

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer als obere kantonale Aufsichtsbehörde  
über Schuldbetreibung und Konkurs



---

Geschäfts-Nr.: PS190106-O/U

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. P. Diggelmann, Vorsitzender, Oberrichter  
Dr. P. Higi und Oberrichter Dr. M. Sarbach sowie Gerichtsschreiber  
MLaw R. Jenny

## **Beschluss und Urteil vom 2. August 2019**

in Sachen

**A.\_\_\_\_\_**,  
Beschwerdeführer,

gegen

**B.\_\_\_\_\_ AG**,  
Beschwerdegegnerin,

betreffend  
**Neuschätzung eines Grundstücks / Vorschuss usw.**  
(Beschwerde über das Betreibungsamt C.\_\_\_\_\_)

Beschwerde gegen einen Beschluss der I. Abteilung des Bezirksgerichtes Diels-  
dorf vom 12. Juni 2019 (CB190018)

### Erwägungen:

1.

1.1. Mit Begehren vom 7. Juni 2017 verlangte die B.\_\_\_\_\_ AG in der Betreuung auf Grundpfandverwertung für eine Forderung von Fr. 917'500.– die Verwertung des Grundstücks von A.\_\_\_\_\_ (nachfolgend Schuldner) an der D.\_\_\_\_\_ -strasse ... in E.\_\_\_\_\_ (vgl. act. 6/5 und 6/6). Das Betreibungsamt C.\_\_\_\_\_ teilte dem Schuldner am 9. Mai 2019 die betreibungsamtliche Schätzung des Grundstücks in der Höhe von Fr. 1'270'000.– mit (vgl. act. 6/2). Dagegen erhob der Schuldner Beschwerde beim Bezirksgericht Dielsdorf als untere kantonale Aufsichtsbehörde (nachfolgend Vorinstanz). Er verlangte einerseits, dass ihm die Schätzung zur Überprüfung zugestellt und eine angemessene Frist angesetzt werde. Andererseits verlangte er, dass eine neue Schätzung durch einen unabhängigen Sachverständigen im Sinne von Art. 9 Abs. 2 und Art. 99 Abs. 2 VZG gemacht werde (vgl. act. 6/1). Mit Beschluss vom 12. Juni 2019 setzte die Vorinstanz dem Schuldner eine Frist an, um die Kosten des Schätzungsberichtes sowie des Verfahrens vor der Aufsichtsbehörde mit einem Barvorschuss von insgesamt Fr. 3'000.– sicherzustellen (vgl. act. 5).

1.2. Gegen diesen Beschluss erhob der Schuldner am 28. Juni 2019 Beschwerde beim Obergericht des Kantons Zürich als obere kantonale Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs und stellte folgende Anträge (vgl. act. 2 S. 3):

A) Das Bezirksgericht Dielsdorf bzw. das Betreibungsamt C.\_\_\_\_\_ sei anzuweisen, mir die bereits bestehende Immobilienschätzung zukommen zu lassen und eine angemessene Frist zu gewähren.

B) Unter der Betrachtungsweise, dass die Schätzung nicht unabhängig erstellt worden ist, sei das Betreibungsamt C.\_\_\_\_\_ anzuweisen, eine neue und unabhängige Schätzung durch einen Sachverständigen erstellen zu lassen und mir diese zukommen zu lassen und eine angemessene Frist anzusetzen.

C) Der Kostenvorschuss soll auf Fr. 1'000.– angepasst werden in Hinblick dessen, ich nach Erhalt der bestehenden bzw. der unabhängigen Schätzung des Betreibungsamtes C.\_\_\_\_\_, innerhalb der angesetzten Beschwerdefrist eine neue Schätzung auf eigene Kosten beantragen würde.

D) Angesichts der heiklen Situation beantrage ich hiermit einen kostenlosen Rechtsbeistand.

Darüber hinaus ist angesichts der Tatsache, dass ich mich in einer desolaten finanziellen Lage befinde und dies dem Betreibungsamt C. \_\_\_\_\_ bekannt ist, nicht der Sache angebracht, einen derart hohen, oder überhaupt einen Kostenvorschuss zu fordern, um damit generell das Recht einer ordentlichen Vorgehensweise und unabhängigen Schätzung zu verunmöglichen, die im Interesse des Schuldners liegt.

Deshalb seien die oben aufgeführten Anträge gutzuheissen und, sofern gesetzlich möglich, der Kostenvorschuss zu erlassen.

Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 6). Auf die Einholung einer Beschwerdeantwort kann verzichtet werden (vgl. Art. 322 ZPO). Das Verfahren ist spruchreif.

2.

2.1. Das Verfahren der Aufsichtsbeschwerde in Schuldbetreibungs- und Konkursachen richtet sich nach den Bestimmungen von Art. 20a Abs. 2 SchKG. Gemäss dessen Ziffer 2 ist etwa der Sachverhalt von Amtes wegen festzustellen. Soweit Art. 20a Abs. 2 SchKG keine Bestimmungen enthält, regeln die Kantone das Verfahren (Art. 20a Abs. 3 SchKG; BSK SchKG I-Cometta/Möckli, 2. A., Basel 2010, Art. 20a N 38). Im Kanton Zürich richtet sich das Beschwerdeverfahren gemäss §§ 17 und 18 EG SchKG/ZH nach §§ 80 f. und 83 f. GOG/ZH. Danach sind die Bestimmungen der ZPO sinngemäss anwendbar (§ 83 Abs. 3 GOG/ZH). Für den Weiterzug an das Obergericht gelten insbesondere die Bestimmungen über die Beschwerde gemäss Art. 319 ff. ZPO (§ 84 GOG/ZH). Die Bestimmungen der ZPO zur Beschwerde kommen auch zur Anwendung, soweit nur Anordnungen der Vorinstanz zu Kostenfragen angefochten werden.

2.2. Die Beschwerde wurde innert der Rechtsmittelfrist schriftlich, mit Anträgen versehen und begründet bei der zuständigen Rechtsmittelinstanz eingereicht (zur Rechtzeitigkeit vgl. act. 6/8/1). Der Schuldner ist durch den angefochtenen Entscheid beschwert und zur Beschwerde legitimiert. Es ist daher grundsätzlich auf die Beschwerde einzutreten. Im vorinstanzlichen Verfahren stellte der Schuldner wie erwähnt den Antrag, ihm sei die erste Schätzung zur Überprüfung zuzustellen und es sei eine angemessene Frist anzusetzen. Dazu wird sich die Vorinstanz im Endentscheid zu äussern haben. Soweit der Schuldner den Antrag vor Obergericht wiederholt, ist auf die Beschwerde nicht einzutreten.

3.

3.1. Gemäss Art. 99 Abs. 2 VZG ist dem Schuldner das Ergebnis der Schätzung mit der Anzeige mitzuteilen, dass er innerhalb der Beschwerdefrist bei der Aufsichtsbehörde eine neue Schätzung durch Sachverständige im Sinne von Art. 9 Abs. 2 VZG verlangen könne. Dies hat das Betreibungsamt vorliegend mit seiner Mitteilung vom 9. Mai 2019 getan (vgl. act. 6/2). In der Folge verlangte der Schuldner bei der Vorinstanz explizit eine solche Neuschätzung im Sinne von Art. 9 Abs. 2 und Art. 99 Abs. 2 VZG durch einen unabhängigen Sachverständigen (vgl. act. 6/1). Zuständig für die Neuschätzung ist die untere kantonale Aufsichtsbehörde, nicht das Betreibungsamt. Die Kosten für die neue Schätzung sind zu bevorschussen (vgl. Art. 9 Abs. 2 VZG). Die Schätzung des zu versteigernden Grundstücks gibt den Interessenten lediglich einen Anhaltspunkt über das vertretbare Angebot, ohne etwas über den an der Versteigerung tatsächlich erzielbaren Erlös auszusagen. Dem Schuldner droht nicht der Verlust eines Rechts, wenn ihn das Gemeinwesen bei der Neuschätzung des zu versteigernden Grundstücks nicht mittels unentgeltlicher Rechtspflege unterstützt. Anders als im Pfändungsverfahren besteht nicht etwa die Gefahr, dass mehr als nötig mit Beschlag belegt wird. Aus diesen Gründen hat der Schuldner keinen Anspruch auf Befreiung von der Kostenvorschusspflicht durch Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege (vgl. BGE 135 I 102 E. 3). Es ist somit nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz dem Schuldner Frist zur Bezahlung eines Kostenvorschusses für die von ihm verlangte Neuschätzung ansetzte (vgl. act. 5).

3.2. Der Schuldner verlangt, der Kostenvorschuss solle von Fr. 3'000.– auf Fr. 1'000.– angepasst werden. Nach eingehender Recherche koste ein Verkehrswertgutachten für eine gerichtliche Nutzung rund Fr. 1'000.– (vgl. act. 2 S. 2 f.).

Die Höhe des Vorschusses ist in Art. 9 Abs. 2 VZG nicht definiert. Naturgemäss hat sich die Vorschusshöhe nach den zu erwartenden Kosten für die Beweiserhebung zu richten. Wie hoch die erwarteten Kosten sein werden, ist letztlich ein Ermessensentscheid, bei dessen Beurteilung sich die Rechtsmittelinstanz Zurückhaltung auferlegt (vgl. OGer PS180041 vom 16. April 2018 E. 4.2.3). Der festgesetzte Kostenvorschuss für die Neuschätzung des Grundstücks ist nicht als offensichtlich unbillig einzustufen, sondern hält sich noch im Rahmen des Üblichen. Der Schuldner bringt denn auch keine konkreten Anhaltspunkte vor, welche gegen die Höhe des von der Vorinstanz festgesetzten Vorschusses sprechen.

3.3. Im Ergebnis ist die Beschwerde abzuweisen, soweit sie sich gegen die Verpflichtung des Schuldners richtet, einen Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 3'000.– für die Neuschätzung zu bezahlen.

4.

Umständehalber ist auf die Erhebung von Kosten zu verzichten. Anspruch auf die Bestellung eines unentgeltlichen Rechtsvertreters besteht nach dem Gesagten nicht (vgl. E. 3.1.). Das entsprechende Gesuch des Schuldners ist abzuweisen.

**Es wird beschlossen:**

1. Das Gesuch des Beschwerdeführers um Bestellung eines unentgeltlichen Rechtsbeistands für das Beschwerdeverfahren wird abgewiesen.
2. Schriftliche Mitteilung und Rechtsmittelbelehrung gemäss nachfolgendem Erkenntnis.

**Es wird erkannt:**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Dem Beschwerdeführer wird eine Frist von 10 Tagen ab Zustellung dieses Entscheides angesetzt, um die Kosten des Schätzungsberichtes sowie des Verfahrens vor der unteren kantonalen Aufsichtsbehörde mit einem Barvorschuss von insgesamt Fr. 3'000.– sicherzustellen.  
Der Vorschuss ist bei der Bezirksgerichtskasse Dielsdorf in bar (Postkonto ...) zu leisten (Art. 100 Abs. 1 ZPO). Die Zahlung ist rechtzeitig erfolgt, wenn der Betrag spätestens am letzten Tag der Frist der Schweizerischen Post zur Einzahlung zugunsten des Gerichts übergeben oder einem Post- oder Bankkonto in der Schweiz belastet worden ist. Die Rechtzeitigkeit ist im Zweifelsfalle von der vorschusspflichtigen Partei nachzuweisen.  
Bei Säumnis wird eine Nachfrist angesetzt. Wird der Vorschuss auch innert der Nachfrist nicht geleistet, unterbleibt die Schätzung. Die Erhöhung des Barvorschusses durch die untere kantonale Aufsichtsbehörde bleibt vorbehalten.
3. Es werden keine Kosten erhoben.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien – an die Beschwerdegegnerin unter Beilage eines Doppels der Beschwerdeschrift (act. 2) – , an die Vorinstanz sowie an das Betreibungsamt C.\_\_\_\_\_, je gegen Empfangsschein.

Die erstinstanzlichen Akten gehen nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist an die Vorinstanz zurück.

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 Zwischenentscheid im Sinne von Art. 93 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:

MLaw R. Jenny

versandt am:  
12. August 2019