

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer als obere kantonale Aufsichtsbehörde
über Schuldbetreibung und Konkurs



Geschäfts-Nr.: PS180070-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. A. Katzenstein, Vorsitzende, Oberrichterin
lic. iur. E. Lichti Aschwanden und Oberrichter lic. iur. et phil. D. Glur
sowie Gerichtsschreiber Dr. S. Zogg

Urteil vom 27. Juni 2018

in Sachen

1. **A.**_____,

2. **B.**_____,

Gesuchsteller und Beschwerdeführer,

vertreten durch Rechtsanwalt A._____

gegen

Römisch-Katholische Pfarrkirchenstiftung C._____,

Gesuchs- und Beschwerdegegnerin,

vertreten durch Rechtsanwalt X._____

betreffend

**Gesuch um Neueinschätzung einer Liegenschaft gem.
Art. 9 Abs. 2 / Art. 99 Abs. 2 VZG / G-Betreibungen Nrn. ... und ...**
(Beschwerde über das Betreibungsamt Zürich 7)

Beschwerde gegen einen Beschluss der 1. Abteilung des Bezirksgerichtes Zürich
vom 19. April 2018 (CB170069)

Erwägungen:

1. Sachverhalt und Prozessgeschichte

1.1. Die Gesuchsteller und Beschwerdeführer (nachfolgend: Beschwerdeführer) sind Schuldner in den Betreibungen auf Grundpfandverwertung Nrn. ... bzw. ... und Eigentümer des zu verwertenden Grundstückes an der D.____-strasse ... in ... [Ort] (GBBl. ..., Liegenschaft, Kat.Nr. ...). Nachdem in diesen Betreibungen das Verwertungsbegehren gestellt worden war, schätzte das Stadtmann- und Betreibungsamt Zürich 7 (nachfolgend: Betreibungsamt) das erwähnte Grundstück. Mit Schreiben vom 11. Mai 2017 teilte es den Beschwerdeführern mit, die betreibungsamtliche Schätzung betrage CHF 5'000'000.– (act. 3/1a-b).

1.2. Mit Eingabe vom 29. Mai 2017 (act. 1) gelangten die Beschwerdeführer an das Bezirksgericht Zürich als untere kantonale Aufsichtsbehörde in Schuldbetreibungs- und Konkursachen (nachfolgend: Vorinstanz) und verlangten eine Neuschätzung des Grundstückes durch einen Sachverständigen (Art. 9 Abs. 2 i.V.m. Art. 99 Abs. 2 VZG). Nach Eingang des von der Vorinstanz verlangten Kostenvorschusses (act. 6, 11) schlug diese den Parteien E.____ als Sachverständigen für die Neuschätzung vor (act. 12). Die von den Beschwerdeführern gegen diesen erhobenen Einwände erachtete die Vorinstanz als nicht stichhaltig, weshalb sie E.____ mit Verfügung vom 19. Juli 2017 als Sachverständigen ernannte (act. 16; nachfolgend: Sachverständiger). Eine dagegen erhobene Beschwerde wies die Kammer mit Beschluss und Urteil vom 10. August 2017 ab (act. 20). Mit Schreiben vom 28. September 2017 reichte der Sachverständige seine Verkehrswertschätzung vom selben Datum ein, gemäss welcher sich der Wert des Grundstückes auf CHF 4'500'000.– belaufe (act. 21 und 22).

1.3. Mit Eingabe vom 23. Oktober 2017 (act. 27) stellten die Beschwerdeführer diverse Ergänzungsfragen, welche dem Sachverständigen zur Beantwortung unterbreitet wurden. Nachdem dieser seine ergänzende Stellungnahme mit Schreiben vom 6. November 2017 (act. 34 und 35) eingereicht hatte, stellten die Beschwerdeführer mit Eingabe vom 7. Dezember 2017 (act. 41) die Anträge, es sei

der Sachverständige zur Erläuterung des Gutachtens bzw. zur Klärung angeblicher Widersprüchen durch das Gericht zu befragen und es sei ein Obergutachten einzuholen. Diese Anträge wies die Vorinstanz mit Verfügung vom 20. Dezember 2017 (implizit) ab (act. 44), stellte dem Sachverständigen jedoch – nach Eingang eines weiteren Kostenvorschusses – zusätzliche Ergänzungsfragen, welche dieser mit Schreiben vom 19. Januar 2018 (act. 49 und 50) beantwortete. Daraufhin wiederholten die Beschwerdeführer mit Eingabe vom 19. Februar 2018 den Antrag, es sei ein Obergutachten einzuholen und stellten die neuen Anträge, es sei das Notariat F. _____ zu ermächtigen, dem Sachverständigen Auskunft bezüglich vergangener Verkäufe in der Umgebung des fraglichen Grundstückes zu erteilen und es sei dem Sachverständigen in diesem Zusammenhang eine weitere Ergänzungsfrage zu stellen (act. 55). Mit Beschluss vom 19. April 2018 wies die Vorinstanz diese Anträge (implizit) ab und wies das Betreibungsamt an, den vom Sachverständigen ermittelten Schätzwert von CHF 4'500'000.– zu übernehmen (act. 59).

1.4. Dagegen erhoben die Beschwerdeführer mit Eingabe vom 11. Mai 2018 rechtzeitig Beschwerde beim Obergericht als obere kantonale Aufsichtsbehörde und stellten die folgenden Anträge (act. 63):

- " 1. Der angefochtene Zirkulationsbeschluss der 1. Abteilung des Bezirksgerichts Zürich CB170069-L/U vom 19. April 2018 sei aufzuheben;
2. es sei ein Obergutachten bezüglich des Wertes der Liegenschaft D. _____-strasse ... einzuholen;
3. es sei die Sache zur Weiterführung des Verfahrens und zur Neu Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen;
4. es sei der vorliegenden Beschwerde aufschiebende Wirkung zu erteilen."

1.5. Mit Verfügung vom 16. Mai 2018 wurde das Betreibungsamt Zürich 7 angewiesen, das Verwertungsverfahren in den Betreibungen Nrn. ... und ... einstweilen nicht fortzusetzen, und der Gesuchs- und Beschwerdegegnerin Frist angesetzt, sich zum Antrag auf Erteilung der aufschiebenden Wirkung zu äussern. Mit Eingabe vom 18. Mai 2018 verzichtete diese darauf (act. 67), weshalb es für die Dauer des Verfahrens androhungsgemäss bei dieser Anordnung blieb.

1.6. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1-60). Von der Einholung einer Beschwerdeantwort bzw. Vernehmlassung ist abzusehen (vgl. Art. 20a Abs. 3 SchKG i.V.m. § 18 Abs. 1 EG SchKG i.V.m. § 84 GOG i.V.m. Art. 322 und Art. 324 ZPO; vgl. zur Anwendbarkeit dieser Bestimmungen sogleich, E. 2.1).

2. Prozessuales

2.1. Beim Antrag auf Neuschätzung nach Art. 9 Abs. 2 VZG handelt es sich nicht um ein eigentliches betreibungsrechtliches Beschwerdeverfahren i.S.v. Art. 17 ff. SchKG, sondern um weitere amtliche Tätigkeit eines Vollstreckungsorgans (vgl. BGE 131 III 136, E. 3.2.1; OGer ZH, PS170011 vom 1. Februar 2017, E. II.2.1). Dennoch rechtfertigt es sich, die für die betreibungsrechtliche Beschwerde geltenden Verfahrensregeln zumindest analog anzuwenden (OGer ZH, PS120166 vom 9. Oktober 2012, E. 2.3.2; PS140109 vom 26. Juni 2014, E. 2.2). Gemäss Art. 20a Abs. 3 SchKG obliegt die Regelung des Verfahrens vor den kantonalen Aufsichtsbehörden den Kantonen, unter Vorbehalt der bundesrechtlichen Minimalvorschriften von Art. 20a Abs. 2 SchKG und der verfassungsrechtlichen Vorgaben (BSK SchKG I-COMETTA/MÖCKLI, 2. Aufl. 2010, Art. 20a N 38). Im Kanton Zürich verweist § 18 EG SchKG auf §§ 83 f. GOG. Gemäss § 83 Abs. 3 GOG sind die Vorschriften der ZPO sinngemäss anwendbar. Nach § 84 GOG gelten für den Weiterzug von Entscheiden der unteren Aufsichtsbehörden sinngemäss die Bestimmungen über die Beschwerde nach Art. 319 ff. ZPO als kantonales Recht.

2.2. Mit der Beschwerde kann die unrichtige Rechtsanwendung sowie die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO; vgl. dazu unten, E. 3.2). Die Beschwerde ist gemäss Art. 321 Abs. 1 ZPO zu begründen. Die Beschwerdeführer müssen sich mit den Erwägungen des vorinstanzlichen Entscheides einlässlich auseinandersetzen und wenigstens rudimentär darlegen, an welchen konkreten Mängeln der angefochtene Entscheid ihrer Ansicht nach leidet und in welchem Sinne er abgeändert werden soll. Hierbei sind die vorinstanzlichen Erwägungen zu bezeichnen, die angefochten werden, und die Aktenstücke zu nennen, auf denen die Kritik beruht. Es genügt nicht, bloss auf die vor erster Instanz vor-

getragenen Ausführungen zu verweisen, diese in der Beschwerdeschrift (praktisch) wortgleich wiederzugeben oder den angefochtenen Entscheid bloss in allgemeiner Weise zu kritisieren (vgl. BGE 138 III 374, E. 4.3.1; BGer, 5A_209/2014 vom 2. September 2014, E. 4.2.1; 5A_387/2016 vom 7. September 2016, E. 3.1).

3. Anspruch auf ein Obergutachten

3.1. Zur Begründung führen die Beschwerdeführer zunächst aus, dass nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung gestützt auf Art. 9 Abs. 2 VZG zwar grundsätzlich nur Anspruch auf Einholung *eines* Gutachtens – und damit kein Anspruch auf Einholung eines weiteren Gutachtens (Obergutachtens) – bestehe. Sämtlichen Entscheidungen des Bundesgerichts hätten jedoch Sachverhalte zugrunde gelegen, bei welchen das Betreibungsamt seine eigene Schätzung jeweils unter Beizug eines Experten vorgenommen habe, sodass letztlich immer *zwei* Schätzungsgutachten vorgelegen hätten. Oft sei denn auch der Mittelwert dieser beiden Gutachten für relevant erklärt worden. Im vorliegenden Fall habe das Betreibungsamt demgegenüber eine eigene Bewertung des Grundstückes ohne Beizug eines Schätzungsexperten bzw. eines externen Verkehrswertgutachtens vorgenommen, sodass im Ergebnis nur *ein* Gutachten eingeholt worden sei. Entsprechend sei die bundesgerichtliche Rechtsprechung nur bedingt einschlägig (act. 63 S. 3 ff.).

3.2. Die Tatsachenbehauptung, das Betreibungsamt habe seine Schätzung nach Art. 97 Abs. 1 SchKG (i.V.m. Art. 155 SchKG) ohne Beizug eines Experten bzw. ohne das notwendige Fachwissen vorgenommen, ist neu und im vorliegenden Verfahren damit unbeachtlich (vgl. oben, E. 2.2). Der Ausschluss des Novenrechts nach Art. 326 Abs. 1 ZPO (als kantonales Recht) gilt nach der Praxis der Kammer trotz Art. 20a Abs. 2 Ziff. 2 SchKG, der die Untersuchungsmaxime nur für das erstinstanzliche, nicht aber für das zweitinstanzliche Beschwerdeverfahren bundesrechtlich vorschreibt (vgl. dazu im Einzelnen OGer ZH, PS110019 vom 21. Februar 2011, E. 3.4; PS140112 vom 4. Juli 2014, E. II.3; PS160119 vom 26. Juli 2016, E. 3; PS170076 vom 27. März 2017, E. 2). Dass die Voraussetzungen des Novenrechts nach Art. 99 BGG – der auch im kantonalen Beschwerdeverfahren Anwendung finden muss – vorlägen, behaupten die Beschwerdeführer

nicht. Ebenfalls nicht geltend gemacht haben sie, dass die Vorinstanz den Sachverhalt diesbezüglich offensichtlich unrichtig – in Verletzung der im erstinstanzlichen Verfahren nach Art. 20a Abs. 2 Ziff. 2 SchKG geltenden Untersuchungsmaxime – festgestellt habe. Die oberwähnte Tatsachenbehauptung ist folglich unbeachtlich. Selbst wenn sie jedoch zu beachten wäre, würde dies nicht zur Gutheissung der Beschwerde führen:

3.3. Nach Eingang des Verwertungsbegehrens und entsprechender Mitteilung an den Schuldner schätzt das Betreibungsamt das zu verwertende Grundstück (Art. 155 i.V.m. Art. 97 Abs. 1 SchKG; Art. 99 Abs. 1 VZG). Gemäss Art. 97 Abs. 1 SchKG erfolgt diese Schätzung "nötigenfalls" unter Zuziehung eines Sachverständigen. Ob dies erforderlich ist oder ob die Schätzung durch das Betreibungsamt alleine vorgenommen werden kann, liegt grundsätzlich in dessen Ermessen. Geboten ist der Beizug eines Sachverständigen in der Regel dann, wenn der Betreibungsbeamte nicht über die für die Schätzung erforderlichen Fachkenntnisse verfügt (BGE 93 III 20, E. 4; 122 III 338, E. 1; BSK SchKG I-FoEx, 2. Aufl. 2010, Art. 97 N 13 ff.). Schätzt der Betreibungsbeamte das zu verwertende Grundstück selber, obwohl er nicht über die nötigen Fachkenntnisse verfügt, oder werden andere, sich nicht bloss auf den Schätzwert als solchen beziehende Mängel an der betreibungsamtlichen Schätzung geltend gemacht (wie z.B., dass bloss auf die Steuerschätzung oder auf ein falsches Grundstück abgestellt worden sei), so ist diese mit Beschwerde nach Art. 17 ff. SchKG anzufechten (BGE 93 III 20, E. 4; 133 III 537, E. 4; OGer ZH, PS110038 vom 16. Juni 2011, E. 2.2 [nicht publiziert]). Bezieht sich die Rüge demgegenüber auf den Schätzwert als solchen, so steht allen Beteiligten nach Art. 9 Abs. 2 VZG ein unbedingtes Recht zu, ohne nähere Begründung innerhalb einer Frist von zehn Tagen ab Kenntnis der Schätzung (Art. 17 Abs. 2 SchKG) bei der Aufsichtsbehörde gegen Vorschuss der Kosten eine neue Schätzung durch einen Sachverständigen zu verlangen (BGE 122 III 338, E. 2; 133 III 537, E. 4; BGer, 7B.163/2005 vom 19. Dezember 2005, E. 1; 5A_639/2013 vom 21. Januar 2014, E. 2.2; BSK SchKG I-FoEx, 2. Aufl. 2010, Art. 97 N 16). Streitigkeiten über die Höhe der Schätzung werden alsdann endgültig durch die kantonalen Aufsichtsbehörden beurteilt (Art. 99 Abs. 2 i.V.m. Art. 9 Abs. 2 VZG). Im Rahmen von Art. 9 Abs. 2 VZG besteht jedoch nur das Recht,

eine Neuschätzung zu verlangen, nicht jedoch ein Recht auf eine weitere Schätzung im Sinne eines Obergutachtens (BGE 86 III 91, 93; 120 III 135, E. 2; 134 III 42, E. 3 f.; BGer, 5A_639/2013 vom 21. Januar 2014, E. 2.3; BSK SchKG I-KÄNZIG/BERNHEIM, Art. 155 N 11). Diese beiden Rechtsbehelfe – die Beschwerde gegen die betreibungsamtliche Schätzung nach Art. 17 ff. SchKG und das (unbedingte) Recht auf Neuschätzung nach Art. 9 Abs. 2 VZG – sind streng auseinanderzuhalten. Es steht dem Schuldner (und weiteren Beteiligten) frei, den einen oder den anderen Rechtsbehelf oder beide zusammen zu ergreifen. Kumulativ beides geltend zu machen kann namentlich deshalb Sinn machen, weil bei Vorliegen zweier Gutachten u.U. auf den Mittelwert abgestellt werden kann (dazu sogleich, E. 3.6).

3.4. Die Beschwerdeführer machen der Sache nach geltend, dass im Rahmen von Art. 9 Abs. 2 VZG zudem ein Anspruch auf ein *zweites* Gutachten (Oberexpertise) bestehe, sofern die betreibungsamtliche Schätzung nach Art. 97 Abs. 1 SchKG (i.V.m. Art. 155 Abs. 1 SchKG) ohne Beizug eines Experten erfolgt sei. Dies trifft nicht zu. Stellt das Betreibungsamt bei seiner Schätzung auf falsche Kriterien ab oder zieht es trotz fehlender Fachkenntnisse keinen Experten bei, so kann die betreibungsamtliche Schätzung als solche innert der Frist von Art. 17 Abs. 2 SchKG mit Beschwerde angefochten werden; dies hat bei Gutheissung zur Folge, dass die betreibungsamtliche Schätzung aufgehoben wird und wiederholt werden muss. Nach unbenutztem Ablauf dieser Frist sind entsprechende Rügen ausgeschlossen; namentlich sind solche im Verfahren betreffend Neuschätzung nach Art. 9 Abs. 2 VZG nicht zu hören. Daraus folgt, dass ein unterlassener Beizug eines Experten durch das Betreibungsamt umgekehrt nicht zur Folge haben kann, dass im Verfahren nach Art. 9 Abs. 2 VZG – gewissermassen als Kompensation für die (nicht angefochtene) nicht fachmännische Schätzung des Betreibungsamtes – alsdann Anspruch auf Einholung *zweier* Gutachten bestünde. Wurde ein Experte zu Unrecht nicht beigezogen, hätte dies mit Beschwerde geltend gemacht werden müssen. Wurde ein solcher zu Recht nicht beigezogen und verfügte der Betreibungsbeamte entsprechend über ausreichendes Fachwissen, so ist dessen Schätzung eine "fachmännische" und ersetzt gewissermassen ein vom Betreibungsamt eingeholtes, externes Expertengutachten.

3.5. Die anwaltlich vertretenen Beschwerdeführer haben die betreibungsamtliche Schätzung nach Art. 97 Abs. 1 SchKG (i.V.m. Art. 155 Abs. 1 SchKG) nicht angefochten. Es erübrigt sich somit zu prüfen, ob und inwieweit das Betreibungsamt einen Experten beigezogen hat bzw. inwieweit es selbst über Fachwissen verfügte. Die Beschwerdeführer haben (nur) von ihrem Recht Gebrauch gemacht, nach Art. 9 Abs. 2 VZG eine Neuschätzung zu verlangen. Gestützt darauf können sie nur *eine* Neuschätzung verlangen, nicht jedoch *mehrere* Neuschätzungen bzw. eine Oberexpertise. Dies gilt nach dem Gesagten auch dann, wenn die betreibungsamtliche Schätzung – zu Recht oder zu Unrecht – ohne Beizug eines Experten erfolgte.

3.6. Daran vermag auch der Umstand nichts zu ändern, dass in Fällen, in welchen bereits das Betreibungsamt auf eine externe Expertise abgestellt hat (Art. 97 Abs. 1 SchKG) und anschliessend, gestützt auf Art. 9 Abs. 2 VZG, eine weitere externe Expertise eingeholt wird, oftmals auf den Mittelwert der beiden Gutachten abgestellt wird. Dies ist nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung jedenfalls dann zulässig, wenn die Experten über vergleichbare Fachkenntnisse verfügten, da es sich bei einer Schätzung nicht um eine exakte (mathematische) Berechnung handelt, sondern diese naturgemäss mit gewissen Unschärfen verbunden ist (vgl. BGE 120 III 79, E. 2b; 129 III 595, E. 3.1; BGer, 5A_639/2013 vom 21. Januar 2014, E. 2.3). Verschiedene Fachleute können im Rahmen einer Schätzung in gleichermassen nachvollziehbarer Weise auf unterschiedliche Ergebnisse kommen; ein Abstellen auf den Mittelwert kann sich dann als sachgerecht erweisen. Zwingend ist dies jedoch nicht, sondern besteht auch bei Vorliegen zweier Expertisen ein gewisses Ermessen der den endgültigen Schätzwert festlegenden Aufsichtsbehörde. Daraus, dass ein Abstellen auf den Mittelwert in solchen Fällen *zulässig* sein kann, kann umgekehrt jedoch nicht abgeleitet werden, dass *in jedem Fall* zwei Gutachten eingeholt werden müssen und dann auf den Mittelwert abzustellen ist. Hat das Betreibungsamt – zu Recht oder zu Unrecht – auf die Einholung eines externen Gutachtens verzichtet und blieb die betreibungsamtliche Schätzung unangefochten, so ist grundsätzlich – vorbehalten inhaltlicher Mängel (s. dazu sogleich, E. 4) – alleine auf dieses Gutachten abzustellen.

4. Inhaltliche Mängel des Gutachtens

4.1. Die Schätzung des zu verwertenden Grundstückes sagt nichts über den an der Versteigerung tatsächlich erzielten Erlös aus, sondern gibt den Interessenten bloss einen Anhaltspunkt über ein vertretbares Angebot. Deshalb soll die Schätzung nicht möglichst hoch sein, sondern den mutmasslichen Verkehrswert des Grundstückes samt Zugehör, unabhängig von einer allfälligen Kataster- oder Brandassekuranzschätzung, bestimmen (Art. 9 Abs. 1 VZG; BGE 129 III 595, E. 3.1). Wie bei der Schätzung des Verkehrswerts im Einzelnen vorzugehen ist, legt das Gesetz nicht fest (BGE 134 III 42, E. 4); insofern kommt dem Sachverständigen ein gewisses Ermessen zu.

4.2. Die Vorinstanz führt zutreffend aus, dass ein Abweichen vom gestützt auf Art. 9 Abs. 2 VZG eingeholten Schätzungsgutachten grundsätzlich nur dann angezeigt ist, wenn triftige Gründe vorliegen. Dies rechtfertigt sich etwa dann, wenn das Gutachten nicht schlüssig, in sich widersprüchlich, nicht überzeugend oder methodisch falsch ist, wenn sich der Sachverständige auf irrtümliche rechtliche Annahmen oder unzutreffende tatsächliche Feststellungen gestützt hat oder wenn das Gutachten ohne sachlichen Grund von anerkannten Lehrmeinungen abweicht (BGE 120 III 79, E. 2c; BGer, 5A_639/2013 vom 21. Januar 2014, E. 2.3.2; OGer ZH, NR070032 vom 15. Juni 2007, E. II.3 [nicht publiziert]; Schuldbetreibungs- und Konkurskommission, Luzern, vom 23. März 2001, BISchK 2004, S. 27 f.; vgl. auch BGE 118 Ia 144, E. 1c; 118 V 286, E. 1b). In solchen Fällen ist das Gutachten auf Antrag einer Partei oder von Amtes wegen zu ergänzen bzw. zu erläutern oder eine andere sachverständige Person beizuziehen (Art. 188 Abs. 2 ZPO).

4.3. Die Beschwerdeführer beanstanden am Gutachten zunächst, der Sachverständige habe den Landwert auf Grundlage veralteter statistischer Werte ("Statistik Preis pro Quadratmeter bebauter Grundstücksfläche abzüglich Versicherungswert" der Stadt Zürich) aus dem Jahre 2016 (CHF 3'894.– pro m²) ermittelt und nicht auf die aktuellen Zahlen abgestellt. Bei Erstellung des Gutachtens vom 28. September 2017 hätte er auf die dann vorliegenden Zahlen des zweiten Quartals des Jahres 2017 (CHF 6'771.– pro m²) abstellen müssen (act. 63 S. 5 ff.). Damit wiederholen die Beschwerdeführer im Wesentlichen ihre bereits im erstin-

stanzlichen Verfahren vorgebrachten Ausführungen (vgl. act. 41 S. 3, act. 55 S. 2). Die Vorinstanz hielt hierzu fest, der Sachverständige habe nachvollziehbar dargelegt, wie die Quartalswerte zu interpretieren seien. Eine Betrachtung lediglich der letzten Quartalswerte sei nicht zielführend, da bei genauer Betrachtung der Statistik auffalle, dass die Zahlen der letzten Jahre und Quartale starken Schwankungen ausgesetzt seien. Es rechtfertige sich daher, auf den Durchschnitt des Jahres 2016 abzustellen und nicht auf eine einzelne Quartalszahl. Zudem habe es sich bei diesem Durchschnittswert lediglich um eine von mehreren Berechnungsgrundlagen gehandelt, welche der Sachverständige zugunsten der Beschwerdeführer angemessen erhöht habe (act. 62 S. 6, 8). Mit diesen Argumenten der Vorinstanz setzen sich die anwaltlich vertretenen Beschwerdeführer nicht auseinander. Sie wiederholen lediglich ihre bereits vor Vorinstanz zum Ausdruck gebrachte Auffassung, auch Quartalswerte seien "aussagekräftig" (act. 62 S. 6, act. 55 S. 2). Damit genügen sie den Anforderungen an eine hinreichende Beschwerdebeurteilung nicht (Art. 321 Abs. 1 ZPO; vgl. oben, E. 2.2). Namentlich legen sie nicht dar, inwiefern das Argument der Vorinstanz, einzelne Quartalszahlen seien aufgrund grösserer Schwankungen weniger verlässlich als Jahreszahlen, unzutreffend oder nicht überzeugend sein soll. Ebenfalls setzen sie sich nicht mit dem Hinweis auseinander, die statistischen Werte des Jahres 2016 seien nur eine von mehreren Berechnungsgrundlagen gewesen. Auf diese Rüge ist folglich nicht einzutreten. Darüber hinaus ist sie auch inhaltlich nicht begründet, da der Wert von CHF 4'000.-/m² über die letzten Jahre hinweg betrachtet selbst bei Berücksichtigung der ersten Quartalszahlen des Jahres 2017 bzw. des Jahresdurchschnittswerts 2017 immer noch als angemessener Mittelwert erscheint (s. dazu unten, E. 4.8), worauf auch der Sachverständige hingewiesen hat (vgl. act. 50 S. 1 f.).

4.4. In diesem Zusammenhang machen die Beschwerdeführer ferner geltend, der Sachverständige hätte im Zeitpunkt der Erstattung seines (zweiten) Ergänzungsgutachtens vom 19. Januar 2018 auf die dann vorliegenden statistischen Werte des Jahres 2017 (CHF 5'503.- pro m²) abstellen und sein Gutachten insofern aktualisieren müssen (act. 63 S. 5 ff.). Dem hält die Vorinstanz entgegen, im Zeitpunkt der Schätzung (28. September 2017) hätten nur die ersten beiden

Quartalszahlen, aber noch nicht der Durchschnittswert des Jahres 2017 vorgelegen. Der Sachverständige habe auf die in diesem Zeitpunkt zur Verfügung stehenden Daten abzustellen (act. 62 S. 8). Mit dieser Erwägung setzen sich die Beschwerdeführer immerhin insofern auseinander, als sie von einer Pflicht des Experten ausgehen, im Falle einer Beantwortung von Ergänzungsfragen die dem Gutachten zugrunde liegenden Werte zu aktualisieren und das Gutachten zu überarbeiten (act. 63 S. 7).

4.5. Diese Rechtsauffassung der Beschwerdeführer trifft so nicht zu. Der Sachverständige hat in seinem Gutachten auf jene Daten abzustellen und jene Tatsachen zu berücksichtigen, welche im Zeitpunkt seiner Erstattung vorliegen. Verändern sich die massgeblichen Umstände oder die relevanten statistischen Daten in der Folge, so muss er sein Gutachten weder von sich aus noch bei Erstattung allfälliger Ergänzungsfragen korrigieren bzw. aktualisieren. Vielmehr hat er, wenn er um Ergänzung oder Erläuterung ersucht wird, erst später eintretende Umstände – vergleichbar mit "echten Noven" – grundsätzlich ausser Acht zu lassen und die ihm gestellten Fragen aus der Sicht *ex ante* zu beantworten, handelt es sich doch um eine Ergänzung des *ursprünglichen* Gutachtens und gerade nicht um die Erstellung eines *neuen* Gutachtens.

4.6. Davon zu unterscheiden ist die Frage, ob im Betreibungsverfahren ein *weiteres Schätzungsverfahren* stattzufinden hat, bei welchem neue Tatsachen zu berücksichtigen sind. In der Betreuung auf Pfandverwertung entfällt naturgemäss die Pfändungsschätzung nach Art. 97 Abs. 1 SchKG. Das Betreibungsamt ordnet die Schätzung nach Eingang des Verwertungsbegehrens an (Art. 155 i.V.m. Art. 97 Abs. 1 SchKG; Art. 99 Abs. 1 VZG), wobei die Beteiligten – wie vorliegend geschehen – eine Neuschätzung nach Art. 9 Abs. 2 VZG verlangen können. Bei diesem einmaligen Schätzungsverfahren hat es grundsätzlich sein Bewenden. Obschon die Art. 122-143b SchKG sinngemäss auch in der Betreuung auf Pfandverwertung anwendbar sind (Art. 156 Abs. 1 SchKG), ist eine erneute Schätzung entgegen Art. 140 Abs. 3 SchKG nicht zwingend anzuordnen, sondern nur dann, wenn während des Lastenbereinigungsverfahrens Änderungen im Wert des Grundstücks eingetreten sind, namentlich infolge Wegfalls von Lasten oder

aus Gründen der allgemeinen Wirtschaftslage. Ob die Schätzung in diesem Sinne überprüft werden muss, hat das Betreibungsamt von Amtes wegen festzustellen. Wird eine zweite Schätzung – allenfalls auf Beschwerde hin – angeordnet, so kann wiederum eine Neuschätzung nach Art. 9 Abs. 2 VZG verlangt werden (zum Ganzen BGer, 7B.126/2003 vom 31. Juli 2003, E. 2; OGer ZH, PS160067 vom 2. Mai 2016, E. III.5).

4.7. Daraus folgt, dass eine Schätzung – sei es die erste oder eine allfällige weitere Schätzung – grundsätzlich nicht laufend "auf dem aktuellen Stand" gehalten werden muss, sondern dass für jede Schätzung jeweils ein massgeblicher Zeitpunkt (Stichtag) besteht, auf welchen hin diese vorzunehmen ist. Dieser Stichtag ist auf den Zeitpunkt der Erstattung des (ursprünglichen) Gutachtens festzulegen und nicht etwa auf den Zeitpunkt einer ergänzenden Stellungnahme durch den Gutachter oder den für das Urteil der Aufsichtsbehörde (betreffend Festlegung des relevanten Schätzwerts) massgeblichen Zeitpunkt. Verändern sich die Verhältnisse nach diesem Stichtag, so muss das Gutachten grundsätzlich nicht aktualisiert werden. Eine Ausnahme muss freilich dann gelten, wenn sich die massgeblichen Verhältnisse nach dem Stichtag, aber vor dem für das Urteil der Aufsichtsbehörde entscheidungsmassgeblichen Zeitpunkt (Beginn der erstinstanzlichen Urteilsberatung) *grundlegend* und *dauerhaft* verändert haben, sodass sich das Schätzungsgutachten nachträglich als nunmehr offensichtlich unrichtig erweist. Dies ist etwa dann der Fall, wenn das fragliche Grundstück im genannten Zeitraum ein- oder ausgezont wird oder sich die Verhältnisse auf dem Immobilienmarkt erheblich und nachhaltig verändern. In einem solchen Fall hat die (erstinstanzliche) Aufsichtsbehörde auf Antrag einer Partei oder von Amtes wegen (Untersuchungsmaxime; Art. 20a Abs. 2 Ziff. 2 SchKG) eine Aktualisierung des Gutachtens in Auftrag zu geben. Dann (aber nur dann) muss der Sachverständige die entsprechenden "echten Noven" berücksichtigen und seinem (Aktualisierungs-) Gutachten zugrunde legen. Tritt eine Veränderung der Verhältnisse demgegenüber erst nach dem für die Aufsichtsbehörde entscheidungsmassgeblichen Zeitpunkt, aber vor der Versteigerung ein, so stellt sich wie gesagt (nur) die Frage, ob ein weiteres Schätzungsverfahren einzuleiten ist.

4.8. Die Beschwerdeführer machen geltend, die relevanten statistischen Werte hätten sich nach dem für die Begutachtung grundsätzlich relevanten Zeitpunkt (28. September 2017), aber vor dem für die Aufsichtsbehörde entscheidungsmassgeblichen Zeitpunkt verändert, da im Januar 2018 die Durchschnittswerte für das Jahr 2017 publiziert worden seien (neu CHF 5'503.–/m² statt CHF 3'894.–/m²). Hierbei handelt es sich indes nicht um eine grundlegende und dauerhafte Veränderung der Verhältnisse, die das Schätzungsgutachten nunmehr als offensichtlich unrichtig erscheinen liessen. Eine Erhöhung des Landpreises um rund 40 % erscheint zwar auf den ersten Blick als durchaus beträchtlich. Bei genauerer Betrachtung fällt jedoch auf, dass die Landpreise in der fraglichen Statistik von Jahr zu Jahr teilweise erheblich voneinander differieren und die vorliegende Erhöhung des Durchschnittspreises insofern nichts Aussergewöhnliches ist; vielmehr scheint der vom Sachverständigen gewählte Wert von CHF 4'000.–/m² etwa dem Mittel der Jahre 2010 bis 2017 zu entsprechen (vgl. act. 56; beim Wert des Jahres 2009 scheint es sich um einen "Ausreisser" nach unten zu handeln). Darauf hat der Sachverständige in seiner ergänzenden Stellungnahme vom 19. Januar 2018 (act. 50) denn auch hingewiesen und nachvollziehbar dargelegt, dass die Statistik ihre Grenzen habe, dass diese nur als eine von mehreren Informationsquellen genutzt werden könne und dass diese zudem der Einordnung eines Fachmannes bedürfe. Entsprechend habe er nicht einfach auf den letzten Jahresdurchschnittswert abgestellt, sondern diesen in Anbetracht der teils erheblichen Schwankungen in den letzten Jahren als realistischen Mittelwert betrachtet (act. 50 S. 1 f.). Daran vermag auch der neue, höhere Wert des Jahres 2017 nichts zu ändern. Namentlich zeugt dieser alleine nicht von einer generellen, nachhaltigen Erhöhung der Landpreise im Quartier F. _____ bzw. an der D. _____-strasse, sondern erscheint ein Mittelwert von CHF 4'000.–/m² nach wie vor als angemessen. Jedenfalls stellt der neue statistische Wert des Jahres 2017 keine grundlegende und dauerhafte Veränderung der Verhältnisse dar, die eine Aktualisierung des Schätzungsgutachtens erforderlich machen würde. Die Vorinstanz ging somit im Ergebnis zu Recht davon aus, dass der erst nach Erstattung des Gutachtens publizierte Durchschnittswert des Jahres 2017 nicht zu berücksichtigen ist.

4.9. Die Beschwerdeführer rügen weiter, der Sachverständige habe in seinem Gutachten nicht berücksichtigt, dass die unmittelbar an das fragliche Grundstück angrenzende Liegenschaft an der D._____-strasse ... im Jahre 2017 verkauft worden sei und insofern ein ideales Vergleichsobjekt bestehe. Einzelheiten zu dieser Transaktion seien den Beschwerdeführern nicht bekannt, hätten jedoch auf entsprechende Anordnung der Vorinstanz hin beim Grundbuchamt F.____ in anonymisierter Form beschafft werden können (act. 63 S. 7 f.). Die Vorinstanz führt hierzu aus, der Sachverständige habe in nachvollziehbarer Weise dargelegt, dass er nicht von jedem verkauften Objekt Kenntnis haben könne und dass ihn die Beschwerdeführer vor Erstattung des Gutachtens auch nicht darauf aufmerksam gemacht hätten. Abgesehen davon seien – wie der Sachverständige zutreffend ausgeführt habe – Einzelheiten dieser Transaktion, namentlich der Verkaufspreis, für sich alleine ohnehin irrelevant, da die beiden Grundstücke, insbesondere die darauf errichteten Bauten, nicht vergleichbar seien. Aus dem Verkaufspreis der Liegenschaft D._____-strasse ... (als Gesamtpreis für das Haus und das Land) lasse sich für den Landwert des angrenzenden Grundstückes nichts ableiten (act. 62 S. 6 ff.). Hiergegen wenden die Beschwerdeführer ein, die Vergleichbarkeit der Grundstücke hätte durch eine Begehung im Grenzbereich analysiert werden können; ferner hätte der zu subtrahierende Gebäudewert auch durch Beizug der Angaben der kantonalen Gebäudeversicherung ermittelt werden können (act. 63 S. 8).

4.10. Den Beschwerdeführern ist zwar darin zuzustimmen, dass sich der Gebäudewert und damit der für das Land bezahlte Preis der Liegenschaft an der D._____-strasse ... durchaus (zumindest annäherungsweise) ermitteln liesse. Freilich wäre diese Information als solche nicht geeignet, das Gutachten grundlegend in Frage zu stellen. Der in einem singulären Veräusserungsgeschäft bezahlte Preis für ein einzelnes Grundstück ist als solcher wesentlich weniger aussagekräftig als ein auf erheblich breiterer Basis ermittelter statistischer Durchschnittswert. Die Beschwerdeführer gehen selbst davon aus, dass der Verkauf der Liegenschaft an der D._____-strasse ... in die entsprechende Statistik eingeflossen ist (act. 41 S. 4). Inwiefern es zielführend sein soll, dass der Sachverständige neben dem breiter abgestützten statistischen Durchschnittswert auch noch (oder gar

ausschliesslich) auf eine einzelne Verkaufstransaktion abstellen soll, führen die Beschwerdeführer nicht aus. Bei einer einzelnen Handänderung kann es sich um einen "Ausreisser" nach oben oder nach unten handeln, für den aus privaten Gründen "zu viel" (z.B. bei einem Liebhaberobjekt) oder "zu wenig" (z.B. bei einem Freundschaftspreis) bezahlt wurde, während die von der Stadt Zürich erhobene Statistik ("Preis pro Quadratmeter bebauter Grundstücksfläche abzüglich Versicherungswert") auf breiterer Basis ermittelt wird und insofern verlässlicher ist. Jedenfalls führt der Einwand, der konkrete Verkaufspreis der Liegenschaft D. _____-strasse ... sei bei der Begutachtung nicht berücksichtigt worden, nicht dazu, dass dem Gutachten die Nachvollziehbarkeit bzw. Schlüssigkeit abgehen oder dieses an Überzeugungskraft verlieren würde.

4.11. Sodann bemängeln die Beschwerdeführer, dass sich der Sachverständige auf eigene Erfahrungswerte aus anderen Bewertungen und aus ihm bekannten Handänderungen berufen habe, dass er diese im Einzelnen aber "aus Datenschutzgründen" nicht offenlegen wolle; er operiere insofern mit einer "Blackbox" (act. 63 S. 8). Hierzu hält die Vorinstanz fest, dass sich die Erfahrungswerte, welche der Sachverständige habe einfließen lassen, zugunsten der Beschwerdeführer auswirken würden und der Landpreis gestützt darauf von CHF 3'894.– auf CHF 4'000.– pro m² erhöht worden sei. Eine Offenlegung der Referenzliegenschaften erübrige sich entsprechend (act. 62 S. 7 f., act. 44 E. 3). Mit diesen Ausführungen setzen sich die Beschwerdeführer in keiner Weise auseinander. In ihrer Beschwerdeschrift wiederholen sie bloss (beinahe wörtlich) ihre bereits vor Vorinstanz gemachten Ausführungen (vgl. act. 41 S. 3 f.). Damit genügen sie den Anforderungen an eine hinreichende Beschwerdebeurteilung nicht (Art. 321 Abs. 1 ZPO; vgl. oben, E. 2.2). Auf diese Rüge ist folglich nicht einzutreten. Abgesehen davon überzeugt das Vorbringen der Beschwerdeführer auch inhaltlich nicht. Obschon ihr Interesse nicht zwingend auf einen möglichst hohen Schätzwert gerichtet sein muss (vgl. BGE 129 III 595, E. 3.1), gehen auch sie davon aus, dass eine gewisse Korrektur des Landpreises nach oben angezeigt sei. Inwiefern eine solche von CHF 106.– auf den runden Betrag von CHF 4'000.–/m² nicht angemessen sein soll, legen sie nicht dar. Dieser Betrag scheint vielmehr ein vertret-

barer Mittelwert der durchschnittlichen Landpreise der letzten Jahre zu sein (vgl. oben, E. 4.8).

4.12. Schliesslich verweisen die Beschwerdeführer auf einen Artikel in der Sonntagszeitung vom 16. Februar 2014 (act. 28/2), wonach die D.____-strasse mit einem Durchschnittspreis von CHF 27'868.– pro m² Wohnfläche (für die gesamte Liegenschaft, d.h. die Grundstücksfläche und das Gebäude) die teuerste Wohnstrasse des Kantons Zürich sei. Bei einer Nutzfläche von 357 m² ergäbe dies einen Liegenschaftswert von CHF 9'948'876.– (act. 63 S. 8 f.). Die Vorinstanz weist darauf hin, dass der Sachverständige nachvollziehbar dargelegt habe, dass die Bewertung im genannten Zeitungsartikel nicht genügend fundiert, pauschalisierend und reisserisch formuliert sei. Zudem stamme dieser Durchschnittspreis aus dem Jahre 2014, welches den Höchststand der Immobilienpreise, insbesondere im gehobenen Bereich, markiere; seither seien die Preise jedoch regelrecht abgestürzt. Abgesehen davon beträfe dieser Wert eine Spitzenimmobilie, während es sich beim hier zu bewertenden Haus nicht um eine solche handle. Zudem seien Vergleiche anhand der hedonischen Methode kaum möglich, da diese dem Markt hinterher hinke und es für das Quartier F.____ zu wenige Handänderungen gäbe. Die Datenbasis sei schlicht zu klein, um aussagekräftige Werte zu erhalten. Es mache ferner wenig Sinn, mit einem Durchschnittswert zu operieren, da die Häuser in diesem Quartier alles andere als durchschnittlich seien (act. 62 S. 5, 8, act. 44 S. 3).

4.13. Mit diesen Erwägungen setzen sich die Beschwerdeführer nicht auseinander. Insbesondere legen sie nicht dar, inwiefern es sich beim fraglichen Wert nicht um einen absoluten Spitzenwert handeln soll, welcher einerseits aus einer Zeit stamme, in der die Immobilienpreise wesentlich höher gewesen seien, und welcher andererseits eine höherwertige Immobilie beträfe. Ebenso wenig zeigen sie auf, inwiefern die hedonische Methode, welche dem in der Sonntagszeitung genannten Wert zugrunde liegt, angemessen sein soll bzw. inwiefern die geringe Datenbasis im Quartier F.____ dieser Methode nicht entgegenstehen soll. Den Anforderungen an eine hinreichende Beschwerdebegründung genügen sie in diesem Punkt nicht (Art. 321 Abs. 1 ZPO; vgl. oben, E. 2.2), weshalb darauf nicht

einzutreten ist. Abgesehen davon überzeugt ihr Standpunkt auch materiell nicht. Auf einen veralteten, singulären Wert aus dem Jahre 2014 abzustellen, wäre offenkundig nicht sachgerecht und widerspräche zudem auch der Argumentation der Beschwerdeführer, die sich im Übrigen gerade darauf berufen, es seien aktuelle Daten zu verwenden. Weiter erhellt nicht, weshalb auf eine von der Sonntagspresse ohne weitere Erklärung oder Begründung angeführte Zahl abgestellt werden soll und nicht auf eine eigene konkrete Beurteilung durch den Sachverständigen. Mit der Vorinstanz ist davon auszugehen, dass der Wert von CHF 27'868.– pro m² Wohnfläche nicht nur veraltet, sondern auch unfundiert und pauschalisierend ist und (wohl) einen absoluten Spitzenwert darstellt, der für die zu bewertende Liegenschaft nicht angemessen wäre, so dass darauf nicht abzustellen ist.

4.14. Die Beschwerde erweist sich somit insgesamt als unbegründet und ist abzuweisen, soweit auf sie eingetreten werden kann.

5. Kosten- und Entschädigungsfolgen

Das Verfahren vor der oberen kantonalen Aufsichtsbehörde in Schuldbetreibungs- und Konkursachen ist kostenlos. Parteientschädigungen werden nicht zugesprochen (Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 SchKG; Art. 62 Abs. 2 GebV SchKG).

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Es werden keine Kosten erhoben.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdeführer unter Beilage des Doppels von act. 67, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage des Doppels von act. 63, sowie an die Vorinstanz (unter Rücksendung der vorinstanzlichen Akten) und an das Betreibungsamt Zürich 7, je gegen Empfangsschein.
5. Eine Beschwerde gegen diesen Entscheid an das Bundesgericht ist innert 10 Tagen von der Zustellung an beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, einzureichen. Zulässigkeit und Form einer solchen Beschwerde richten sich nach Art. 72 ff. (Beschwerde in Zivilsachen) oder Art. 113 ff. (subsidiäre Verfassungsbeschwerde) in Verbindung mit Art. 42 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG).

Dies ist ein Endentscheid im Sinne von Art. 90 BGG.

Es handelt sich um einen Entscheid der kantonalen Aufsichtsbehörde in Schuldbetreibungs- und Konkursachen im Sinne von Art. 74 Abs. 2 lit. c BGG.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Der Gerichtsschreiber:

Dr. S. Zogg

versandt am:
28. Juni 2018