

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer als obere kantonale Aufsichtsbehörde
über Schuldbetreibung und Konkurs



Geschäfts-Nr.: PS240138-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,
Oberrichterin lic. iur. M. Stammbach und Ersatzrichterin
Dr. C. Schoder sowie Gerichtsschreiber MLaw F. Wüst

Urteil vom 16. August 2024

in Sachen

1. **A.** _____,

2. **B.** _____,

Beschwerdeführer

2 vertreten durch A. _____

gegen

C. _____ AG, Zweigniederlassung,

Beschwerdegegnerin

vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. X. _____

betreffend **Schätzung**

(Beschwerde über das Betreibungsamt Hinwil)

Beschwerde gegen ein Urteil des Bezirksgerichtes Hinwil vom 24. Juni 2024

(CB230009)

Erwägungen:

1. Ausgangslage und Prozessgeschichte

1.1. Die Beschwerdeführer sind miteinander verheiratet und bewohnen das Einfamilienhaus auf dem im Alleineigentum der Beschwerdeführerin 2 befindlichen Grundstück an der D.____-strasse 1 in E.____ (Grundbuch F.____, Blatt 2, EGRID CH 3, Kataster 4, Plan 5, G.____; fortan Grundstück). Die Beschwerdeführerin 2 ist Schuldnerin der Beschwerdegegnerin, die als Grundpfandgläubigerin in der Betreuung Nr. 6 die Verwertung des besagten Grundstückes verlangt hat. Infolgedessen teilte das Betreibungsamt Hinwil (fortan Betreibungsamt) den Parteien mit Schreiben vom 26. Mai 2023 die betreibungsrechtliche Schätzung des Grundstückes auf Fr. 1'640'000.00 mit (act. 2/4 und act. 6). Diese Schätzung beruht auf einem Marktwertgutachten des Hauseigentümergebietes Zürich vom 3. Mai 2023 (act. 5).

1.2. Mit Eingabe vom 12. Juni 2023 (act. 1) gelangten die Beschwerdeführer an das Bezirksgericht Hinwil als untere kantonale Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs (fortan Vorinstanz) und verlangten eine Neuschätzung des Grundstückes sowie – sinngemäss – die Festsetzung eines höheren Schätzwertes (act. 1). Mit Beschluss vom 10. August 2023 (act. 7) ordnete die Vorinstanz daraufhin eine neue Schätzung des mutmasslichen Verkehrswertes des Grundstückes an, schlug den Parteien H.____ und I.____ von der J.____ AG als Schätzungsexperten vor und forderte von den Beschwerdeführern einen Barvorschuss in der Höhe von Fr. 1'500.00 für die Kosten der Verkehrswertschätzung ein. Nachdem das Obergericht des Kantons Zürich als obere kantonale Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs (fortan Oberinstanz) mit Beschluss vom 7. November 2023 (act. 13) auf eine von den Beschwerdeführern gegen diesen Beschluss der Vorinstanz erhobene Beschwerde nicht eingetreten war und die Beschwerdeführer den eingeforderten Barvorschuss geleistet hatten, ernannte die Vorinstanz H.____ und I.____ (fortan Sachverständige) mit Beschluss vom 11. Dezember 2023 (act. 15) als Sachverständige und beauftragte sie mit der fachmännischen Schätzung des Grundstückes (siehe auch act. 14, Gutachtersauftrag).

1.3. Mit Schreiben vom 19. März 2024 (act. 21) teilte I._____ der Vorinstanz mit, dass die Sachverständigen bislang erfolglos versucht hätten, mit den Beschwerdeführern einen Termin für die Grundstücksbesichtigung zu vereinbaren. Die Vorinstanz setzte den Beschwerdeführern deshalb mit Beschluss vom 20. März 2024 (act. 22) unter Androhung von Säumnisfolgen eine letzte Frist bis 15. April 2024 an, um den Sachverständigen Zutritt zum Grundstück zu gewähren. Die Besichtigung des Grundstückes fand schliesslich am 12. April 2024 statt, woraufhin die Sachverständigen ihre Schätzung vom 22. April 2024 (act. 25; fortan Neuschätzung) mit Schreiben vom gleichen Tag (act. 27) bei der Vorinstanz einreichten. Diese stellte die Neuschätzung den Parteien mit Präsidialverfügung vom 23. April 2024 (act. 24) zu und setzte ihnen Frist zur schriftlichen Stellungnahme an.

1.4. Die Beschwerdeführer nahmen mit Eingabe vom 6. Mai 2024 (act. 29 bis 31/2-4) Stellung zur Neuschätzung und beantragten diverse Korrekturen bzw. Ergänzungen. Die Vorinstanz unterbreitete den Sachverständigen diese Eingabe mit Präsidialverfügung vom 16. Mai 2024 (act. 32) zusammen mit Ergänzungsfragen. Die Sachverständigen beantworteten die Ergänzungsfragen mit Schreiben vom 29. Mai 2024 (act. 34), welches den Parteien und dem Betreibungsamt in Kopie zur Kenntnisnahme zugesandt worden ist (act. 36 und 37). Nachdem sich die Parteien hierzu nicht verlauten liessen, wies die Vorinstanz das Betreibungsamt gestützt auf die Neuschätzung mit Urteil vom 24. Juni 2024 (act. 38 = act. 41 = act. 43) an, im laufenden Verwertungsverfahren der Betreibung Nr. 6 den Schätzwert des Grundstückes auf Fr. 1'750'000.00 festzulegen. Dieser Entscheid wurde den Parteien und dem Betreibungsamt am Donnerstag, 4. Juli 2024 zugestellt (siehe act. 39), woraufhin die Beschwerdeführer mit Eingabe vom Montag, 15. Juli 2024 (act. 42 bis 45; Poststempel vom gleichen Tag) innert Frist bei der Oberinstanz Beschwerde mit den folgenden Anträgen erhoben:

"1. Es sei der Schätzwert gemäss Verkehrswertschätzung von I._____ von der J._____ AG auf Fr. 2'597'000.00 zu erhöhen.

2. Eventualiter sei der Wert des Grundstücks Grundbuch F._____, Blatt 2, Kataster 4, Plan 5, G._____, D._____-strasse 1, E._____, 7 1/2

-Zimmer-Einfamilienhaus, mindestens auf den Mittelwert der Verkehrswertschätzung von I._____ von der J._____ AG vom 22. April 2024 (Fr. 1'750'000.-) und der Schätzung von K._____ vom 30. September 2021 (Fr. 2'597'000.-) festzulegen."

1.5. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1 bis 39). 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; siehe zur Anwendbarkeit dieser Bestimmungen so gleich E. 2.1.).

2. Prozessuales

2.1. Beim Antrag auf Neuschätzung im Sinn von Art. 99 Abs. 2 VZG i.V.m. Art. 9 Abs. 2 VZG handelt es sich nicht um eine betriebsrechtliche Beschwerde gemäss Art. 17 ff. SchKG, sondern um eine 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 betriebsrechtliche Beschwerde geltenden Verfahrensregeln zumindest analog anzuwenden (vgl. OGer ZH, PS140109 vom 26. Juni 2014, E. 2.2; OGer ZH, PS180070 vom 27. Juni 2018, E. 2.1). 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 an die Oberinstanz sinngemäss die Bestimmungen über die Beschwerde nach Art. 319 ff. ZPO als kantonales Recht.

2.2. Gemäss Art. 320 ZPO kann mit einer Beschwerde gegen eine Neuschätzung bzw. gegen den darauf gestützten Entscheid bei der Oberinstanz neben der unrichtigen Rechtsanwendung nur die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts durch die Vorinstanz geltend gemacht werden. Beschwerdeführer müssen sich in ihrer Beschwerdeschrift mit dem vorinstanzlichen Entscheid ernst-

haft auseinandersetzen und unter Bezugnahme auf die angefochtenen Erwägungen der Vorinstanz und auf Aktenstücke darlegen, an welchen konkreten Mängeln der angefochtene Entscheid ihrer Ansicht nach leidet und in welchem Sinne er abgeändert werden soll (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). Beruht der angefochtene Entscheid – wie vorliegend – auf einem Gutachten bzw. auf einer amtlichen/behördlichen Schätzung im Sinne von Art. 99 Abs. 2 VZG i.V.m. Art. 9 Abs. 2 VZG, müssen die Beschwerdeführer zeigen, dass triftige Gründe ein Abweichen davon rechtfertigen bzw. eine eindeutige Fehleinschätzung vorliegt (OGer ZH, NR040107 vom 24. März 2005, E. 3. a)). Triftige Gründe liegen etwa vor, wenn die Schätzung durch einen Sachverständigen ausserhalb der Schätzungstoleranz liegt bzw. nicht schlüssig, in sich widersprüchlich, nicht überzeugend oder methodisch falsch ist; oder wenn sich der Sachverständige auf irrtümliche rechtliche Annahmen oder unzutreffende tatsächliche Feststellungen gestützt hat; oder wenn die Schätzung 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, PS180070 vom 27. Juni 2018, E. 4.2; 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).

3. Zur Beschwerde

3.1. Ausgangs- und Referenzpunkt der Kritik der Beschwerdeführer am vorinstanzlichen Urteil vom 24. Juni 2024 (act. 43) ist die im Jahr 2021 vorgenommene Schätzung des Grundstückes durch K._____ auf Fr. 2'597'000.00 (act. 2/3 = act. 31/4 = act. 45; fortan private Schätzung). Diese private Schätzung wurde vom Beschwerdeführer 1 in Auftrag gegeben, womit es sich aus prozessualer Sicht im Gegensatz zu den amtlich bzw. behördlich veranlassten Schätzungen vom 3. Mai 2023 (act. 5) und vom 22. April 2024 mit Ergänzungen vom 29. Mai 2024 (act. 25 und 34) weder um eine Schätzung durch einen Sachverständigen im Sinne von Art. 97 Abs. 1 SchKG, Art. 140 Abs. 3 SchKG, Art. 99 VZG und Art. 9 VZG noch um ein Beweismittel im Sinne von Art. 183 ff. ZPO handelt, sondern um eine

blosse Parteibehauptung (vgl. CHK-Sutter-Somm/Seiler ZPO 183 N 5). Gesetz und Verordnung schliessen es bereits dem Wortlaut nach aus, dass bei der endgültigen Festlegung des Schätzwertes durch die Aufsichtsbehörde im Sinne von Art. 9 Abs. 2 VZG auf Parteibehauptungen abgestützt wird. Die Vorinstanz hat dementsprechend den Schätzwert richtigerweise nur gestützt auf die Neuschätzung festgelegt und die private Schätzung unberücksichtigt gelassen.

3.2. Unter Bezugnahme auf den Schätzwert des Grundstückes gemäss der privaten Schätzung in der Höhe von Fr. 2'597'000.00 bringen die Beschwerdeführer zunächst vor (vgl. act. 42, S. 3 f., Rzn. 4 bis 6), die Neuschätzung auf Fr. 1'750'000.00 widerspiegeln die tatsächlichen Wertverhältnisse nicht, unterbewerte das Grundstück in nicht hinnehmbarer Weise und sei unrealistisch. Dabei übergehen die Beschwerdeführer die Tatsache, dass die vom Betreibungsamt eingeholte Schätzung vom 3. Mai 2023 (act. 5) das Grundstück mit einem noch tieferen Schätzwert von Fr. 1'640'000.00 bewertet hat. Dies spricht dafür, dass die Neuschätzung entgegen den Behauptungen der Beschwerdeführer realistisch und der private Schätzwert eher hoch ist. Sodann genügen die pauschalen und un belegten Verweisungen der Beschwerdeführer auf generelle Entwicklungen von Immobilienpreisen und auf gehandelte Grundstückspreise nicht aus, um die Neuschätzung zu erschüttern. Schätzungen sind im Übrigen keine exakten (mathematischen) Berechnungen und naturgemäss mit Unschärfen verbunden. Selbst unter Experten divergieren die Ansichten über den Verkaufswert eines Grundstückes bekanntlich des Öfteren aus nachvollziehbaren Gründen (erheblich), weshalb gemäss Art. 99 Abs. 2 VZG i.V.m. Art. 9 Abs. 2 VZG ein Anspruch auf Neuschätzung besteht (vgl. BGer, 5A_34/2023 vom 22. August 2023, E. 2.3.2). Dieser Anspruch wurde den Beschwerdeführern seitens der Vorinstanz gewährt. Ein Anspruch auf eine weitere Neuschätzung im Verfahren vor der Oberinstanz besteht ebenso wenig, wie ein Recht der Parteien, verbindliche Expertenvorschläge einzureichen oder einen möglichst hohen Schätzwert zu erzielen (BGE 134 III 42, E. 3; BGer, 5A_789/2012 vom 24. Januar 2013, E. 2.1; OGer ZH, NR040107 vom 24. März 2005).

3.3. Im Besonderen rügen die Beschwerdeführer sodann (vgl. act. 42, S. 4, Rz. 7), dass die Sachverständigen den Garten als verwildert beschrieben und in-

folgedessen den Schätzwert reduzierende Instandstellungskosten berücksichtigt hätten. Aus ihrer Sicht verkennen die Sachverständigen, dass es sich um einen wertsteigernden prächtigen Naturgarten mit geheiztem Pool, Gartenhaus, Teich und altem Baumbestand handle, der von Landschaftsgärtnern als Schauobjekt geschätzt werde und einen wichtigen Beitrag zur Biodiversität leiste. Diese Kritik der Beschwerdeführer ist insofern nicht ganz neu, als dass sie in ihrer Stellungnahme vom 6. Mai 2024 kritisiert haben (vgl. act. 29, S. 3, Rz. 6 Absatz 1), die Neuschätzung berücksichtige gegebenenfalls wertsteigernde und somit den Verkehrswert erhöhende Elemente wie den beheizten Aussenpool, den Teich und den alten Baumbestand nicht. Wie die Vorinstanz in Erwägung 3 ihres Urteils vom 24. Juni 2024 (vgl. act. 43, S. 3) unter Bezugnahme auf die Antworten der Sachverständigen in der Eingabe vom 29. Mai 2024 (vgl. act. 34, Ziff. 5) richtig festgehalten hat, wurden diese Elemente in der Neuschätzung jedoch berücksichtigt. Die Sachverständigen bezeichnen die Umgebung darin zwar als verwildert und verorten bezüglich der gesamten Liegenschaft (z.B. Küche, Nassräume, Bodenbeläge, Fenster, Läden, Heizung) – nicht nur betreffend die Umgebung – einen hohen Investitionsbedarf, begründen dies jedoch in Textform auf nachvollziehbare Weise (vgl. act. 25, S. 3, "Zustand / Sanierung") und in Übereinstimmung mit Feststellungen in der vom Betriebsamt veranlassten Schätzung vom 3. Mai 2023 mit grosszyklischen Erneuerungen (vgl. act. 5, S. 10 "5.4. Baulicher Zustand / Allgemeiner Eindruck"). Es liegen somit keinerlei Anhaltspunkte dafür vor, dass die Sachverständigen bei der Neuschätzung bezüglich des Investitionsbedarfs im Gesamten und betreffend die Umgebung im Besonderen ihren Ermessensspielraum über- oder unterschritten hätten.

3.4. Schliesslich kritisieren die Beschwerdeführer (vgl. act. 42, S. 4, Rz. 8), dass die Neuschätzung die Unternutzung des Grundstückes im Vergleich zur privaten Schätzung nicht in angemessener Weise berücksichtige. Inwiefern die Neuschätzung – abgesehen von der Schätzungshöhe – unangemessen bzw. nicht schlüssig, in sich widersprüchlich, nicht überzeugend, methodisch falsch wäre oder sich auf irrtümliche rechtliche Annahmen oder unzutreffende tatsächliche Feststellungen abstützen würde, führen die Beschwerdeführer aber nicht aus. Ihre Vorbringen stellen folglich keine hinreichend begründete Kritik am vorinstanzlichen Ent-

scheid dar. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass der mit der Neuschätzung vergleichbare Schätzwert von Fr. 1'640'000.00 vom 3. Mai 2023 (vgl. act. 5, S. 3 "2. Kommentar / Absatz 2" und S. 14 "7. Plausibilisierung") in Anbetracht der Nutzungsreserven mit einer Baulandbewertung plausibilisiert worden ist.

3.5. Nach dem Gesagten ist weder dargetan noch ersichtlich, dass die im Recht liegende Neuschätzung irgendwelche inhaltlichen Mängel aufweisen bzw. ausserhalb der Schätzungstoleranz liegen würde. Es ist deshalb nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz auf diese Schätzung abstellte. Die Beschwerde erweist sich somit insgesamt als unbegründet und ist abzuweisen.

4. Kosten- und Entschädigungsfolgen

Für das Verfahren vor der oberen kantonalen Aufsichtsbehörde in Schuldbetreibungs- und Konkursachen sind keine Kosten zu erheben (Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 SchKG). Gemäss Art. 62 Abs. 2 GebV SchKG sind keine Parteientschädigungen zuzusprechen.

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Es werden keine Kosten erhoben.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage der Doppel von act. 42 bis 45, an die Vorinstanz und an das Betreibungsamt Hinwil, je gegen Empfangsschein.

Nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist gehen die erstinstanzlichen Akten 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 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:

MLaw F. Wüst

versandt am:
19. August 2024