

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer als obere kantonale Aufsichtsbehörde
über Schuldbetreibung und Konkurs



Geschäfts-Nr.: PS240218-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,
Oberrichterin lic. iur. A. Strähl und Ersatzrichterin Dr. C. Schoder
sowie Gerichtsschreiber MLaw S. Widmer

Beschluss vom 28. Januar 2025

in Sachen

A._____,

Beschwerdeführerin

betreffend **Gesuch um neue Schätzung**

(Beschwerde über das Betreibungsamt Winterthur)

Beschwerde gegen einen Beschluss des Bezirksgerichtes Winterthur vom

17. Oktober 2024 (CB240022)

Erwägungen:

1.

1.1. Der Ehemann der Beschwerdeführerin ist Alleineigentümer von sechs in der Gemeinde B._____ befindlichen Grundstücken, wovon eines mit einem Einfamilienhaus, einer Scheune und einem Gartenhaus überbaut ist (fortan: Hauptgrundstück); bei den restlichen Grundstücken handelt es sich im Wesentlichen entweder um Landwirtschaftsland oder um Wald. Alle Grundstücke befinden sich ausserhalb der Bauzone. Das Einfamilienhaus wird von der Beschwerdeführerin, ihrem Ehemann und ihren Kindern bewohnt (vgl. act. 6/2; act. 6/6/1-3).

1.2. Gegen den Ehemann der Beschwerdeführerin laufen mehrere Betreibungsverfahren. Am 12. September 2022 vollzog das Betreibungsamt Winterthur-Stadt (fortan: Betreibungsamt) die Pfändung der Grundstücke des Ehemannes der Beschwerdeführerin (Pfändung Nr. 1; act. 6/6/1). Auf Antrag der Gläubiger führt das Betreibungsamt nun die Verwertung der Grundstücke durch (act. 6/5). Zu diesem Zweck teilte es der Beschwerdeführerin und ihrem Ehemann am 7. Juni 2024 je separat das Ergebnis der betreibungsamtlichen Schätzung der Grundstücke mit (act. 6/2 = act. 6/6/3).

1.3.

1.3.1. Daraufhin gelangte die Beschwerdeführerin mit Eingabe vom 14. Juni 2024 an das Bezirksgericht Winterthur als untere kantonale Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs (nachfolgend: Vorinstanz). Unter Hinweis auf einen Veranlagungs-Entscheid des Gemeinderats B._____ vom 27. Oktober 2009 machte sie, soweit verständlich, geltend, das Betreibungsamt biete die Grundstücke in unlauterer Weise für Fr. 8.– pro m² zum Verkauf an. Gemäss der Verkehrswerteinschätzung der Gemeinde B._____ habe der Verkehrswert der Grundstücke per 11. April 2007 Fr. 500.– pro m² betragen. Heute belaufe er sich auf Fr. 1'000.– pro m², wobei im Falle eines Verkaufs eine Grundstückgewinnsteuer von Fr. 118.– pro m² anfallen würde. In verfahrensmässiger Hinsicht ersuchte sie um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege (act. 6/1).

1.3.2. Die Vorinstanz holte vom Betreibungsamt eine Beschwerdeantwort ein (act. 6/5 f.). Mit Verfügung vom 5. Juli 2024 teilte sie den Parteien mit, dass sie aufgrund der Ausführungen in der Beschwerdeschrift und der Beschwerdeantwort davon ausgehe, dass die Beschwerdeführerin sinngemäss ein Gesuch um Neuschätzung stelle. Sie erteilte der Beschwerde die aufschiebende Wirkung und setzte der Beschwerdeführerin eine Frist von 10 Tagen zur Leistung eines Kostenvorschusses von Fr. 2'000.– für die Einholung einer neuen Schätzung an (act. 6/7). Mit Eingabe vom 20. Juli 2024 wandte sich die Beschwerdeführerin mit grösstenteils kaum verständlichen Ausführungen an die Vorinstanz und ersuchte erneut um unentgeltliche Rechtspflege (act. 6/9). Mit Verfügung vom 29. August 2024 wies die Vorinstanz das Gesuch um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege ab und setzte der Beschwerdeführerin eine einmalige Nachfrist von 5 Tagen zur Leistung des Kostenvorschusses an (act. 6/11). Die Beschwerdeführerin leistete den Kostenvorschuss nicht.

1.3.3. Mit Beschluss vom 17. Oktober 2024 trat die Vorinstanz auf das Gesuch um Neuschätzung der Grundstücke durch einen Sachverständigen mangels Leistung des Kostenvorschusses nicht ein (act. 3 = act. 5 [Aktensexemplar] = act. 6/14). Der Beschluss wurde der Beschwerdeführerin am 30. Oktober 2024 zugestellt (act. 10/15).

2.

2.1. Gegen den Beschluss vom 17. Oktober 2024 erhob die Beschwerdeführerin mit Eingabe vom 2. November 2024 (Datum Poststempel) rechtzeitig (vgl. act. 6/15) Beschwerde beim Obergericht des Kantons Zürich als obere kantonale Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs. Zugleich ersucht sie um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege (act. 2).

2.2. Die vorinstanzlichen Akten wurden von Amtes wegen beigezogen (vgl. act. 6/1-16). Vom Einholen einer Beschwerdeantwort und einer Vernehmlassung kann abgesehen werden (vgl. § 18 EG SchKG i.V.m. § 84 GOG i.V.m. Art. 322 und Art. 324 ZPO). Das Verfahren ist spruchreif.

3. Gegen Verfügungen der unteren Aufsichtsbehörde kann innert 10 Tagen bei der oberen Aufsichtsbehörde (Art. 18 SchKG) Beschwerde geführt werden. Für das Beschwerdeverfahren vor der oberen Aufsichtsbehörde sind die Regelungen von Art. 319 ff. ZPO anwendbar (Art. 20a Abs. 3 SchKG i.V.m. § 18 EG SchKG i.V.m. § 84 GOG; OGer ZH PS240072 vom 24. Mai 2024 E. 2.1). Die Beschwerde muss einen Antrag und eine Begründung enthalten (vgl. Art. 321 Abs. 1 ZPO). Bei Rechtsmitteleingaben von Personen ohne juristische Ausbildung genügt als Antrag eine Formulierung, aus der sich mit gutem Willen herauslesen lässt, wie das Obergericht entscheiden soll. Als Begründung reicht es aus, wenn auch nur ganz rudimentär zum Ausdruck kommt, weshalb der angefochtene Entscheid unrichtig sein soll. Die Beschwerde führende Partei muss sich mit der Begründung des vorinstanzlichen Entscheides auseinandersetzen und die behaupteten Mängel wenigstens in groben Zügen aufzeigen (vgl. statt vieler: OGer ZH PS110192 vom 21. Februar 2012 E. 5.1). Enthält eine Beschwerde keinen rechtsgenügenden Antrag oder keine hinreichende Begründung, ist auf sie nicht einzutreten (vgl. HUNGERBÜHLER/BUCHER, DIKE-Komm-ZPO, 2. Aufl. 2016, Art. 321 N 17 i.V.m. Art. 311 N 28 und 46).

4. Bevor nachfolgend (E. 5) die vorinstanzlichen Erwägungen zusammengefasst werden, ist zum besseren Verständnis kurz auf den Unterschied zwischen einer betreibungsrechtlichen Beschwerde (Art. 17 f. SchKG) gegen die betriebsamtliche Schätzung und einem Gesuch um Neuschätzung einzugehen: Mit der betreibungsrechtlichen Beschwerde können *Fehler im Verfahren* zur betriebsamtlichen Schätzung geltend gemacht werden (BGE 135 I 102 E. 3.1; BGE 133 III 537 E. 4.1; BGE 120 III 79). Die betreibungsrechtliche Beschwerde bei der Aufsichtsbehörde bedarf – wie vorstehend erwähnt (vgl. E. 3) – eines Antrags und einer Begründung. Stört sich eine beteiligte Person hingegen am *Ergebnis der Schätzung*, kann sie bei der Aufsichtsbehörde ein Gesuch um Neuschätzung stellen (Art. 99 Abs. 2 i.V.m. Art. 9 Abs. 2 VZG). Ein Gesuch um Neuschätzung bedarf keiner Begründung (BGE 145 III 487 E. 3.3.3; BGE 134 III 42 E. 4). Art. 9 Abs. 2 VZG macht den Anspruch auf Neuschätzung allerdings von der Leistung eines Kostenvorschusses abhängig.

5. Die Vorinstanz erwog, gemäss Art. 9 Abs. 2 VZG sei jeder Beteiligte berechtigt, innerhalb der Frist zur Beschwerde gegen die Pfändung bei der Aufsichtsbehörde gegen Vorschuss der Kosten eine neue Schätzung durch Sachverständige zu verlangen (act. 5 E. II.1). Die Beschwerdeführerin habe fristgerecht die Neuschätzung des Grundstücks verlangt. Sie habe jedoch den Kostenvorschuss innert der Frist nicht geleistet. Ein Anspruch auf Kostenübernahme durch den Staat bestehe nicht. Entsprechend sei das Gesuch um Neuschätzung der Grundstücke abzuweisen (act. E. II.2). Falls die Beschwerdeführerin neben ihrem Antrag auf Neuschätzung zusätzlich Beschwerde gegen die betriebsamtliche Schätzung erheben wolle, wäre nicht ersichtlich, welche konkreten Verletzungen gerügt würden. Entsprechend wäre auch auf eine allfällige Beschwerde mangels hinreichender Begründung nicht einzutreten gewesen (E. II.4).

6. Mit ihrer Beschwerde vom 2. November 2024 an das Obergericht als obere kantonale Aufsichtsbehörde beantragt die Beschwerdeführerin "öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen gemäss Art. 5 Abs. 2 RPG / Art. 26 BV, an Grundstücken & Liegenschaften mit Tilgungen der Grundstückgewinnsteuern, innert 30 Tagen, entgeltlich zu bereinigen" (act. 2). Aus dieser Formulierung lässt sich auch mit gutem Willen nicht herauslesen, was das Obergericht im Falle einer Gutheissung der Beschwerde entscheiden soll. Der Antrag weist keinen ersichtlichen Bezug zum vorliegenden Verfahrensgegenstand (Gesuch um Neuschätzung) auf. Aus der Begründung lässt sich auch kein sinngemäss gestellter Antrag entnehmen. In der Begründung macht die Beschwerdeführerin schwer verständliche Ausführungen zu Bodenpreisen, Grundstückgewinnen, Grundstückgewinnsteuern, einer erbrechtlichen Solidarhaftung, Geschäften des Betriebsamtes Winterthur-Stadt und Grundpfandrechten des Steueramtes (act. 2). Auf die Erwägungen der Vorinstanz geht sie dabei nicht ein. Die Beschwerde enthält somit weder einen hinreichenden Antrag noch eine hinreichende Begründung. Auf die Beschwerde ist nicht einzutreten.

7. Das Verfahren vor den kantonalen Aufsichtsbehörden in Schuldbetreibungs- und Konkursachen ist grundsätzlich kostenlos (Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 SchKG und Art. 61 Abs. 2 GebV SchKG). Es sind auch hier keine Kosten zu erheben. Das Gesuch der Beschwerdeführerin um unentgeltliche Rechtspflege für das zweitinstanzliche Beschwerdeverfahren erweist sich deshalb als gegenstandslos und ist abzuschreiben. Parteienschädigungen dürfen in diesem Verfahren nicht zugesprochen werden (Art. 62 Abs. 2 GebV SchKG).

Es wird beschlossen:

1. Das Gesuch um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege wird abgeschrieben.
2. Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.
3. Es werden keine Kosten erhoben.
4. Es wird keine Parteienschädigung zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Beschwerdeführerin, an die Vorinstanz sowie an das Betreibungsamt Winterthur-Stadt, je gegen Empfangsschein.

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

6. 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 Schuldbetrei-
bungs- 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 S. Widmer

versandt am:
31. Januar 2025