirksgericht Horgen als unterer Aufsichtsbehörde in Schuldbetreibungs- und Konkurssachen rechtzeitig die Neuschätzung des Grundstücks. Mit Verfügung vom 9. Dezember 2002 stellte der Präsident der unteren Aufsichtsbehörde der P. AG die vom Sachverständigen Y. durchgeführte Neuschätzung mit dem Ergebnis von Fr. 2'770'000.- zur Stellungnahme zu.

BGE 129 III 595 S. 596

B.- Die untere Aufsichtsbehörde wies mit Beschluss vom 4. Februar 2003 das Betreibungsamt an, in der

Betreibung Nr. ... für das zu verwertende Grundstück den Schätzwert von Fr. 4'330'000.- einzusetzen. Zur Begründung hielt sie im Wesentlichen fest, dass sowohl die betreibungsamtliche als auch die Neuschätzung von einem Sachverständigen durchgeführt worden seien und daher der Mittelwert aus beiden Gutachten eingesetzt werde. Gegen diesen Beschluss erhob die P. AG Beschwerde und beantragte, der Schätzwert sei auf Fr. 1'800'000.-, eventualiter Fr. 2'770'000.- gemäss Gutachten der Neuschätzung festzusetzen. Das Obergericht des Kantons Zürich, II. Zivilkammer, als obere kantonale Aufsichtsbehörde in Schuldbetreibungs- und Konkurssachen trat auf die Beschwerde mit Beschluss vom 7. Mai 2003 mangels Beschwerdelegitimation nicht ein.

C.- Die P. AG hat den Beschluss der oberen Aufsichtsbehörde mit Beschwerdeschrift vom 22. Mai 2003 (rechtzeitig) an die Schuldbetreibungs- und Konkurskammer des Bundesgerichts weitergezogen und beantragt, der angefochtene Beschluss sei aufzuheben und die obere Aufsichtsbehörde sei anzuweisen, auf die Beschwerde einzutreten. Die obere Aufsichtsbehörde hat anlässlich der Aktenüberweisung auf Gegenbemerkungen (Art. 80 OG) verzichtet. Die Z. AG als Betreibungsgläubigerin und Beschwerdegegnerin beantragt, auf die Beschwerde sei nicht einzutreten; eventualiter sei diese abzuweisen. Das Betreibungsamt hat sich nicht vernehmen lassen.

Erwägungen

Aus den Erwägungen:

2. Die obere Aufsichtsbehörde hat im Wesentlichen festgehalten, dass es im Verwertungsverfahren darum gehe, einen möglichst hohen Erlös zu erzielen, so dass die Beschwerdeführerin kein Rechtsschutzinteresse an einer Herabsetzung des Schätzungswertes habe. Auch den Interessen von Steigerungsinteressenten komme keine ausschlaggebende Bedeutung zu. Daher könne die Richtigkeit und Schlüssigkeit der (beiden) Gutachten, die im vorliegenden Fall in der Tat verschiedene Fragen nicht abschliessend beantworten würden, nicht Gegenstand von Weiterungen sein. Die obere Aufsichtsbehörde hat geschlossen, dass weder die Beschwerdeführerin noch Steigerungsinteressenten ein schutzwürdiges Interesse an der Beschwerdeführung hätten. Sie ist daher auf die Beschwerde nicht eingetreten und hat auch keinen Grund zum Einschreiten von Amtes wegen gesehen.

Die Beschwerdeführerin wendet dagegen im Wesentlichen ein, ihre Legitimation zur Beschwerdeführung sei gegeben, auch wenn sie eine tiefere Schätzung verlange. Beide Gutachten würden wesentliche Punkte übersehen, so dass nicht der Durchschnitt genommen werden könne. Der "krass unzutreffende", "massiv übersetzte" Schätzungswert könne den Eindruck erwecken, die Betreibungsgläubigerin sei für ihre Forderung vollumfänglich gedeckt, und könne - was in ihrem (der Beschwerdeführerin) tatsächlichen Interesse stehe - laufende Sanierungsverhandlungen beeinflussen.

3. Zur Beschwerdeführung gemäss Art. 17 SchKG ist legitimiert, wer durch die angefochtene Verfügung eines Vollstreckungsorganes in seinen rechtlich geschützten oder zumindest 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; BGE 112 III 1 E. 1 S. 3; PIERRE-ROBERT GILLIÉRON, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, N. 152 zu Art. 17 SchKG). Die Beschwerdeführerin rügt zu Recht, dass ihr die obere Aufsichtsbehörde die Legitimation zur Beschwerdeführung abgesprochen hat.

3.1 Aus dem Zusammenhang zwischen der Höhe des Schätzungswertes und dem Steigerungserlös kann - entgegen der Auffassung der Vorinstanz - nichts für die Beschwerdelegitimation der Beschwerdeführerin abgeleitet werden. Die Schätzung des zu versteigernden Grundstückes sagt nichts über den an der Versteigerung tatsächlich erzielbaren Erlös aus, sondern gibt im Pfandverwertungsverfahren den Interessenten allenfalls einen

Anhaltspunkt über das vertretbare Angebot (vgl. BGE 101 III 32 E. 1 S. 34). Deshalb soll die Schätzung nicht "möglichst hoch" sein, sondern den mutmasslichen Verkaufswert des Grundstückes bestimmen (Art. 9 Abs. 1 i.V.m. Art. 99 Abs. 1 der Verordnung des Bundesgerichts vom 23. April 1920 über die Zwangsverwertung von Grundstücken [VZG; SR 281.42]). Diesem Zweck dient das Recht der Beteiligten (auch des Schuldners), ohne nähere Begründung eine neue Schätzung durch Sachverständige zu verlangen (Art. 9 Abs. 2 i.V.m. Art. 99 Abs. 2 VZG), sowie die Regel, dass die Aufsichtsbehörde sich für einen Mittelwert (nicht den höheren Wert) entscheiden darf, wenn voneinander abweichende Schätzungen zweier gleich kompetenter Sachverständiger vorliegen (BGE 120 III 79 E. 2b S. 81). Vor dem Hintergrund, dass die Beschwerdeführerin als Schuldnerin (abgesehen von möglichen tatsächlichen Interessen) ein rechtlich

geschütztes Interesse hat, ohne weiteres die Schätzung des Betreibungsamtes in Frage zu stellen, um den mutmasslichen Verkaufswert zu bestimmen, ist kein Grund ersichtlich, ihre Beschwerdelegitimation vom Antrag auf eine höhere Schätzung abhängig zu machen.

3.2 Der Schuldner hat - wie der Gläubiger - sodann grundsätzlich ein rechtlich geschütztes Interesse an der ordnungsgemässen Abwicklung des Zwangsvollstreckungsverfahrens (vgl. FRANCO LORANDI, Betreibungsrechtliche Beschwerde und Nichtigkeit, N. 176 und 184 zu Art. 17 SchKG mit Hinweisen). Nach feststehender Rechtsprechung sind deshalb vor allem und ganz allgemein die am Zwangsvollstreckungsverfahren unmittelbar Beteiligten, d.h. der Schuldner und der Gläubiger zur Beschwerdeführung legitimiert (BGE 43 III 18 E. 1 S. 20 f.; BGE 67 III 89 S. 90; BGE 70 III 18 E. 2 S. 20; vgl. GILLIÉRON, a.a.O., N. 161 zu Art. 17 SchKG). Die untere Aufsichtsbehörde hat nach der von der Beschwerdeführerin anbegehrten Neuschätzung des Grundstücks durch einen Sachverständigen das Betreibungsamt angewiesen, für das zu verwertende Grundstück einen anderen als den betreibungsamtlich ermittelten mutmasslichen Verkaufswert einzusetzen. Dass es sich bei diesem Beschluss um eine konkrete auf den Verfahrensgang einwirkende Massnahme handelt, steht ausser Frage. Folglich besteht ein rechtlich geschütztes Interesse der Beschwerdeführerin als Schuldnerin, den Entscheid der unteren Aufsichtsbehörde mit Beschwerde an die obere Aufsichtsbehörde weiterzuziehen und die Ordnungsmässigkeit dieses Entscheides in Frage zu stellen. Wenn die obere Aufsichtsbehörde daher zum Ergebnis gelangt ist, die Beschwerdeführerin sei zur Beschwerde gegen den Beschluss der unteren Aufsichtsbehörde über den massgeblichen Schätzungswert mangels Rechtsschutzinteresse nicht berechtigt, ist dies mit den Regeln zur Legitimation für die Beschwerde nach Art. 18 SchKG, für welche die gleichen Grundsätze wie für diejenige nach Art. 17 SchKG gelten (LORANDI, a.a.O., N. 44 zu Art. 18 SchKG), nicht vereinbar.

3.3 Nach dem Dargelegten erweist sich die Beschwerde gegen das Nichteintreten der Vorinstanz auf die Beschwerde zufolge fehlender Beschwerdelegitimation als begründet. Die Beschwerde ist gutzuheissen und der angefochtene Beschluss aufzuheben. Die obere Aufsichtsbehörde wird daher angewiesen, die Beschwerde der Beschwerdeführerin entgegenzunehmen, die weiteren Eintretensvoraussetzungen zu prüfen und gegebenenfalls in der Sache zu entscheiden.