

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer als obere kantonale Aufsichtsbehörde
über Schuldbetreibung und Konkurs



Geschäfts-Nr.: PS210064-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende, Oberrichter
lic. iur. P. Diggelmann und Oberrichterin lic. iur. A. Strähl sowie Ge-
richtsschreiberin MLaw M. Schnarwiler

Beschluss vom 10. Mai 2021

in Sachen

1. **A.** _____,
2. **B.** _____,

Betreibungsschuldner, Beschwerdeführer und Gesuchsteller,

gegen

1. **C.** _____,
2. **Kanton Zürich,**

Pfändungsgläubiger, Beschwerde- und Gesuchsgegner,

1 vertreten durch Rechtsanwalt MLaw X. _____

2 vertreten durch Kantonales Steueramt Zürich

betreffend ... **Gesuch um Neuschätzung eines Grundstücks /
Betreibungen Nrn. 1 und 2 / Pfändungen Nrn. 3 und 4
(Beschwerde über das Betreibungsamt Zürich 10)**

**Beschwerde gegen einen Beschluss der 1. Abteilung des Bezirksgerichtes
Zürich vom 26. März 2021 (CB200127)**

Erwägungen:

1.1 Die Beschwerdeführer sind hälftige Miteigentümer eines Stockwerkeigentumsanteils, namentlich (vereinfacht) der 5.5-Zimmer-Attikawohnung mit zusätzlichen Kellerräumen und drei Parkplätzen im Haus an der D.____-Strasse ... in ... Zürich. Der Beschwerdeführer 1 ist zudem Schuldner in der Betreuung Nr. 1 mit der Beschwerdegegnerin 1 als Gläubigerin (Pfändung Nr. 3) und die Beschwerdeführerin 2 ist Schuldnerin in der Betreuung Nr. 2 mit dem Beschwerdegegner 2 als Gläubiger (Pfändung Nr. 4) (act. 2/3–4). Am 20. August 2020 teilte das Betreibungsamt Zürich 10 den Beschwerdeführern mit, der betreibungsrechtliche Schätzwert belaufe sich für das Grundstück auf Fr. 2'900'000.– und für die Gesamtliegenschaft auf Fr. 11'000'000.– (act. 2/3–4).

1.2 Am 4. September 2020 gelangten die Beschwerdeführer an das Bezirksgericht Zürich als untere kantonale Aufsichtsbehörde über Betreibungsämter (nachfolgend Vorinstanz) und verlangten u.a. (soweit für das vorliegende Verfahren von Relevanz), ihre Attikawohnung mit zusätzlichen Kellerräumen und drei Parkplätzen sei für die Verwertung auf mindestens Fr. 3'500'000.– zu schätzen (act. 1). Nachdem gegen den von der Vorinstanz vorgeschlagenen Sachverständigen E.____, F.____ GmbH, von den Parteien keine Einwendungen vorgebracht worden waren, wurde dieser durch die Vorinstanz mit Verfügung vom 11. November 2020 zum Sachverständigen ernannt und mit der fachmännischen Schätzung beauftragt (act. 15).

1.3 Am 8. Dezember 2020 reichte E.____ daraufhin die Verkehrswertschätzung gleichen Datums ein. Gemäss dieser beträgt der Verkehrswert der 5.5-Zimmer-Attikawohnung mit zusätzlichen Kellerräumen und drei Parkplätzen (GBBl. 5, 6, 7, 8, Kat.Nr. 9) Fr. 2'800'000.– (act. 19 u. 20). Nachdem die Vorinstanz den Parteien Frist zur Stellungnahme und zur Beantragung einer Erläuterung bzw. Ergänzungen des Gutachtens angesetzt hatte, wobei die Beschwerdegegner auf eine Stellungnahme verzichteten und die Beschwerdeführer am 28. Dezember 2020 innert Frist Stellung nahmen (act. 23), nach Ablauf der Frist

am 4. Januar 2021 ihre Stellungnahme ergänzten (act. 21, 22/4 und 24) und der Beschwerdeführer 1 sodann am 15. März 2021 eine Noveneingabe erstattete (act. 27 u. 28/1–2), erging am 26. März 2021 der nachfolgende Beschluss durch die Vorinstanz (act. 30 = act. 33 = act. 35, nachfolgend zitiert als act. 33):

1. Das Betreibungsamt Zürich 10 wird angewiesen, im Verwertungsverfahren in den Betreibungen Nrn. 1 und 2 die Schätzung der Pfandgegenstände gemäss Gutachten vom 8. Dezember 2020 (Fr. 2'800'000.00) zu übernehmen und für die Gesamtliegenschaft den betreibungsamtlichen Schätzungswert von Fr. 11'000'000.00 einzusetzen.
2. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf
Fr. 1'200.00 ; die weiteren Kosten betragen:
Fr. 2'692.50 Barauslagen (Gutachterkosten)

Fr. 3'892.50 Kosten total.

Die Kosten werden den Gesuchstellern auferlegt, unter solidarischer Haftung eines jeden für den ganzen Betrag, und mit dem von ihnen geleisteten Kostenvorschuss verrechnet. Im Mehrbetrag wird den Gesuchstellern der Kostenvorschuss zurückerstattet.

3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

4./5. Mitteilungen/Rechtsmittel

2.1 Gegen diesen Entscheid erheben die Beschwerdeführer rechtzeitig Beschwerde an das Obergericht als obere kantonale Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs. Sie beantragen "eine Anpassung der Schätzung" gemäss den von ihnen in der Beschwerde genannten "heute gültigen Kenndaten und vor allem den marktgängigen Preisen" (act. 34, vgl. zur Rechtzeitigkeit act. 31/4).

2.2 Die Akten des vorinstanzlichen Verfahrens wurden beigezogen (act. 1–31). Der Rechtsmitteleingang wurde den Parteien und dem Betreibungsamt Zürich 10 angezeigt (act. 37). Eine Beschwerdeantwort ist nicht einzuholen (Art. 322 ZPO). Die Sache ist spruchreif.

3.1 Beim Gesuch um Neuschätzung nach Art. 9 VZG handelt es sich zwar nicht um ein betreibungsrechtliches Beschwerdeverfahren (vgl. OGer ZH PS180041 vom 16. April 2018, E. 2.1). Gleichwohl richtet sich das Verfahren vor der unteren kantonalen Aufsichtsbehörde nach den Grundsätzen von Art. 20a SchKG (vgl. etwa OGer ZH PS110038 vom 16. Juni 2011, E. 2.2 a.E.). Danach sind die Vorschriften der Zivilprozessordnung (ZPO) grundsätzlich sinngemäss anwendbar (vgl. Art. 20a Abs. 3 SchKG i.V.m. § 18 EG SchKG/ZH i.V.m. § 83 f. i.V.m. § 83 Abs. 3 GOG/ZH). Für den Weiterzug von Entscheiden der unteren Aufsichtsbehörden gelten sinngemäss die Bestimmungen zur Beschwerde nach Art. 319 ff. ZPO als kantonales Recht (§ 84 GOG/ZH).

3.2 Die Beschwerde ist bei der Rechtsmittelinstanz innert Rechtsmittelfrist schriftlich und begründet einzureichen (Art. 321 Abs. 1 ZPO). Mit der Beschwerde können die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO). An die Begründung der Beschwerde werden bei Laien keine hohen Anforderungen gestellt. Immerhin muss die Begründung so beschaffen sein, dass der loyale und verständige Leser un schwer und eindeutig verstehen kann, was nach Auffassung der Beschwerde führenden Partei am angefochtenen Entscheid falsch sein soll. Wiederholungen des bereits vor der ersten Instanz Vorgetragenen genügen den Anforderungen an eine Begründung daher ebenso wenig wie allgemeine Ausführungen und allgemeine Kritik am angefochtenen Entscheid bzw. an den erstinstanzlichen Erwägungen (vgl. auch BGE 138 III 374 = Pra 102 [2013] Nr. 4, mit Verweisen, am Beispiel der Berufung). Auf Beschwerden, denen es an einer hinreichenden Begründung fehlt, ist nicht einzutreten.

4.1 Ein Abweichen von einem gestützt auf Art. 9 Abs. 2 VZG eingeholten Schätzungsgutachten ist nur dann angezeigt, wenn triftige Gründe vorliegen. Dies ist namentlich dann der Fall, 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 (vgl. OGer ZH PS180070 vom 27. Juni 2018 E. 4.2 m.w.H.).

4.2 Wie gezeigt, holte die Vorinstanz von E. _____ ein Gutachten über den Verkehrswert der Liegenschaft der Beschwerdeführer ein und stellte in ihrem Entscheid auf diese Schätzung ab. Sie beurteilte das Gutachten als schlüssig und klar, woran in ihrer Beurteilung auch das von den Beschwerdeführern dagegen Vorgetragene nichts zu ändern vermochte. Zu den vorgetragenen Einwänden erwog die Vorinstanz was folgt:

Die Beschwerdeführer hätten in ihrer Stellungnahme einzelne Kriterien aufgeführt, welche ihrer Ansicht nach zu einem höheren Verkehrswert als im Gutachten führen müssten. Namentlich, dass es sich um eine "einmalige Attikawohnung" an "absolut ruhiger Lage" handle, welche "unverbaubar" und zudem ein Liebhaberobjekt sei. Zudem würden gemäss den Beschwerdeführern bei der heutigen Marktlage für Wohnungen mit grossen Dachterrassen hohe (nicht näher bezifferte) Kaufpreise bezahlt. Überdies bemängelten die Beschwerdeführer, dass eine luxuriöse Eigentumswohnung in 20 Minuten ohnehin nicht besichtigt werden könne (u.H.a. act. 23, insb. S. 3 f.). Hierzu erwog die Vorinstanz, bei diesen stichwortartigen Ausführungen handle es sich weder um konkrete Ergänzungsfragen noch Erläuterungen, sondern um persönliche Ansichten der Beschwerdeführer. Zudem seien die von den Beschwerdeführern aufgezählten Kriterien ("Blick über Limmattal, See und Alpenkette", "grosse Gartenterrasse", "Weinkeller" und "zentrale Heizung") vom Sachverständigen in nachvollziehbarer Weise in die Verkehrswertschätzung miteinbezogen worden, weshalb sich nicht erschliesse, was die Beschwerdeführer aus einer Auflistung derselben abzuleiten versuchten.

Die von den Beschwerdeführern vorgetragene Kritik an der "Bewertungsmethode" (u.H.a. act. 23 S. 3 u. act. 24) erfolge sodann pauschal. Die Vorinstanz wies darauf hin, der Verkehrswert sei durch den Sachverständigen aus dem gewichteten Mittel aus Ertrags- (auf Basis des Mietwertes) und Substanz- bzw. Realwert ermittelt worden, was als Methode anerkannt und verbreitet sei. Soweit die Beschwerdeführer den vom Sachverständigen eingesetzten Mietwert von Fr. 7'274.– als zu tief monierten und auf den Mietwert in den Jahren vor 1997 von

Fr. 10'000.– bzw. 11'500.– verwiesen (u.H.a. act. 23 S. 3 u. act. 24), sei festzuhalten, dass sich der Schätzwert an der heutigen Situation zu orientieren habe. Anspruch auf das Einholen einer Oberexpertise bestehe zudem – sollten die Beschwerdeführer dies wollen – nicht (act. 33).

4.2 Die Beschwerdeführer machen vor der Kammer einleitend geltend (vgl. act. 34), keine Oberexpertise zu wollen. Zudem wollten sie die Wohnung nicht verkaufen.

In der Folge führen die Beschwerdeführer aus, "Stellung zum Gutachten E. _____" zu nehmen. Es folgt eine Auflistung unter Ziff. 2 von "Vergleichsdaten" – offenbar verschiedene Schätzungen des Wertes der Wohnung bzw. vergleichbarer Objekte, welche sich gemäss den Beschwerdeführern in der Zeit zwischen 1992 und 2021 und der Preisspanne zwischen Fr. 2.2 Mio. und >3.5 Mio. bewegten. Danach erfolgt unter Ziff. 3, "Kenndaten", eine Auflistung der nach Ansicht der Beschwerdeführer offenbar angemessenen Preise pro Quadratmeter für die Wohnung bzw. Nebenräume/Terrasse, ohne diese Behauptungen jedoch an gegebener Stelle zu belegen. Unter Ziff. 4, "Baubeschrieb" erfolgen sodann ohne Bezugnahme zum Gutachten und ohne darzutun, was die Beschwerdeführer daraus ableiten wollten, verschiedene zusammenhangslose Auflistungen ("Luxuriöses Liebhaberobjekt, einmalig gemäss BA"; "Alle Zimmer auf SW-Terrasse [unverbaubar] mit grandioser Aussicht und 0-Lärmimmissionen", "Kauf der Wohnung 1997 → vorher war die Wohnung vermietet für Fr. 11'500.–", etc.). Danach folgt unter Ziff. 5 ein "Antrag für Anpassungen und Korrekturen Bericht E. _____", worauf die Beschwerdeführer offenbar – wenn auch unübersichtlich und wenig verständlich bzw. grösstenteils ohne Beleg/Begründung des von ihnen Behaupteten – die ihrer Ansicht nach zu ändernden Punkte am Gutachten nennen. So machen sie beispielsweise geltend, "Wohnqualität eindeutig 1 statt 2", ohne dies weiter auszuführen bzw. sich mit den diesbezüglichen Erwägungen im Gutachten auseinanderzusetzen. Auch zur Behauptung "Zustand Gebäude: 2 statt 3" fehlt jegliche Begründung, ebenso, dass es ein "Luxusobjekt" sei (der Gutachter geht nicht von einem solchen aus). Betreffend der von ihnen unter "Realwert" geltend gemachten Werte bleibt ebenfalls offen, worauf die Beschwerdeführer sich diesbezüglich stützen. Sie beziehen sich zwar auf eine Beilage 8 (=act. 36/8). Dabei handelt es

sich aber lediglich um eine Kopie des streitgegenständlichen Gutachtens, auf welcher die Beschwerdeführer die ihrer Ansicht nach nicht korrekten Werte visuell hervorgehoben haben. Sollten die Beschwerdeführer die Werte allenfalls der ebenfalls beigelegten Beilage 2 (= act. 36/2, "Schätzung 2011") entnehmen (wobei es nicht Aufgabe der Kammer ist, in den Beilagen nach Belegen für das Behauptete zu suchen), bleibt festzuhalten, dass die Beschwerdeführer diese Beilage ("Liegenschaftsbewertung Verkehrswert" von G. _____ aus dem Jahr 2011) vor Vorinstanz lediglich im Umfang der Seiten 2, 3 und 12 ins Recht reichten (act. 25/2). Soweit sie nun der Kammer das vollständige Gutachten einreichen und aus den zusätzlichen Seiten etwas zu ihren Gunsten abzuleiten versuchen, handelt es sich ohnehin um ein in der Beschwerde nicht beachtliches Novum (Art. 326 Abs. 1 ZPO).

Wie die Beschwerdeführer sodann zum Schluss ihrer Beschwerdeschrift zum Ergebnis gelangen, unter Nachachtung der von ihnen verlangten Änderungen müsse das Gutachten zum Ergebnis gelangen, der Verkehrswert der Liegenschaft betrage Fr. 3.5 bis 3.9 Mio., ist nicht nachvollziehbar.

4.3 Neben dem, dass sie Beschwerdeschrift nach dem Ausgeführten nur schwer verständlich bzw. kaum nachvollziehbar ist und diverse pauschale, unbelegte Behauptungen enthält, bleibt festzuhalten, dass die Vorinstanz sich wie gezeigt bereits sorgfältig mit den bei ihr vorgetragenen Einwänden gegen das Gutachten auseinandergesetzt hat. Zu diesen vorinstanzlichen Erwägungen äussern sich die Beschwerdeführer in ihrer Beschwerdeschrift mit keinem Wort. Sie beschränken sich wie gezeigt vielmehr darauf, das Sachverständigengutachten schwer verständlich und in Wiederholung und Ergänzung des vor Vorinstanz Vorgetragenen zu kritisieren.

Die Beschwerdeführer verkennen, dass Anfechtungsobjekt der Beschwerde nicht das Gutachten als solches, sondern der Entscheid der Vorinstanz ist, welcher das Gutachten als schlüssig und klar bewertete und welcher sich bereits mit ihren Einwänden auseinandergesetzt und darin keine triftigen Gründe für ein Abweichen vom Gutachten erkannt hat. Mit eben diesen vorinstanzlichen Erwägungen hätten sich die Beschwerdeführer ihrerseits auseinandersetzen und sie hätten darzulegen, inwiefern der Schluss der Vorinstanz falsch ist, ihr mithin eine

offensichtlich falsche Sachverhaltsfeststellung oder eine falsche Rechtsanwendung vorzuwerfen ist. Dem kommen die Beschwerdeführer nicht nach. Auf die Beschwerde ist damit mangels einer hinreichenden Begründung (vgl. E. 3.2) nicht einzutreten.

4.4 Soweit die Beschwerdeführer das Ziel verfolgen sollten, eine möglichst hohe Bewertung zu erzielen, seien sie mit der Vorinstanz (vgl. act. 33 E. 2.2.) zudem darauf hingewiesen, dass eine Schätzung letztlich nichts über den an der Versteigerung tatsächlich erzielbaren Erlös aussagt. Sie dient bloss dazu, möglichen Kaufinteressenten einen Anhaltspunkt über ein vertretbares Angebot zu geben (vgl. BGE 140 III 12, E. 3.3.2). Die Schätzung soll deshalb nicht möglichst hoch sein, sondern den mutmasslichen Verkaufswert des Grundstückes bestimmen (vgl. Art. 9 Abs. 1 i.V.m. Art. 99 Abs. 1 VZG und BGE 129 III 595 E. 3.1). Dass allenfalls ein oder mehrere Käufer im Objekt ebenfalls ein "Liebhaberobjekt" erkennen und bereit sein werden, einen deutlich höheren Preis zu bezahlen, ist damit keineswegs ausgeschlossen.

5.1. Die vorinstanzlich festgelegten Kostenfolgen wurden in der Beschwerdeschrift nicht beanstandet, weshalb es dabei bleibt.

5.2. Das Verfahren vor den kantonalen Aufsichtsbehörden in Schuldbetreibungs- und Konkursachen ist kostenlos (Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 SchKG). Parteientschädigungen dürfen in diesen Verfahren zum vornherein nicht zugesprochen werden (vgl. Art. 62 Abs. 2 GebV SchKG).

Es wird beschlossen:

1. Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.
2. Es werden keine Kosten erhoben und keine Parteientschädigungen ausgerichtet.

3. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegner unter Beilage eines Doppels von act. 34, an die Vorinstanz und an das Betreibungsamt Zürich 10, je gegen Empfangsschein.

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

4. 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

i.V. Die Gerichtsschreiberin:

MLaw J. Camelin-Nagel

versandt am:
11. Mai 2021