

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer als obere kantonale Aufsichtsbehörde
über Schuldbetreibung und Konkurs



Geschäfts-Nr.: PS220228-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende, Oberrichter
lic. iur. et phil. D. Glur und Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller sowie
Gerichtsschreiberin MLaw T. Rumpel

Urteil vom 25. Januar 2023

in Sachen

A._____,

Beschwerdeführer

betreffend **Einholung eines Gutachtens**

(Beschwerde über das Betreibungsamt Winterthur-B._____)

**Beschwerde gegen einen Beschluss des Bezirksgerichtes Winterthur vom
13. Dezember 2022 (CB220016)**

Erwägungen:

I.

1. Der Beschwerdeführer ist Eigentümer des Mehrfamilienhauses (EG, 1. OG, 2. OG: 4.5-Zimmerwohnungen) an der ... [Adresse] in Winterthur, Grundstück Grundbuchblatt 1, Kataster Nr. 2, Plan Nr. 2, 423 m² (act. 2/1; act. 10 S. 13). Zudem ist er Schuldner in diversen Betreibungen bzw. Pfändungen. Mit Schreiben vom 19. September 2022 teilte das Betreibungsamt Winterthur-B._____ dem Beschwerdeführer die betreibungsamtliche Schätzung für die erwähnte Liegenschaft im laufenden Verwertungsverfahren mit. Gemäss Verkehrswertgutachten vom 13. September 2022 der C._____ AG belaufe sich der betreibungsamtliche Schätzwert des Grundstücks auf Fr. 1'700'000.– (act. 2/1).

2.

2.1. Mit Eingabe vom 26. September 2022 gelangte der Beschwerdeführer an das Bezirksgericht Winterthur als untere kantonale Aufsichtsbehörde in Schuldbetreibungs- und Konkursachen (nachfolgend Vorinstanz) und verlangte sinngemäss die Neuschätzung seines Grundstücks (act. 1). Der Beschwerdeführer leistete bei der Bezirksgerichtskasse innert der ihm mit Verfügung vom 10. Oktober 2022 angesetzten Frist den verlangten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 2'000.– für die Einholung einer neuen Schätzung durch einen Sachverständigen (act. 3-5). Mit Präsidialverfügung vom 2. November 2022 wurde D._____ als Sachverständiger beauftragt, eine (neue) Verkehrswertschätzung über die Liegenschaft an der ... [Adresse] zu erstellen (act. 6-7). Gegen die Person des Sachverständigen wurde in der Folge nicht opponiert.

2.2. Nach Eingang des von D._____ erstellten Bewertungsbericht vom 10. Dezember 2022, wonach der Verkehrswert der Liegenschaft an der ... [Adresse] auf Fr. 1'850'000.– zu schätzen sei (act. 10), erging am 13. Dezember 2022 der nachfolgende Beschluss durch die Vorinstanz (act. 12 = act. 15 [Aktenexemplar] = act. 17, nachfolgend zitiert als act. 15):

1. Der Bewertungsbericht vom 10. Dezember 2022 über die Liegenschaft an der ... [Adresse], Grundbuch Blatt 1, Kataster 2, EGRID CH3 (Plan 2, 423 m²) wird dem Beschwerdeführer und dem Betreibungsamt Winterthur-B._____ zugestellt.
 2. Das Verfahren wird als dadurch erledigt abgeschrieben.
 3. Es wird keine Entscheidgebühr erhoben. Die Kosten des Schätzungsberichtes in Höhe von Fr. 1'729.25 werden dem Beschwerdeführer auferlegt und mit dem geleisteten Barvorschuss verrechnet. Der Überschuss wird dem Beschwerdeführer zurückerstattet. Das Verrechnungsrecht des Kantons Zürich bleibt vorbehalten.
 4. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
- 5./6. Schriftliche Mitteilungen / Rechtsmittel.

3.

3.1. Gegen diesen Entscheid erhob der Beschwerdeführer mit Eingabe vom 24. Dezember 2022 (Datum Poststempel) rechtzeitig Beschwerde an das Obergericht als obere kantonale Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs (act. 16; vgl. zur Rechtzeitigkeit act. 13 S. 1).

3.2. Die Akten des vorinstanzlichen Verfahrens wurden beigezogen (act. 1-13). Der Beschwerdeeingang wurde dem Beschwerdeführer sowie dem Betreibungsamt Winterthur-B._____ angezeigt (act. 19/1-2). Das Verfahren erweist sich als spruchreif.

II.

1. Anlass zur vorliegenden Beschwerde gab der vorinstanzliche Beschwerdeentscheid betreffend Neuschätzung eines Grundstücks zur betreibungsamtlichen Verwertung. 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). Die Beschwerde ist beim Obergericht als obere kantonale Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs innert Frist schriftlich, mit Anträgen versehen und begründet einzureichen (§ 84 GOG/ZH i.V.m. Art. 321 Abs. 1 ZPO). Bei Eingaben von Laien genügt als Antrag eine For-

mulierung, aus der sich mit gutem Willen herauslesen lässt, wie das Obergericht entscheiden soll. Zur Begründung reicht aus, wenn auch nur ganz rudimentär zum Ausdruck kommt, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leidet respektive weshalb der angefochtene Entscheid nach Auffassung der Beschwerde führenden Partei unrichtig sein soll. Sind auch diese Voraussetzungen nicht gegeben, wird auf eine Beschwerde nicht eingetreten (vgl. OGer ZH PF130050 vom 25. Oktober 2013 E. II./2.1; vgl. BK ZPO-STERCHI, Bd. II, Bern 2012, Art. 321 N 18 und 22). Mit der Beschwerde kann die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (§ 84 GOG/ZH i.V.m. Art. 320 ZPO).

2. Der Eingabe des nicht anwaltlich vertretenen Beschwerdeführers ist sinngemäss der Antrag auf Aufhebung des angefochtenen Entscheids und auf Festsetzung des Schätzwertes (auf Fr. 2'200'000.–) zu entnehmen. Da sich der Beschwerdeführer vor Zustellung des vorinstanzlichen Endentscheids nicht zum neuen Schätzungsbericht äussern können (vgl. obige E. I.2.2), nimmt er in der Beschwerde Stellung dazu. Er rügt mit seinen Ausführungen zur ungenauen Schätzung seines Grundstücks damit sinngemäss die Verletzung des rechtlichen Gehörs durch die Vorinstanz (vgl. act. 16).

III.

1.

1.1. Nachdem das Betreibungsamt nach Mitteilung des Verwertungsbegehrens eine Schätzung des Pfandes eingeholt und den Schätzwert festgesetzt hat, können die Beteiligten innert zehn Tagen bei der Aufsichtsbehörde gegen Vorschuss der Kosten eine neue Schätzung durch eine sachverständige Person verlangen (Art. 99 Abs. 1 und 2 i.V.m. Art. 9 Abs. 2 der Verordnung des Bundesgerichts über die Zwangsverwertung von Grundstücken [VZG, SR 281.42]). Eine Begründung braucht es hierfür nicht (BGE 145 III 487 E. 3.3.3; BGE 134 III 42 E. 4). Beim Gesuch um Neuschätzung nach Art. 9 VZG handelt es sich zwar nicht um ein betreibungsrechtliches Beschwerdeverfahren nach Art. 17 ff. SchKG, sondern um eine weitere amtliche Tätigkeit eines Vollstreckungsorgans (BGE 131 III 136 E. 3.2.1).

Gleichwohl richtet sich das Verfahren vor der unteren kantonalen Aufsichtsbehörde nach den Grundsätzen von Art. 20a SchKG (vgl. BGer 5A_96/2019 vom 8. Juli 2019 E. 3.2; vgl. etwa auch OGer ZH PS210064 vom 10. Mai 2021 E. 3.1). Danach sind die Vorschriften der Zivilprozessordnung (ZPO), insbesondere über das Beweisverfahren, grundsätzlich sinngemäss anwendbar (vgl. Art. 20a Abs. 3 SchKG i.V.m. § 18 EG SchKG/ZH i.V.m. § 83 Abs. 3 GOG/ZH).

1.2. Die untere kantonale Aufsichtsbehörde beauftragt nach Eingang des Antrags auf Neuschätzung – unter vorheriger Anhörung der Parteien – eine sachverständige Person, eine Verkehrswertschätzung zu erstatten (vgl. Art. 183 Abs. 1 ZPO). Nach Eingang des Schätzungsberichts ist den Parteien zur Wahrung des rechtlichen Gehörs im Sinne von Art. 53 Abs. 1 ZPO und Art. 29 Abs. 1 BV Gelegenheit zu geben, sich zum neuen Schätzungsbericht zu äussern. Anschliessend hat die untere kantonale Aufsichtsbehörde den nunmehr geltenden Schätzwert in ihrem Endentscheid festzusetzen, d.h. sie muss sich explizit darüber aussprechen, welcher Schätzwert dem weiteren Verfahren zugrunde zu legen ist (vgl. Art. 9 Abs. 2 Satz 3 VZG; BGer 5A_311/2013 vom 18. Oktober 2013 E. 4.3.1; BGer 5A_639/2013 vom 21. Januar 2014 E. 2.3, vgl. auch OGer ZH NR040070 vom 17. September 2004 E. 2).

2.

2.1. Da dem Beschwerdeführer vor dem angefochtenen, vorinstanzlichen Erledigungsentscheid keine Möglichkeit gegeben wurde, sich zur von der Vorinstanz eingeholten Verkehrswertschätzung zu äussern, was er mit seinen Ausführungen in der vorliegenden Beschwerde nachholt und damit sinngemäss rügt (vgl. oben E.II.2), wurde sein Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt. Das Recht, angehört zu werden, ist formeller Natur. Dessen Verletzung führt zur Gutheissung der Beschwerde sowie zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids und zur Rückweisung an die Vorinstanz, es sei denn die Rückweisung würde (selbst bei einer schwerwiegenden Verletzung des rechtlichen Gehörs) zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen, die mit dem (der Anhörung gleichgestellten) Interesse der betroffenen Partei an einer beförderlichen Beurteilung der Sache nicht zu vereinbaren wären. Ebenso kann eine nicht be-

sonders schwerwiegende Verletzung des rechtlichen Gehörs ausnahmsweise als geheilt gelten, wenn die betroffene Person sich vor der Beschwerdeinstanz, die den Sachverhalt und die Rechtslage frei überprüfen kann, nochmals äussern kann (BGer 4A_385/2021 vom 13. Januar 2022 E. 6.2.2 m.w.H.). Die Fällung eines Endentscheids ohne vorgängige Zustellung der eingeholten Verkehrswertschätzung stellt grundsätzlich eine schwere Gehörsverletzung dar. Das Interesse des Beschwerdeführers, den Instanzenzug vollumfänglich durchlaufen zu können und mit seinen Einwänden gegen die Stellungnahme nicht erst vor der Rechtsmittelinstanz gehört zu werden, bedeutet für sich bereits keinen formalistischen Leerlauf (BGer 5A_296/2013 vom 9. Juli 2013 E. 3.2). Hinzu kommt, dass Streitigkeiten über die Höhe der Schätzung endgültig durch die kantonale Aufsichtsbehörde beurteilt werden (Art. 9 Abs. 2 VZG). Ein Weiterzug an das Bundesgericht ist mithin nicht möglich, weshalb die Ausschöpfung des kantonalen Instanzenzugs besonders wichtig ist. Entsprechend ist die Heilung der Verletzung des rechtlichen Gehörs vorliegend nicht angezeigt, weshalb das Verfahren zur Wahrung des rechtlichen Gehörs des Beschwerdeführers und zur anschliessenden Neuentscheidung an die Vorinstanz zurückzuweisen ist.

2.2. Im Weiteren hat die Vorinstanz das Verfahren mit ihrem Beschluss vom 13. Dezember 2022 unter Zustellung des Bewertungsberichts vom 10. Dezember 2022 an den Beschwerdeführer und das Betreibungsamt Winterthur-B._____ abgeschlossen (act. 15 Dispositiv-Ziffer 1 und 2), ohne darüber zu befunden, welcher Schätzwert massgebend ist. Die Bestimmung des Schätzwertes ist jedoch nach Einholen einer neuen Verkehrswertschätzung Aufgabe der unteren kantonalen Aufsichtsbehörde (vgl. obige E. III.1.2), was diese bei ihrer neuen Entscheidung nachzuholen hat. Da der Beschwerdeführer auch diesbezüglich einen Anspruch auf Durchlaufen des vorgesehenen Instanzenzugs hat, zumal die Höhe der Schätzung endgültig durch die kantonale Aufsichtsbehörde zu beurteilen ist (Art. 9 Abs. 2 3. Satz VZG), die Höhe mithin vor Bundesgericht nicht mehr angefochten werden kann (vgl. E. III.2.1 oben), würde die Festsetzung durch das hiesige Gericht ohnehin ausser Betracht fallen. Folglich wäre das Verfahren auch – ohne die zuvor festgestellte Gehörsverletzung – zur Festsetzung des Schätzwertes zur neuen Entscheidung an die Vorinstanz zurückzuweisen gewesen.

2.3. Zusammenfassend ist der angefochtene Entscheid in Gutheissung der Beschwerde aufzuheben und die Sache zur Ergänzung des Verfahrens (im Besonderen zur Gewährung des rechtlichen Gehörs) und zur neuen Entscheidung (insbesondere zur Festsetzung der Höhe des Schätzwertes) an die Vorinstanz zurückzuweisen.

IV.

Bei diesem Ausgang sind keine Kosten für das Beschwerdeverfahren zu erheben. Eine Parteientschädigung wurde nicht beantragt.

Es wird erkannt:

1. In Gutheissung der Beschwerde wird der Beschluss des Bezirksgerichtes Winterthur als untere kantonale Aufsichtsbehörde in Schuldbetreibungs- und Konkursachen vom 13. Dezember 2022 aufgehoben und die Sache zur Ergänzung des Verfahrens und zur neuen Entscheidung im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurückgewiesen.
2. Es werden keine Kosten erhoben und keine Parteientschädigungen zugesprochen.
3. Schriftliche Mitteilung an den Beschwerdeführer, unter Rücksendung der erstinstanzlichen Akten an die Vorinstanz sowie an das Betreibungsamt Winterthur-B. _____, je gegen Empfangsschein.

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

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw T. Rumpel

versandt am:
27. Januar 2023