

*Art. 9 und 99 VZG; Art. 97 SchKG. – Gang des Schätzungsverfahrens bei der Verwertung einer Liegenschaft. Da Streitigkeiten über die Höhe der Schätzung gemäss Art. 9 Abs. 2 VZG endgültig durch die kantonale Aufsichtsbehörde zu beurteilen sind, muss auch eine Überprüfung der Schätzung durch die Beschwerdeinstanz beantragt werden können unter Verzicht auf eine Neuschätzung durch Sachverständige. Hat das Betreibungsamt die Liegenschaft durch neutrale Sachverständige schätzen lassen und deren Schätzung als betreibungsamtliche übernommen, so erfolgt die Überprüfung dieser Schätzung nach den gleichen Grundsätzen wie bei der richterlichen Würdigung eines Gutachtens im Zivilprozess.*

*Aus den Erwägungen:*

1. Nach der Mitteilung des Verwertungsbegehrens fordert das Betreibungsamt gemäss Art. 99 Abs. 1 VZG einen Auszug aus dem Grundbuch über das zu versteigernde Grundstück ein und ordnet die Schätzung an. Diese soll nach Art. 9 Abs. 1 VZG den mutmasslichen Verkaufswert des Grundstückes und seiner Zugehör, unabhängig von einer allfälligen Kataster- oder Brandassekuranzschätzung, bestimmen, wobei die aus dem Grundbuch ersichtlichen Pfandforderungen summarisch anzugeben sind, jedoch zu ihrer Feststellung ein Widerspruchsverfahren nicht einzuleiten ist. Fehlen dem Betreibungsbeamten die erforderlichen Fachkenntnisse, ist dieser nach Art. 97 Abs. 1 SchKG befugt, einen Sachverständigen beizuziehen (BGE 122 III 339 E.1a). Gemäss Art. 99 Abs. 2 VZG hat das Betreibungsamt das Ergebnis der Schätzung dem Gläubiger, der die Verwertung verlangt, sowie dem Schuldner und einem allfälligen Dritteigentümer mit der Anzeige mitzuteilen, so dass sie innerhalb der Beschwerdefrist bei der Aufsichtsbehörde eine neue Schätzung durch Sachverständige im Sinne des Art. 9 Abs. 2 VZG verlangen können. Streitigkeiten über die Höhe der Schätzung werden gemäss Art. 9 Abs. 2 in fine VZG endgültig durch die kantonale Aufsichtsbehörde beurteilt.

2. Nachdem über das Begehren der Beschwerdeführerin für eine neue Schätzung wegen nicht rechtzeitiger Leistung des hiefür verlangten Kostenvorschusses rechtskräftig entschieden ist, kann man sich fragen, ob auf ihre Beschwerde vom 13. Mai 1998 überhaupt noch einzutreten ist. Die Frage ist indes wohl zu bejahen. Wenn Art. 9 Abs. 2 VZG am Schluss bestimmt, dass Streitigkeiten über die Höhe der Schätzung endgültig durch die kantonale Aufsichtsbehörde zu beurteilen sind, muss auch eine Überprüfung der Schätzung durch die Beschwerdeinstanz beantragt werden können unter Verzicht auf eine Neuschätzung durch Sachverständige. Die Aufsichtsbehörde darf sich nur dann nicht auf eine Nachprüfung der betreibungsamtlichen (Sachverständigen-)Schätzung beschränken, wenn ein Beteiligter eine Neuschätzung verlangt und hiefür die Kosten vorschiesst (BGE 60 III 189). Demgegenüber kann das Bundesgericht einen Schätzungsentscheid der kantonalen Aufsichtsbehörde nur daraufhin überprüfen, ob die bundesrechtli-

chen Vorschriften über das bei der Schätzung einzuschlagende Verfahren richtig angewendet (BGE 83 III 66 f.) und ob die Vorinstanz (was ebenfalls eine Gesetzeswidrigkeit im Sinne von Art. 19 SchKG bedeuten würde) das ihr zustehende Ermessen überschritten habe (BGE 86 III 92 f.). Soweit mithin die Beschwerdeführerin die Schätzung der kantonalen Liegenschaft-Schätzungskommission bemängelt, hat die Justizkommission grundsätzlich die Stichhaltigkeit dieser Einwände zu überprüfen und – gegebenenfalls – die Schätzung abzuändern und endgültig festzusetzen.

3. Dabei ist nun aber zu berücksichtigen, dass das Betreibungsamt die Liegenschaft durch neutrale Sachverständige hat schätzen lassen und deren Schätzung als betreibungsamtliche übernommen hat. Es liegt mithin unbestrittenermassen ein neutrales Sachverständigengutachten vor, das durchaus mit dem in einem Zivilprozess eingeholten Gutachten vergleichbar ist. Stehen nämlich in einem Zivilprozess Tatsachen in Frage, zu deren Wahrnehmung oder Beurteilung besondere Fachkenntnisse erforderlich sind, so sollen auf Antrag einer Partei oder von Amts wegen Sachverständige beigezogen werden (§ 181 ZPO). Wie im zivilprozessualen Verfahren (§ 186 ZPO) hatte die Beschwerdeführerin Gelegenheit, eine zweite Expertise durch andere Sachverständige zu verlangen, hier im Gegensatz zum Zivilprozess sogar voraussetzungslos. Das Sachverständigengutachten stellt im Zivilprozess ein Beweismittel dar. Als solches unterliegt es grundsätzlich der selben Würdigung durch den Richter, wie die übrigen Beweismittel. Es ist mithin vom Gericht nach freier Überzeugung zu würdigen. Ist das Gutachten des Sachverständigen unklar oder unvollständig, so kann der Sachverständige zur Ergänzung oder Erläuterung angehalten werden. Gelangt das Gericht zum Ergebnis, dass dem Sachverständigen die erforderliche Fachkenntnis fehle, dass er sich als befangen erwiesen habe oder dass das Gutachten nicht überzeugend sei, so ist grundsätzlich ein weiteres Gutachten von einem oder mehreren anderen Sachverständigen beizuziehen (Guldener, Schweizerisches Zivilprozessrecht, 3. Auflage, Zürich 1979, S.351 f.). Der Richter hat allgemein die Befähigung des Sachverständigen zu prüfen, sowie ob seine Schlüsse gehörig und überzeugend begründet sind und die tatsächlichen Feststellungen mit den Akten übereinstimmen; dagegen darf er das Ergebnis des Gutachtens nicht aus Gründen erweitern oder abändern, die sachfremd sind oder Kenntnisse erfordern, die er nicht besitzt (Frank/Sträuli/Messmer, Kommentar zur Zürcherischen Zivilprozessordnung, 3. Auflage, Zürich 1997, § 181 N 5). Vom fachmännischen Befund soll der Richter nicht ohne triftige Gründe abgehen (BGE 101 IV 130). Soweit mithin ein Gutachten keine offensichtlichen Fehler oder Widersprüche aufweist und in sich geschlossen und überzeugend ist, darf der Richter selbstverständlich nicht davon abweichen. Aufgrund der mit dem Zivilprozess durchaus vergleichbaren Situation im vorliegenden Betreibungsverfahren rechtfertigt es sich, diese zivilprozessualen Grundsätze analog heranzuziehen und zu beachten. Verzichtet ein Beteiligter in einem Grundpfandverwertungsverfahren auf die

ihm an sich zustehende Möglichkeit, eine Neuschätzung durch neue Sachverständige zu verlangen, und beschränkte er sich darauf, die bestehende Sachverständigenschätzung lediglich durch die Aufsichtsbehörde überprüfen zu lassen, liegt eine mit dem zivilprozessualen Beweisverfahren vergleichbare Situation vor. Die Justizkommission hat sich daher als nicht Sachverständige bei der Überprüfung der vorliegenden Schätzung analog zum zivilprozessualen Verfahren die entsprechende Zurückhaltung aufzuerlegen.

(Justizkommission, 3. Juli 1998, i.S. P. / Betreibungsamt X.)