

Tribunale federale
Tribunal federal

{T 1/2}
5P.329/2002 /bnm

Urteil vom 23. Dezember 2002
II. Zivilabteilung

Bundesrichter Bianchi, Präsident,
Bundesrichter Raselli, Bundesrichterin Hohl,
Gerichtsschreiber Möckli.

Greenfee GmbH, Hornergasse 15, 8001 Zürich,
Beschwerdeführerin, vertreten durch Rechtsanwalt
lic. iur. Reto B. Känzig, Ämtlerstrasse 110, 8003 Zürich,

gegen

Zürcher Kantonalbank, Bahnhofstrasse 9, Postfach, 8022 Zürich, Beschwerdegegnerin, vertreten
durch Rechts-
anwalt lic. iur. Rolf Weber, Stünzi & Weber, Seestrasse 162a, Postfach, 8810 Horgen,
Obergericht des Kantons Zürich, III. Zivilkammer, Postfach, 8023 Zürich.

Art. 9 BV usw. (Kollokation),

Staatsrechtliche Beschwerde gegen den Beschluss des Obergerichts des Kantons Zürich, III.
Zivilkammer, vom 11. Juli 2002.

Sachverhalt:

A.

Im Konkurs des René Karl Neuburger ist dessen Liegenschaft an der Stauffacherstrasse 37 in Zürich
zu verwerten. Als Grundpfandgläubigerinnen treten die Zürcher Kantonalbank (ZKB) im 1.-6., die
Credit Suisse (CS) im 7. und die Greenfee GmbH (Greenfee) im 8. Rang auf. Die Greenfee ist
Mieterin in der zu versteigernden Liegenschaft, wobei die Mietverträge bis 30. August 2008 im
Grundbuch vorgemerkt sind.

B.

Mit Kollokationsklage gemäss Art. 250 SchKG verlangte die Greenfee in ihrer Eigenschaft als
nachrangige Grundpfandgläubigerin, es sei lediglich eine grundpfandrechlich gesicherte Forderung
der ZKB in der Höhe von Fr. 5'050'114.50 nebst Zins zu kollozieren und die darüber hinausgehenden
Forderungen seien zu streichen. Der Einzelrichter im beschleunigten Verfahren am Bezirksgericht
Zürich trat auf die Klage mit Verfügung vom 12. März 2002 mangels eines Rechtsschutzinteresses
nicht ein, da kein Verwertungserlös zu Gunsten der Greenfee zu erwarten sei. Die dagegen erhobene
Nichtigkeitsklage wies das Obergericht des Kantons Zürich, III. Zivilkammer, mit Beschluss vom 11.
Juli 2002 ab.

C.

Mit staatsrechtlicher Beschwerde vom 16. September 2002 verlangt die Greenfee im Wesentlichen
die Aufhebung des obergerichtlichen Entscheids. Die Beschwerdegegnerin schliesst mit
Vernehmlassung vom 28. November 2002 auf Abweisung der Beschwerde, die Vorinstanz hat auf
eine Vernehmlassung verzichtet.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1.

Die Beschwerdeführerin macht geltend, die Vorinstanz sei der Willkür verfallen (Art. 9 BV) und habe
ihr rechtliches Gehör verletzt (Art. 29 Abs. 2 BV); es wird demnach die Verletzung
verfassungsmässiger Rechte gerügt (Art. 84 Abs. 1 lit. a OG). Die kantonalen Instanzen sind von
einem Streitwert von Fr. Null ausgegangen, womit die Berufung ausser Betracht fiel (Art. 46 OG).
Wie es sich damit verhält, kann letztlich offen gelassen werden, weil der angefochtene Entscheid
selbst vor der Willkürprüfung nicht standhält (dazu E. 3). Im Übrigen richtet sich die Beschwerde
gegen einen kantonal letztinstanzlichen Entscheid (Art. 86 Abs. 1 OG). Auf sie ist demnach
einzutreten.

2.

2.1 Dem Obergericht lagen drei Schätzwerte für die Liegenschaft Stauffacherstrasse 37 sowie weitere

Dokumente vor, darunter namentlich ein Kaufvertrag vom 30. Juni 1998 über die Liegenschaft Stauffacherstrasse 33.

Das Obergericht hat dazu erwogen, die Schätzung der Konkursverwaltung vom 22. November 2000 beziffere den Wert der Liegenschaft auf Fr. 4 Mio., wobei sich diese Angabe allerdings nur dem Lastenverzeichnis entnehmen lasse (5a). Im Jahr 1994 sei der Verkehrswert auf Fr. 5,2 Mio. festgesetzt worden; dieses Gutachten sei an sich überzeugend, erweise sich jedoch als wenig tauglich, weil seinerzeit die im Grundbuch vorgemerkten Mietverträge noch nicht bestanden hätten (5c). Die von der Beschwerdeführerin vorgelegte Schätzung vom 15. Februar 2001, die von einem Verkehrswert von über Fr. 6 Mio. ausgehe, sei mangelhaft, da dem Gutachter die Gebäudeversicherungsschätzung und ein vollständiger Grundbuchauszug gefehlt hätten; überdies habe er sich auf eine Realwertschätzung beschränkt (5d). Die weiteren Unterlagen seien untauglich, da vergleichserhebliche Angaben in Bezug auf die Liegenschaft Stauffacherstrasse 37 fehlten (5e). Für diese sei, namentlich wegen der vorgemerkten Mietverträge, von einem Schätzwert zwischen Fr. 4 und 5 Mio. auszugehen. Diesem Wert stünden im Vorgang zur Beschwerdeführerin pfandgesicherte Forderungen der Beschwerdegegnerin und der CS von über Fr. 6 Mio. gegenüber (Kapitalforderungen nebst Zinsen bis zum erstinstanzlichen Entscheid), weshalb kein Verwertungserlös zu Gunsten der Beschwerdeführerin zu erwarten sei. Ihr fehle damit ein rechtliches Interesse an der Kollokationsklage.

2.2 Die Beschwerdeführerin hält diese Begründung für willkürlich und gehörsverletzend. Es gehe nicht an, für die Eintretensfrage ohne eigene Schätzung auf diejenige des Konkursamtes abzustellen, umso weniger als die amtliche Schätzung vom 22. November 2000 gar nicht auf einem Gutachten, sondern einer blossen Protokollnotiz eines Mitarbeiters des Konkursamtes Zürich-Aussersihl beruhe, wie das Amt auf telefonische Anfrage hin bestätigt habe. Ebenso sei es willkürlich, auf eine Schätzung aus dem Jahr 1994, dem Höhepunkt der Immobilienkrise, abzustellen, denn seither hätten die Liegenschaftspreise wieder stark angezogen. Angesichts der Möglichkeit des Doppelaufufes sei im Übrigen das Argument, die vorgemerkten Mietverträge würden den zu erwartenden Erlös drücken, nicht stichhaltig. Dem Steigerungserlös stünden nicht die vom Obergericht angenommenen, sondern lediglich die von ihr (der Beschwerdeführerin) anerkannten grundpfandgesicherten Forderungen der Beschwerdegegnerin von Fr. 5'050'114.50 und der CS von Fr. 382'322.95 gegenüber, mit Zins bis Klageeinleitung total ausmachend Fr. 5'853'065.40. Schliesslich seien zwischen Konkurseröffnung und Klageerhebung mehr als Fr. 150'000.-- anrechenbare Mietzinsen eingegangen. Es sei keineswegs auszuschliessen, dass ein Steigerungserlös erzielt werde, der die Differenz von Fr. 5,7 Mio. übersteige.

2.3 Die Beschwerdegegnerin bringt in ihrer Vernehmlassung vor, der Konkursit habe die Beschwerdeführerin gegründet und mit dieser im Grundbuch vorgemerkte Mietverträge zu marktunüblichen Konditionen abgeschlossen, um die Liegenschaft für potentielle Käufer unattraktiv zu machen. Dieses Vorgehen sei missbräuchlich und verdiene keinen Schutz. Die Behauptung, das Konkursamt habe kein Gutachten erstellen lassen, sei erfunden; tatsächlich liege dieses bei den erstinstanzlichen Akten. Es sei drei viertel Jahre vor Konkurseröffnung von einer anerkannten Liegenschaftenschätzerin erstellt worden und habe auch heute noch Gültigkeit.

3.

3.1 Im Prozess vorgetragene Begehren sind materiell nur zu beurteilen, wenn sie auf einem hinreichenden und in der Regel aktuellen Interesse gründen. Geht es um Ansprüche des Bundesrechts, beurteilt sich abschliessend danach, ob ein hinreichendes Interesse an deren gerichtlichen Beurteilung besteht. Ein solches fehlt im allgemeinen, wenn der streitige Anspruch bereits befriedet ist oder überhaupt nicht befriedet werden kann. Erforderlich ist im Regelfall ein persönliches Interesse des Petenten, welches in dem Sinn rechtlicher Natur ist, als die angebehrte Feststellung oder Gestaltung einer Rechtslage ihm einen Nutzen eintragen muss (BGE 122 III 279 E. 3a S. 282 m.w.H.). Als Prozessvoraussetzung ist das Vorliegen des Rechtsschutzinteresses von Amtes wegen zu überprüfen (Kummer, Grundriss des Zivilprozessrechts, 4. Aufl., Bern 1984, S. 86).

Selbst wenn mit Sicherheit feststeht, dass ein (Grundpfand)gläubiger nicht direkt vom Erlös des verwerteten Grundpfandes oder einer Konkursdividende profitieren wird, kann ihm die Gutheissung einer Kollokationsklage unter Umständen nutzbringend im erwähnten Sinne sein: Vermag er unberechtigte (Grundpfand)-forderungen wegzuweisen, konkurriert er mit kleineren Pfandausfällen bzw. weniger hohen Verlustscheinforderungen. Handelt es sich beim Konkursiten wie vorliegend um eine natürliche Person, erhöht sich dadurch die Wahrscheinlichkeit, dass er seine Verluste wird einbringen können, wenn der Konkursit beispielsweise erbt oder auf andere Weise wieder zu Geld kommt. Dieser Gesichtspunkt muss jedoch nicht weiter verfolgt werden, da im vorliegenden Fall keineswegs von vornherein auszuschliessen ist, dass die Beschwerdeführerin mindestens teilweise am Steigerungserlös wird partizipieren können.

3.2 Die Vorinstanz hat sowohl das von der Beschwerdeführerin ins Recht gelegte Gutachten als auch dasjenige der Beschwerdegegnerin aus dem Jahr 1994 als untauglich verworfen und damit in einem gewissen Sinn die betriebsamtliche Schätzung zu ihrer eigenen gemacht. Wie den Erwägungen im angefochtenen Entscheid zu entnehmen ist ("wobei sich diese Angabe lediglich dem Lastenverzeichnis entnehmen lässt"), hat sie dabei das der betriebsamtlichen Schätzung zu Grunde liegende Gutachten gar nicht beachtet und schon gar nicht gewürdigt. Zudem hat sie das - von der Beschwerdegegnerin als Gläubigerbank zweifellos mit gewissenhafter Zurückhaltung erstellte - Gutachten aus dem Jahr 1994 mit wenig stichhaltigen Argumenten als untauglich qualifiziert, lassen sich doch allfällige negative Auswirkungen der vorgemerkten Mietverträge ohne weiteres dadurch beseitigen, dass eine der drei Grundpfandgläubigerinnen den Doppelausruf gemäss Art. 142 SchKG verlangt. In der Vernehmlassung wird diese Möglichkeit denn auch nicht bestritten.

Wie es sich mit den Schätzungen im Detail verhält, braucht indes nicht abschliessend erörtert zu werden, denn als willkürlich erweist sich die Argumentationsweise des Obergerichts als solche: Es ist nicht ausschlaggebend, ob die Gutachten einer akribischen Prüfung standhalten oder nicht, sind doch Schätzungen bereits vom Begriff her keine mathematischen Operationen, sondern bloss Hypothesen und Näherungen an die Wirklichkeit. Es bestehen denn auch keine verbindlichen Formeln, wie Liegenschaften zu schätzen sind (z.B. Verhältnis von Real- und Ertragswert sowie Art der Berechnung dieser beiden Grössen); der effektive Marktwert einer Liegenschaft erweist sich erst beim (Steigerungs)kauf. In diesem Zusammenhang ist notorisch, dass die auf dem Markt tatsächlich erzielten Preise nicht nur erheblichen Schwankungen unterliegen, sondern vielfach auch ausgesprochen spekulative oder subjektive Preiskomponenten enthalten. Dies wird namentlich durch den in der Erwägung 5c als untaugliche Vergleichsgrösse hingestellten Kaufvertrag für die Liegenschaft Stauffacherstrasse 33 belegt, mit dem die 1988 von der Gebäudeversicherungsanstalt auf Fr. 4,95 geschätzte Liegenschaft im Jahr 1998 für Fr. 8,6 Mio. verkauft worden ist. Wendete man

den gleichen Faktor auf die 1990 von der Gebäudeversicherungsanstalt auf Fr. 3,11 Mio. geschätzte Liegenschaft Stauffacherstrasse 37 an, resultiert ein Wert im kritischen Bereich. Nichts anderes lässt sich den aktenkundigen Gutachten, namentlich demjenigen der Beschwerdegegnerin aus dem Jahr 1994, entnehmen. Es ist zwar gut möglich, ja sogar überwiegend wahrscheinlich, dass der Steigerungserlös die vorrangigen Grundpfandforderungen nicht vollumfänglich decken wird, ausgeschlossen ist es aber nicht. Vor diesem Hintergrund erweist es sich als willkürlich, ein Rechtsschutzinteresse der Beschwerdeführerin an der Kollokationsklage zu verneinen und auf diese nicht einzutreten.

3.3 Ob die Kollokationsklage allenfalls als rechtsmissbräuchlich anzusehen und aus diesem Grund unzulässig wäre, wie dies die Beschwerdegegnerin in ihrer Vernehmlassung sinngemäss behauptet, lässt sich vorliegend nicht prüfen: Das Vorbringen geht an der Sache vorbei, nachdem die Vorinstanz keine entsprechenden Sachverhaltsfeststellungen getroffen und sich zu dieser Frage nicht geäußert hat.

4.

Die staatsrechtliche Beschwerde ist gutzuheissen und der Entscheid des Obergerichts des Kantons Zürich, III. Zivilkammer, vom 11. Juli 2002 aufzuheben. Bei diesem Verfahrensausgang wird die Beschwerdegegnerin kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 156 Abs. 1 und Art. 159 Abs. 2 OG). Mit dem Entscheid in der Hauptsache wird im Übrigen das Gesuch um aufschiebende Wirkung gegenstandslos.

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die staatsrechtliche Beschwerde wird gutgeheissen, und der Entscheid des Obergerichts des Kantons Zürich, III. Zivilkammer, vom 11. Juli 2002 wird aufgehoben.

2.

Die Gerichtsgebühr von Fr. 3'000.-- wird der Beschwerdegegnerin auferlegt.

3.

Die Beschwerdegegnerin hat die Beschwerdeführerin für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 3'000.-- zu entschädigen.

4.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Obergericht des Kantons Zürich, III. Zivilkammer, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 23. Dezember 2002

Im Namen der II. Zivilabteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Der Gerichtsschreiber: