

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer als obere kantonale Aufsichtsbehörde
über Schuldbetreibung und Konkurs



Geschäfts-Nr.: PS130191-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. A. Katzenstein, Vorsitzende, Oberrichter lic. iur.
P. Hodel und Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden sowie
Gerichtsschreiberin lic. iur. F. Gohl Zschokke.

Urteil vom 22. November 2013

in Sachen

A._____ AG,

Beschwerdeführerin,

gegen

1. **B._____,**

2. **C._____,**

3. **D._____,**

4. **E._____,**

Beschwerdegegner,

Nr. 1 bis 4 vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X._____,

betreffend **Schätzung**
(Beschwerde über das Betreibungsamt F._____)

Beschwerde gegen ein Urteil des Bezirksgerichtes Hinwil vom 2. Oktober 2013
(CB110007)

Erwägungen:

1. Sachverhalt und wesentlicher Prozessverlauf

1.1. Die Beschwerdeführerin ist Schuldnerin in zwei Betreibungen auf Grundpfandverwertung (Betreibungen Nrn. ... und ... des Betreibungsamtes F.____). Betroffen sind ihre Grundstücke Kat. Nr. ..., Grundbuch Blatt ... (Wohn- und Gasthaus N.____), und Kat. Nr. ..., Grundbuch Blatt ... (Hangar N.____). Mit zwei separaten Schreiben vom 19. Januar 2011 teilte das Betreibungsamt F.____ der Beschwerdeführerin die betreibungsamtliche Schätzung der fraglichen Grundstücke mit (Fr. 2'750'000.-- für das Grundstück und Fr. 13'000.-- für das Zugehör der Liegenschaft Kat. Nr. ... sowie Fr. 10'000.-- für das Grundstück der Liegenschaft Kat. Nr. ...; vgl. act. 2/1 und act. 2/2). Die Beschwerdeführerin gelangte darauf mit Eingabe vom 7. Februar 2011 (Datum Poststempel; act. 1 und act. 3) an das Bezirksgericht Hinwil als untere kantonale Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs. Sie verlangte (unter anderem) eine neue Schätzung durch Sachverständige im Sinne von Art. 9 Abs. 2 der Verordnung des Bundesgerichts über die Zwangsverwertung von Grundstücken (VZG; SR 281.42; vgl. act. 1 S. 1 f.). Eine solche wurde mit Beschluss vom 15. Februar 2011 angeordnet (act. 5).

1.2. Das Bezirksgericht Hinwil ernannte mit Beschluss vom 28. September 2011 G.____ als Gutachter (act. 23 S. 2). Eine von der Beschwerdeführerin dagegen erhobene Beschwerde wurde mit Urteil des Obergerichts vom 22. November 2011 abgewiesen (act. 32), welches jedoch in teilweiser Gutheissung einer Beschwerde der Beschwerdeführerin vom Bundesgericht mit Urteil vom 16. März 2012 wieder aufgehoben wurde (act. 33). Die Sache wurde zurückgewiesen mit dem Auftrag, der Beschwerdeführerin die erforderlichen Informationen nachzuliefern, damit sie sich ein Bild darüber machen kann, ob G.____ fachlich zur Liegenschaftsschätzung qualifiziert ist (act. 33 S. 8 und S. 12; vgl. auch act. 34). Überdies sollten tatsächliche Feststellungen über die (Geschäfts-)Beziehungen von G.____ und der H.____ AG getroffen werden, um den geltend gemachten Vorwurf der Befangenheit des

Gerichtsexperten abschliessend prüfen zu können (act. 33 S. 10 und S. 12; vgl. auch act. 34).

In der Folge fragte das Bezirksgericht Hinwil I. _____ von der J. _____ und die Abteilung Immobiliendienstleistungen der K. _____ schriftlich an, ob die Bereitschaft bestehe, ein Verkehrswertgutachten über die eingangs erwähnten Grundstücke zu erstellen (act. 35 und act. 36). Zudem wurden entsprechende mündliche bzw. E-Mail-Anfragen an L. _____ und M. _____ gerichtet (vgl. act. 38a). Das Bezirksgericht Hinwil schlug den Parteien in der Folge mit Beschluss vom 12. Juli 2012 die beiden letztgenannten Personen als Gutachter vor mit dem Hinweis, dass L. _____ Dipl. Arch. ETH/SIA sei und seine weiteren Qualifikationen unter <http://www.....com> ersichtlich seien. Der vorgeschlagene M. _____ sei Grundbuchverwalter/Notar und verfüge als Immobilienberater/Immobilienbewerter über ausreichende Qualifikationen. Seinen eigenen Angaben zufolge habe er bereits viele ähnliche Gastronomieobjekte begutachtet (act. 39 S. 3 f.). Die Beschwerdeführerin reichte innert erstreckter Frist (vgl. act. 39 S. 4, act. 40 und act. 41 S. 2) ihre Stellungnahme vom 22. August 2012 ein, mit welcher sie die Vorgeschlagenen ablehnte, da sie deren Befangenheit befürchte (act. 43 S. 2).

Mit Beschluss vom 30. August 2012 ernannte das Bezirksgericht Hinwil M. _____ als Gutachter (act. 45). Die von der Beschwerdeführerin dagegen erhobenen Beschwerden wurden mit Urteil des Obergerichts vom 9. Oktober 2012 und mit Urteil des Bundesgerichts vom 24. Januar 2013 abgewiesen (act. 48 und act. 49).

1.3. Der Gutachter M. _____ wurde mit Schreiben vom 28. Februar 2013 instruiert (act. 50). Am 17. Juli 2013 traf das schriftliche Gutachten mit Bewertungsstichtag 12. Juli 2013 beim Gericht ein (act. 57 und act. 59). Dieses wurde den Parteien mit Verfügung vom 17. Juli 2013 zur Stellungnahme zugestellt (act. 61). Eine solche erstattete die Beschwerdeführerin innert mehrfach erstreckter Frist mit Eingabe vom 16. September 2013 (Datum Poststempel; act. 66; vgl. act. 61 S. 2 und act. 63 bis 65).

1.4. Das Bezirksgericht Hinwil wies das Betreibungsamt F._____ – dem Gutachten von M._____ folgend – mit Urteil vom 2. Oktober 2013 an, in der Betreuung auf Grundpfandverwertung Nr. ... den Schätzwert des Grundstückes Kat. Nr. ... auf Fr. 3'000'000.-- und den Schätzwert des Zugehørs auf Fr. 13'000.-- festzulegen. In der Betreuung auf Grundpfandverwertung Nr. ... sei der Schätzwert des Grundstückes Kat. Nr. ... auf Fr. 170'000.-- und der Schätzwert des Zugehørs auf Fr. 0.-- festzulegen (act. 70 = act. 73). Dagegen erhob die Beschwerdeführerin mit Eingabe vom 24. Oktober 2013 (Datum Poststempel; act. 74) rechtzeitig Beschwerde beim Obergericht als obere kantonale Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs (vgl. act. 71). Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1 bis 71). Auf die Einholung einer Beschwerdeantwort wurde verzichtet (vgl. Art. 20a Abs. 3 SchKG i.V.m. § 18 Abs. 1 EG SchKG i.V.m. § 84 GOG i.V.m. Art. 322 Abs. 1 ZPO).

2. Prozessuales

2.1. Mit ihrer Beschwerdeschrift vom 24. Oktober 2013 ersucht die Beschwerdeführerin um Erteilung der aufschiebenden Wirkung ihrer Beschwerde (act. 74 S. 2 und S. 6). Das Verfahren ist spruchreif und es ist heute ein Endentscheid zu fällen (vgl. Ziffer 3 hiernach). Demnach wird das Gesuch um Erteilung der aufschiebenden Wirkung gegenstandslos.

2.2. Des Weiteren verlangt die Beschwerdeführerin, es sei ihr Einblick in die Verfahrensakten zu gewähren, insbesondere in die im angefochtenen Urteil erwähnten Akten. Danach sei ihr Zeit und Gelegenheit zur Ergänzung ihrer Beschwerde einzuräumen (act. 74 S. 2).

Der Entscheid einer unteren Aufsichtsbehörde kann innert zehn Tagen nach der Eröffnung an die obere kantonale Aufsichtsbehörde weitergezogen werden (Art. 18 Abs. 1 SchKG). Die Beschwerde ist innert der Rechtsmittelfrist schriftlich und begründet einzureichen (Art. 20a Abs. 3 SchKG i.V.m. § 18 Abs. 1 EG SchKG i.V.m. § 84 GOG i.V.m. Art. 321 Abs. 1 ZPO). Eine Beschwerdeergänzung ist nicht zulässig (vgl. auch BGE 114 III 5), weshalb der Beschwerdeführerin keine Gelegenheit zur Einreichung einer solchen zu gewähren ist. Dies gilt unabhängig davon, ob die Beschwerdeführerin in die vorinstanzlichen Akten Einsicht nehmen

konnte. Auf ihre diesbezüglichen Einwände wird im Rahmen der Prüfung ihrer Vorbringen in der Beschwerdeschrift vom 24. Oktober 2013 näher einzugehen sein.

Selbstverständlich steht es der Beschwerdeführerin (bzw. ihren Organen oder Rechtsvertretern) frei, während der Kanzleiöffnungszeiten (Mo-Fr, jeweils von 8:00-11:45 und von 13:30-17:00 Uhr) zur Akteneinsicht beim Obergericht des Kantons Zürich zu erscheinen.

3. Zur Beschwerde

3.1. Die Beschwerdeführerin wirft der Vorinstanz Rechtsverweigerung vor, da ihr die Verfahrensakten nicht zugestellt worden seien, weil sie nicht rechtsanwaltlich vertreten sei (act. 74 S. 3).

Hierzu ist vorab zu bemerken, dass es der Beschwerdeführerin während des gesamten vorinstanzlichen Verfahrens frei stand, beim Gericht von ihrem Recht auf Akteneinsicht Gebrauch zu machen. In ihrer Beschwerdeschrift hat sie nicht ansatzweise behauptet, sie habe sich bei der Vorinstanz erfolglos darum bemüht, in die Verfahrensakten Einsicht zu nehmen. Ebenso wenig lässt sich etwas Derartiges den vorinstanzlichen Akten entnehmen (vgl. act. 1 bis 71).

Beim Recht auf Akteneinsicht handelt es sich um einen Teilaspekt des Anspruchs auf rechtliches Gehör. Daraus folgt, dass eine Partei vor Erlass eines Entscheides die Entscheidungsgrundlagen zur Kenntnis erhalten muss (BGE 122 I 151). Insbesondere sind gerichtliche Eingaben den Parteien und übrigen Verfahrensbeteiligten auch ohne deren ausdrückliche Aufforderung zuzustellen, damit sie sich dazu äussern können (BGE 137 I 195). Inwiefern der Vorinstanz in diesem Punkt ein Versäumnis anzulasten wäre, hat die Beschwerdeführerin in ihrer Beschwerdeschrift vom 24. Oktober 2013 ebenfalls nicht dargelegt (vgl. act. 74). Ein solches ist auch nicht auszumachen.

Die von der Beschwerdeführerin verfassten Eingaben und eingereichten Unterlagen waren ihr bereits bestens bekannt und brauchten ihr daher auch nicht nochmals unterbreitet zu werden (vgl. act. 1, act. 2/1-2, act. 3, act. 11, act. 21, act. 24, act. 41, act. 43, act. 44, act. 64, act. 65, act. 66 und act. 67/1-3). Sämtliche

der bei den vorinstanzlichen Akten liegenden Entscheide wurden auch der Beschwerdeführerin zugestellt (vgl. act. 5, act. 6, act. 9, act. 12, act. 14, act. 15, act. 19, act. 20, act. 23, act. 30, act. 32, act. 33, act. 34, act. 39, act. 40, act. 45, act. 46, act. 48 und act. 49). Ebenso wurden ihr die gerichtlichen Schreiben – soweit für das vorinstanzliche Verfahren relevant – in Kopie übermittelt (vgl. act. 7, act. 26, act. 29, act. 35, act. 36 und act. 50). Insbesondere wurde der Beschwerdeführerin eine Kopie des Gutachtens vom 13. Juli 2013 unter Ansetzung einer Frist zur Stellungnahme zugestellt (act. 59 und act. 61). Auf eine Zusendung der dazugehörigen Beilagen (act. 60/1-4) wurde zwar verzichtet. Dies schadet jedoch nicht, da alle bereits im Anhang des Gutachtens enthalten sind (vgl. act. 59). Unter diesen Umständen erweist sich der Vorwurf der Rechtsverweigerung wegen Verletzung des Akteneinsichtsrechts als haltlos, ja geradezu mutwillig.

3.2. Des Weiteren vertritt die Beschwerdeführerin erneut den Standpunkt, die Vorinstanz hätte ihr Gelegenheit geben müssen, selbst einen Experten vorzuschlagen, wie sie es beantragt habe. Dies entspreche auch dem Entscheid des Bundesgerichts, wonach sie hierzu Gelegenheit erhalten werde (act. 74 S. 2; vgl. act. 66 S. 1). Entgegen der Behauptung der Beschwerdeführerin hat sich das Bundesgericht nie in dem von ihr geltend gemachten Sinne geäußert. Vielmehr führte es in seinem Urteil vom 16. März 2012 aus, dass das Bezirksgericht Hinwil von Verfassungs wegen nicht dazu verpflichtet sei, die Parteien aufzufordern, eigene Expertenvorschläge einzureichen. Die Beschwerdeführerin habe auch nicht dargelegt, dass das anwendbare kantonale Prozessrecht etwas anderes vorsehe (act. 33 S. 8). Darüber hinaus hat auch das Obergericht in seinem Beschluss und Urteil vom 9. Oktober 2012 – nach entsprechenden Einwänden der Beschwerdeführerin – ausdrücklich festgehalten, dass kein Anspruch der Parteien auf ein Vorschlagsrecht bei der Expertenauswahl besteht, weshalb es auch nicht zu beanstanden sei, dass das Bezirksgericht Hinwil selbst zwei Vorschläge gemacht habe (act. 48 S. 5 f.). Danach hat auch das Bundesgericht in seinem Urteil vom 24. Januar 2013 der Beschwerdeführerin nochmals erklärt, dass ihr kein Vorschlagsrecht zukomme; vielmehr liege die Auswahl bzw. Bezeichnung des Experten in der Kompetenz der das Gutachten anordnenden Behörde (act. 49 S. 3 mit zahlreichen Hinweisen).

Insbesondere ist im Einklang mit der Vorinstanz zu bemerken, dass M._____ mit Beschluss vom 30. August 2012 zum Gutachter ernannt wurde (vgl. act. 45). Dieser Entscheid ist seit dessen erfolgloser Anfechtung durch die Beschwerdeführerin rechtskräftig (vgl. act. 48 und act. 49). Dies führt dazu, dass die Beanstandungen der Beschwerdeführerin betreffend das Vorgehen zur Auswahl und Bestellung des Gutachters nicht mehr geprüft werden dürfen (act. 70 S. 8; vgl. act. 66 S. 1). Daran vermag auch nichts zu ändern, dass die Beschwerdeführerin die bisher in dieser Sache ergangenen Entscheidungen als unrichtig bzw. Fehlurteile qualifiziert (act. 74 S. 3). Die Beschwerdeführerin moniert in ihrer Beschwerdeschrift vom 24. Oktober 2013 daher auch wiederum zu Unrecht, die Vorinstanz habe nicht berücksichtigt, dass die Stellungnahmen der angefragten Grossbanken nach wie vor nicht vorliegen (act. 74 S. 2 f., act. 66 S. 1).

3.3. Die Beschwerdeführerin macht geltend, dass ein Verkehrswertgutachten und eine betreibungsamtliche Schätzung nicht das Gleiche seien. Beim Verkehrswertgutachten würden zusätzliche Berechnungen angestellt, welche letztlich das Resultat beeinträchtigen und zu tiefen Werten führen würden (act. 74 S. 3). Mit anderen Worten moniert sie, dass der Gutachter die Verkehrswerte der fraglichen Grundstücke ermittelt hat (vgl. act. 59 S. 1).

Es ist der Beschwerdeführerin insoweit beizupflichten, als die betreibungsamtliche Schätzung den mutmasslichen Verkaufswert des Grundstückes und seiner Zugehör bestimmen soll (Art. 9 Abs. 1 VZG; act. 66 S. 5). Dieser entspricht hier jedoch dem mutmasslichen Verkehrswert im Pfandverwertungsverfahren, der auch im Rahmen einer Neuschätzung – mit einem gesetzlich nicht festgelegten Vorgehen und in Anwendung einer anerkannten Schätzungsmethode – zu ermitteln ist (BGE 134 III 42 f.). Das zur Diskussion stehende Gutachten entspricht diesen Anforderungen und es liegt entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin in dieser Hinsicht nichts vor, das es als nichtig erscheinen liesse (act. 74 S. 3; vgl. auch act. 70 S. 8 f.).

3.4. Die Beschwerdeführerin verlangt, ihre Stellungnahme vom 16. September 2013 sei nicht nur den Parteien und dem Betreibungsamt F._____, sondern auch

dem Gutachter zur Kenntnis zu bringen. Dabei sei dieser zur Stellungnahme bzw. Nachbesserung der Schätzung aufzufordern (act. 74 S. 2 und S. 4).

Zumindest sinngemäss beruft sich die Beschwerdeführerin mit diesen Ausführungen auf Art. 187 Abs. 4 ZPO, gemäss welchem das Gericht den Parteien Gelegenheit zu geben hat, eine Erläuterung des Gutachtens oder Ergänzungsfragen zu beantragen. Ergänzungsfragen sind von den Parteien konkret zu stellen. Es ist nicht Aufgabe des Gerichts, aus offen formulierten kritischen Bemerkungen der Parteien zum Gutachten die zu stellenden Zusatzfragen herauszuarbeiten. Die Parteien können ihre Ergänzungsfragen oder Erläuterungswünsche auch nicht beliebig durchsetzen. Sie können zwar entsprechende Anträge stellen, der Entscheid über deren Zulassung obliegt jedoch dem Gericht (vgl. ZK ZPO-Weibel, Art. 187 N 13 f.).

Der Stellungnahme der Beschwerdeführerin vom 16. September 2013 lassen sich weder Ergänzungsfragen entnehmen, noch geht daraus hervor, inwiefern das Gutachten von M._____ der Erläuterung bedürfen soll. Vielmehr beschränkt sich die Beschwerdeführerin im Wesentlichen darauf, ihre eigene Einschätzung darzulegen und am Gutachten Kritik zu üben (vgl. act. 66). Bei dieser Ausgangslage bestand für die Vorinstanz von vornherein kein Anlass, erneut an den Gutachter zu gelangen. Insbesondere erübrigte es sich auch, diesem die Stellungnahme der Beschwerdeführerin zu unterbreiten. Die Vorinstanz durfte sich folglich damit begnügen zu prüfen, ob das Gutachten von M._____ nach einer anerkannten Methode erstellt wurde, vollständig, nachvollziehbar und schlüssig ist. Dabei war auch die in der erwähnten Stellungnahme der Beschwerdeführerin enthaltene Kritik zu berücksichtigen.

3.5. Zur Hauptsache wandte die Beschwerdeführerin im vorinstanzlichen Verfahren gegen das Gutachten von M._____ ein, dass es diverse ungewisse zukünftige Entwicklungen ausser Acht lasse, welche den Wert der Liegenschaften beeinflussen würden (act. 66 S. 4 f.). So sei ein Entscheid des BAZL bezüglich des Fortbestandes des Flugfeldes N._____ ausstehend, welcher auch für die künftige Nutzung des Hangars wesentlich sei (act. 66 S. 2). Überdies sei bei der Gemeinde O._____ ein Baugesuch hängig, dessen Gutheissung es ermöglichen würde, die

Hoteldependance wieder als Multifunktionsraum zu benutzen (act. 66 S. 2 f.). Es sei zudem noch ungewiss, ob die neue Fassung der Verordnung zum Schutz des P.____s und des Q.____s rechtskräftig werde und ob das vorsorglich von der Beschwerdeführerin eingereichte Gesuch um Entlassung aus der P.____-Schutzzone gutgeheissen werde (act. 66 S. 4). Schliesslich stehe auch noch nicht fest, ob ihr Ersuchen um Übernahme der privaten Kanalisation durch die Gemeinde O.____ gutgeheissen werde (act. 66 S. 4 f.).

Hierzu hat die Vorinstanz richtig bemerkt, dass es nicht darum geht, eine exakte Schätzung unter grösstmöglichem Ausschluss künftiger Wertveränderungen vorzunehmen. Vielmehr soll die Schätzung den Interessenten der zu versteigernden Grundstücke lediglich einen Anhaltspunkt über das vertretbare Angebot geben, ohne etwas über den an der Versteigerung tatsächlich erzielbaren Erlös auszusagen (act. 70 S. 4 und S. 9 mit Hinweisen). Das Abwarten der von der Beschwerdeführerin geltend gemachten Entwicklungen und Entscheide diverser Behörden würde zu einer Sistierung des Pfandverwertungsverfahrens von einer nicht absehbaren Dauer führen und damit in krassem Widerspruch zu den Interessen der Beschwerdegegner stehen. Ein solches Vorgehen wäre unzulässig, weshalb es richtig war, dass die Vorinstanz davon abgesehen hat (vgl. act. 70 S. 9). Daran vermag auch das von der Beschwerdeführerin im vorliegenden Beschwerdeverfahren neu eingereichte Schreiben des BAZL vom 1. Juli 2013 nichts zu ändern, wonach im Lauf des Herbstes 2013 mit Entscheiden zu rechnen sei (act. 75; vgl. auch act. 74 S. 4). Es ist nicht absehbar, wann rechtskräftige Entscheide vorliegen könnten. Das neu eingereichte Schreiben ist darüber hinaus als verspätet und deshalb als unbeachtlich zu qualifizieren (vgl. Art. 20a Abs. 3 SchKG i.V.m. § 18 Abs. 1 EG SchKG i.V.m. § 84 GOG i.V.m. Art. 326 Abs. 1 ZPO). Selbst wenn es jedoch berücksichtigt werden könnte, so bliebe es dabei, dass es sich bei den zu treffenden Entscheiden um ungewisse künftige Entwicklungen handelt, welche der Gutachter bei seiner Expertise nicht zu berücksichtigen hatte.

3.6. Im vorinstanzlichen Verfahren hatte die Beschwerdeführerin vorgebracht, die ...strasse sei von März bis Ende Oktober 2013 gesperrt (act. 66 S. 5). In ihrer Beschwerdeschrift vom 24. Oktober 2013 macht sie darüber hinaus geltend, dass die fragliche Strasse noch etwas länger geschlossen bleibe (act. 74 S. 4). Selbst wenn Letzteres zutreffen sollte, so vermöchte dies nichts zu Gunsten der Beschwerdeführerin zu bewirken. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin würde dies nämlich nicht dazu führen, dass die Bewertung der Zufahrtsmöglichkeit als "gut; direkt ab Hauptzufahrtsstrasse (...strasse)" korrekturbedürftig wäre (vgl. act. 59 S. 2). Ebenso wenig wären deswegen die dem Gutachten zu Grunde gelegten Umsatzzahlen zu ändern. Der Gutachter hielt in seiner Expertise ausdrücklich fest, dass ihm die Umsatzzahlen des heutigen Restaurant- und Hotelbetriebes nicht bekannt seien, weshalb er sich auf Vergleichswerte aufgrund der Mietfläche und des Umsatzes berufe (act. 59 S. 6). Die Beschwerdeführerin selbst hat denn auch gegenüber der Vorinstanz eingeräumt, es sei richtig, dass keine Umsatzzahlen bekannt seien (act. 66 S. 5). Weswegen es – entgegen der Annahme der Vorinstanz – nicht glaubhaft sein soll, dass zur Ermittlung dieses Wertes übliche Ansätze von anderen Speise- und Ausflugsrestaurants herangezogen wurden, hat die Beschwerdeführerin nicht detailliert dargetan (act. 74 S. 5). Sie hat lediglich geltend gemacht, auch andere Betriebe würden enorm unter Umsatzrückgängen leiden (act. 74 S. 5). Dies genügt jedoch nicht, um die Annahmen des Gutachters zu erschüttern. Dies muss umso mehr gelten, als er dieselben ausführlich begründet hat (vgl. act. 59 S. 6).

3.7. Die Beschwerdeführerin bemängelte bezüglich der Position "Infrastruktur" (Heizungs- und Technikraum, Öltankraum, Einstellhalle mit Fluchttreppe; vgl. act. 59 S. 4), dass es in diesem Gebäude gar keinen Öltankraum gebe (act. 66 S. 5). Hierzu hielt die Vorinstanz fest, dass für den in der Schätzung erwähnten Öltankraum kein Wert eingerechnet worden sei, weshalb davon auszugehen sei, dass die Schätzung gleich ausgefallen wäre, wie wenn wie von der Beschwerdeführerin behauptet kein solcher Raum existieren würde (act. 70 S. 9). Diese Einschätzung ist zutreffend. Insbesondere lässt dieser Punkt das Gutachten weder als fehlerhaft erscheinen noch lassen sich daraus Rückschlüsse auf dessen

Korrekturbedürftigkeit oder mangelhafte Qualität ziehen (act. 74 S. 4 f.). Lediglich am Rande ist ferner zu bemerken, dass es gemäss der dem Gutachten beiliegenden Fotodokumentation zumindest einen Technikraum mit Öl-Zentralheizung gibt (act. 59, Fotoblatt S. 2).

3.8. Bezüglich einiger Positionen rügt die Beschwerdeführerin, dass der im Gutachten eingesetzte Ertragswert zu hoch ausgefallen sei. Namentlich seien der bezüglich des Parkplatzes angenommene Mietnutzwert und der angenommene Nutzwert der Scheune (Dependance) zu hoch (act. 74 S. 5; act. 66 S. 5 f.). Die Schätzung dieser Werte ist naturgemäss eine Ermessensfrage. Zu korrigieren sind lediglich eindeutige Fehleinschätzungen. Was die Beschwerdeführerin vorträgt genügt nicht, um von der Einschätzung des Experten abzuweichen. Insbesondere gilt es zu beachten, dass der von der Beschwerdeführerin angeführte Mietnutzen des Restaurants von Fr. 10'430.-- nicht geringer ist. Der fragliche Betrag ist auf den Monat berechnet, während der Mietwert der Scheune Fr. 12'000.-- pro Jahr d.h. Fr. 1'000.-- pro Monat beträgt (vgl. act. 59 S. 4 ff.).

3.9. Hinsichtlich der Substanzwerte machte die Beschwerdeführerin gegenüber der Vorinstanz geltend, die vom Schätzer vorgenommenen Abzüge seien ungenügend, was auf den ersten Blick zu einer Wertminderung führe. Diese werde jedoch durch die anderen Aspekte, die sie aufgezeigt habe, mehr als ausgeglichen, so dass bei Beachtung aller Punkte eine Schätzung resultiere, welche den Interessen aller Beteiligten genüge (act. 66 S. 6). Vorab ist hierzu zu bemerken, dass die Beschwerdeführerin in ihrer Beschwerdeschrift vom 24. Oktober 2013 zu Recht vorbringt, sie habe in ihrer Stellungnahme vom 16. September 2013 – entgegen den Feststellungen im angefochtenen Entscheid (act. 70 S. 12) – nicht gesagt, dass sich die zu hoch und zu niedrig eingeschätzten Positionen kompensieren würden bzw. dass das Resultat gleich bleibe (act. 74 S. 3). Dies ändert jedoch nichts daran, dass die Beschwerdeführerin weder im vorinstanzlichen Verfahren noch in ihrer Beschwerdeschrift vom 24. Oktober 2013 etwas vorgetragen hat, das die vom Gutachter eingesetzten Werte als eindeutige Fehleinschätzungen erscheinen liesse (vgl. act. 66 und act. 74). Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin hatte der Gutachter die einzelnen

Prozentsätze nicht detailliert zu begründen (act. 74 S. 5; vgl. act. 59 S. 8). Es genügt, dass er in seinem Gutachten erwähnte und auch entsprechend berücksichtigte, dass es sich bei den fraglichen Elementen um meist 30-jährige, teils demodierte und teils erneuerungsbedürftige Ausbauten handelt (act. 59 S. 3 und S. 8). Dies lässt die fraglichen Zahlen auch ohne weitere Erklärung nachvollziehbar erscheinen. Auch die Behauptung der Beschwerdeführerin, wegen Auflagen des kantonalen Labors werde ein Buffet gelegentlich ersetzt werden müssen (act. 66 S. 6 und act. 74 S. 5), vermöchte das Gutachten nicht zu erschüttern. Es erübrigt sich deshalb abzuklären, wie es sich tatsächlich verhält. Für die diversen Buffetanlagen wurde ein Pauschalbetrag von Fr. 200'000.-- eingesetzt, abzüglich einer altersbedingten Entwertung von 32 Prozent, was einen Betrag von Fr. 136'000.-- ergibt (vgl. act. 59 S. 4 f. und S. 8). Dieser erscheint nachvollziehbar. Darüber hinaus wurde bei der Ermittlung des Substanzwertes ein weiterer Abzug von Fr. 200'000.-- wegen des bestehenden Erneuerungsbedarfes vorgenommen. Dieser Betrag dient unter anderem auch dazu, veraltete Anlagen zu erneuern (vgl. act. 59 S. 8 und S. 9). Es ist weder ersichtlich noch wurde von der Beschwerdeführerin dargetan, weshalb sich der allfällige Ersatz eines Buffets auf die erwähnten Zahlen in einem relevanten Ausmass auswirken soll. Insbesondere hat sich die Beschwerdeführerin darauf beschränkt zu behaupten, der drohende Ersatz sei mit hohen Kosten verbunden, ohne diese jedoch näher zu beziffern. Soweit die Beschwerdeführerin einen Betrag von Fr. 200'000.-- für anstehende Investitionen als generell zu tief erachtet, ist ihr entgegenzuhalten, dass weder ersichtlich ist noch dargelegt wurde, weshalb dieser höher ausfallen sollte. Entgegen der Behauptung der Beschwerdeführerin trifft es auch nicht zu, dass nicht klar hervor geht, welche Positionen in diesem Pauschalbetrag berücksichtigt wurden und welche fehlen (act. 74 S. 6). So wird im Gutachten festgehalten, die Investitionen seien für die Anpassung, Teilerneuerung, Auffrischung und Modernisierung innere Oberflächen (u.a. teils Hotelzimmer, alter Saal im Westtrakt, Personalzimmer) / Geräte und Anlagen; punktuelle Anpassungen an Gebäudehülle. Mittelfristige Investitionen seien in der altersbedingten Gebäude-Entwertung (Ziffer. 5.2 Substanzwert) berücksichtigt (act. 59 S. 9).

Soweit die Beschwerdeführerin rügt, ein Betrag von 15 Prozent für Baunebenkosten, Umgebung und Erschliessung (inkl. grossem Parkplatz, Gartenwirtschaft etc.) sei zu tief, da ein solcher Wert lediglich für einen "normalen" Bau, nicht jedoch einen Gastronomiebetrieb mit grossen Flächen angemessen wäre (vgl. act. 74 S. 5), ist ihr ebenfalls nicht zu folgen. Ebenso wenig der von ihr vertretenen Ansicht, dass der vom Gutachter eingesetzte Landpreis viel zu hoch sei (act. 74 S. 6; vgl. act. 66 S. 6). Zwar ist der Beschwerdeführerin insoweit beizupflichten, als ihr in diesem Punkt nicht vorzuwerfen ist, sie habe ihre Substantiierungspflichten nicht erfüllt (act. 74 S. 5). Sie lässt jedoch ausser Acht, dass der Gutachter – wie die Vorinstanz richtig bemerkt hat (act. 70 S. 11) – nach anerkannten Grundsätzen vorgegangen ist und den Bodenwert gemäss Lageklasse SVKG+SEK/SVIT geschätzt hat. Mit ihrem einzigen Einwand, diese Richtlinien würden viele Varianten und Möglichkeiten enthalten (act. 74 S. 6), vermag die Beschwerdeführerin das Gutachten nicht zu erschüttern. Es ist hier zu bemerken, dass eine Schätzung nicht nach objektiven Kriterien als richtig oder falsch bewertet werden kann, sondern stets auch einen Ermessensentscheid beinhaltet.

3.10. Im Einklang mit der Vorinstanz ist somit festzuhalten, dass sich die Einwendungen der Beschwerdeführerin gegen die neue Schätzung als unbegründet erweisen. Insbesondere ist die Schätzung auch nicht als nichtig zu qualifizieren, wie es von der Beschwerdeführerin verlangt wird (act. 74 S. 3). Das Gutachten ist in sich geschlossen und überzeugend. Es sind keine Gründe ersichtlich, um davon abzuweichen (act. 70 S. 12).

3.11. Gegen die Kostenaufgabe wendet die Beschwerdeführerin schliesslich ein, entgegen der Vermutung der Vorinstanz und auch wegen ihrer ausführlichen Begründung könne ihre Beschwerde nicht an rechtsmissbräuchliches Verhalten grenzen, weshalb ihr keine Kosten aufzuerlegen seien (act. 74 S. 4). Dabei verkennt die Beschwerdeführerin, dass ihr die Kosten nicht wegen eines (allfälligen) rechtsmissbräuchlichen Verhaltens auferlegt wurden. Vielmehr hielt die Vorinstanz insoweit korrekt fest, dass die Kosten des Gutachtens gestützt auf Art. 9 Abs. 2 VZG der Beschwerdeführerin aufzuerlegen sind. Bei der Veranlassung einer

Neuschätzung und Festlegung des massgeblichen Schätzwertes handelt es sich um eine nicht besonders tarifierte Verrichtung im Sinne von Art. 1 Abs. 2 GebV SchKG (BGE 131 II 136), für welche eine Spruchgebühr von Fr. 150.-- als angemessen erscheint. Dieselbe ist der Beschwerdeführerin aufzuerlegen, da sie die Neuschätzung und Festlegung des massgeblichen Schätzwertes beantragt und den damit verbundenen Aufwand verursacht hat (vgl. act. 70 S. 12).

3.12. Auf Grund der dargelegten Erwägungen erweist sich die Beschwerde als unbegründet. Sie ist deshalb abzuweisen.

4. Kosten- und Entschädigungsfolgen

Für das vorliegende Beschwerdeverfahren sind keine Kosten zu erheben (vgl. Art. 20a Abs. 2 SchKG). Den Beschwerdegegnern sind im Zusammenhang mit dem zweitinstanzlichen Verfahren keine Umtriebe entstanden. Es dürfte ihnen ohnehin keine Parteientschädigung zugesprochen werden (vgl. Art. 62 Abs. 2 GebV SchKG).

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Es werden keine Kosten erhoben.
3. Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien und – unter Beilage der erstinstanzlichen Akten – an das Bezirksgericht Hinwil als untere kantonale Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs sowie an das Betreibungsamt F._____, je gegen Empfangsschein.

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

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. F. Gohl Zschokke

versandt am: