

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer als obere kantonale Aufsichtsbehörde  
über Schuldbetreibung und Konkurs



---

Geschäfts-Nr.: PS160067-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. A. Katzenstein, Vorsitzende, Oberrichterin  
lic. iur. M. Stammbach und Ersatzrichter lic. iur. H. Meister sowie  
Gerichtsschreiberin Prof. Dr. I. Jent-Sørensen.

## Urteil vom 2. Mai 2016

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 Rüti)

Beschwerde gegen ein Urteil des Bezirksgerichtes Hinwil vom 31. März 2016  
(CB160006)

### **Erwägungen:**

#### **I.**

1. Betreffend die Grundstücke Kat. Nr. ..., Grundbuch Blatt ... (Wohn- und Gasthaus A.\_\_\_\_), und Kat. Nr. ..., Grundbuch Blatt ... (F.\_\_\_\_), sind die Grundpfandverwertungsbetreibungen Nrn. ... und ... pendent. Die Grundstücke wurden zweimal geschätzt und die Durchführung von zwei neuerlichen Schätzungen wurde abgelehnt. Mit Verfügung vom 1. März 2016 lehnte das Betreibungsamt Rütli ein weiteres Gesuch um eine Neuschätzung ab.

2. Die Vorinstanz hat über die Beschwerde der Beschwerdeführerin mit Urteil vom 31. März 2016 (act. 12) wie folgt entschieden:

- "1. Das Ausstandsbegehren wird abgewiesen.  
2. Das Begehren um Anordnung einer neuen Schätzung wird abgewiesen.  
3. Es werden keine Kosten erhoben.  
4. Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.  
5./6. Schriftliche Mitteilung/Rechtsmittel".

3. Gegen diesen Entscheid richtet sich die vorliegende rechtzeitig erhobene Beschwerde, mit der folgende Begehren gestellt werden:

#### "a) Befangenheit

- Wir befürchten Befangenheit der Aufsichtsbehörde, weshalb in dieser Sache nach dem deswegen erforderlichen Verfahren eine andere Aufsichtsbehörde einzuschalten sei.

#### b) Neue Schätzung

- Es sei eine neue Schätzung nach Art. 9 VZG in Verbindung mit Art. 44 VZG durchzuführen. Wir beantragen, dass wir Gelegenheit erhalten, einen Schätzungsexperten vorzuschlagen.
- Falls erforderlich sei ein angemessener Kostenvorschuss anzusetzen. Wir beantragen, dass die vorgeschlagenen Experten instruiert und zur Abgabe

eines schriftlichen Kostenvoranschlages eingeladen werden, sodass es möglich wird, ein fundiertes und preiswertes Angebot zu berücksichtigen

c) Aufschiebende Wirkung

- Dieser Beschwerde sei aufschiebende Wirkung zu erteilen bzw. die neu auf den 31. Mai 2016 vorgesehene Versteigerung sei nicht anzusetzen bzw. abzusetzen".

4. Gemäss den Regeln von Art. 322 Abs. 1 ZPO, der aufgrund von § 18 EG SchKG i.V.m. § 84 GOG für das Beschwerdeverfahren gemäss Art. 18 SchKG anwendbar ist, kann ohne Einholung einer Beschwerdeantwort entschieden werden, wenn die Sache spruchreif ist. Kann in der Sache sofort entschieden werden, wird das Gesuch um aufschiebende Wirkung gleichzeitig gegenstandslos.

## II.

1. Die Vorinstanz hat ihren Entscheid zusammengefasst wie folgt begründet:

a) Zur Befangenheit: Die Beschwerdeführerin habe Befangenheit geltend gemacht, weil sich die Betreibungsämter und die (unteren) Aufsichtsbehörden vielfach wegen des für die Verwertung einzuschlagenden Weges absprächen bzw. die Ämter im Voraus Instruktionen einholen würden. Die Beschwerdeführerin befürchte, dass die Vorinstanz das Betreibungsamt im vorliegenden Fall angewiesen habe, keine neue Schätzung anzuordnen (act. 12 S. 3 f.).

Die Vorinstanz hat auf Art. 10 SchKG sowie die Bestimmungen der analog anwendbaren schweizerischen ZPO hingewiesen (Art. 20a Abs. SchKG i.V.m. § 18 EG SchKG und § 83 f. GOG). Danach seien die Tatsachen, die den Ausstand begründen würden, glaubhaft zu machen (Art. 49 Abs. 1 ZPO). Ein Ausstandsgesuch gegen eine ganze Behörde, ohne Spezifikation der Ausstandsgründe sei unzulässig. Mutmassungen würden nicht genügen und konkrete Anhaltspunkte würden nicht namhaft gemacht. Es treffe nicht zu, dass sich die Betreibungsämter und die Aufsichtsbehörde vielfach absprechen würden. Allenfalls leiste das Betreibungsinspektorat den Betreibungsämtern bei der Erledigung von

Amtsgeschäften Hilfe. Vorliegend habe kein Mitglied der Aufsichtsbehörde eine Weisung ans Betreibungsamt erlassen, so dass das Ausstandsgesuch abzuweisen sei (act. 12 S. 4).

b) Zur Neuschätzung: In der Betreuung auf Grundpfandverwertung ordne das Betreibungsamt im Stadium der Verwertung eine Schätzung des Grundstückes an (Art. 156 Abs. 1 i.V.m. Art. 140 Abs. 3 SchKG). In der Folge könne jeder Beteiligte eine Neuschätzung durch einen Sachverständigen verlangen (Art. 99 Abs. 2 i.V.m. Art. 9 Abs. 2 VZG). Einen Anspruch auf eine Oberexpertise bestehe nicht, da gemäss BGE 134 III 42 E. 3 und 4 nur eine neue Schätzung beansprucht werden könne. Die Revision der Schätzung gemäss Art. 44 VZG sei auf das Pfändungsverfahren zugeschnitten (act. 12 S. 5) und beziehe sich auf den Zeitpunkt nach Durchführung des Lastenbereinigungsverfahrens, weil dadurch eine Wertänderung eintreten könne. In der Betreuung auf Pfandverwertung gebe es keine Pfändung, so dass es naturgemäss auch keine Pfändungsschätzung geben könne und es keinen bedingungslosen Anspruch auf eine zweite bzw. erneute Schätzung gebe. Veränderte Verhältnisse könnten eine Revision der Schätzung nötig machen. Eine Schätzung nach Art. 44 i.V.m. Art. 9 VZG entfalle, wie das BGer in 7B.126/2003 E. 2 entschieden habe. BGE 95 III 24 betreffe die Grundstückverwertung in einem Konkursverfahren. Es werde zwar auf die Grundpfandbetreuung Bezug genommen mit dem Hinweis, dass eine neue Schätzung angeordnet werden müsse, wenn die Versteigerung wegen eines Lastenbereinigungsstreites verschoben werden müsse. Das zitierte Lehrbuch von Kurt Amonn sei veraltet und inzwischen als Amonn/Walther in der 9. Auflage 2013 erschienen; in § 28 N. 45 werde eine Schätzung nur dann für nötig gehalten, wenn das Lastenverzeichnis geändert werde. Für den vorliegenden Fall ergebe sich daraus nichts (act. 12 S. 6). Das massgebliche Schätzungsgutachten gehe vom Bewertungsstichtag 12. Juli 2013 aus. Eine neue Schätzung sei mehrmals abgelehnt worden, letztmals am 13. November 2014 durch die Kammer. Der Zeitablauf allein begründe keinen Anspruch auf eine Neuschätzung.

Die Kritik am Schätzungswert von Fr. 3'000'000.– und der Hinweis, dass die Grundstücke fast doppelt so hoch belehnt seien, hätte der Beschwerdeführer im

seinerzeitigen Verfahren vorbringen können und müssen. Nunmehr sei die Schätzung in Rechtskraft erwachsen und könne nur noch in Frage gestellt werden, soweit veränderte Verhältnisse geltend gemacht würden. Solche führe die Beschwerdeführerin mit erheblichen Veränderungen der Wirtschaft an, z.B. den Frankenkurs und der faktisch bei Null liegende Zinssatz, was Sachwerte erheblich gestärkt habe. Das sei zu allgemein. Der Wechselkurs liege mit aktuell knapp Fr. 1.10 pro Euro nicht erheblich unter dem früheren Mindestkurs von Fr. 1.20 pro Euro und die Zinsen seien bereits bei der letzten Schätzung moderat gewesen. So sei damals bekannt gewesen, dass der Referenzzinssatz ab 3. September 2013 auf 2 % sinken werde und seither sei er nur noch um 0.25 % tiefer gesunken. Solche Veränderungen würden nicht ausreichen, umso mehr als die Schätzung im Grundpfandverwertungsverfahren eine untergeordnete Rolle spiele. Schätzungen würden ohnehin nur einen Anhaltspunkt geben, ohne etwas über den an der Versteigerung erzielbaren Erlös auszusagen (act. 12 S. 7 f.).

2. Die Beschwerdeführerin wendet sich mit folgender Begründung gegen den vorinstanzlichen Entscheid (act. 11): Das Betreibungsamt Rüti habe mitgeteilt, dass es keinen Rechtsanspruch auf eine neue Schätzung gebe; es habe nicht geprüft, ob eine neue Schätzung begründet sei oder nicht, was Art. 44 VZG verletze (act. 11 S. 1).

a) Zur Befangenheit: Die Beschwerdeführerin habe gegenüber der Vorinstanz argumentiert, dass Absprachen und Voraus-Instruktionen durch die Aufsichtsbehörde häufig seien. Die Äusserung, dass es keinen Rechtsanspruch auf eine neue Schätzung gebe, lasse eine solche Weisung befürchten, worüber ein Amtsbericht des Bezirksgerichts Hinwil und des Betreibungsamtes Rüti einzuholen sei. Absprachen und Voraus-Instruktionen seien dann problematisch, wenn danach in einer Beschwerdeangelegenheit zu entscheiden sei, weil die betreffende Aufsichtsbehörde danach nicht mehr frei, ja hochgradig befangen sei. Eine solche Beschwerde könne danach faktisch gar nicht mehr gutgeheissen werden. Die Rüge der Vorinstanz, dass die Befangenheit zu allgemein und nicht gegen bestimmte Mitglieder geltend gemacht wurde, treffe nicht zu. Die Beschwerdeführerin könne nicht wissen, wer mit wem gesprochen habe; das seien Interna, die

nicht publik würden. Könne die geltend gemachte Befangenheit nicht bewiesen werden, so reiche es aus, darauf zu verweisen. Die Vorinstanz habe zu Unrecht darauf verzichtet, den beantragten Amtsbericht beim Betreibungsamt Rüti einzuholen, der die Befürchtungen hätte bestätigen, Klarheit hätte schaffen und die beteiligten Personen hätte nennen können. Die Nichteinholung sei eine Rechtsverweigerung.

b) Zur Neuschätzung: Der Standpunkt der Beschwerdeführerin sei im vorinstanzlichen Urteil auf den Seiten 4 und 5 zutreffend wiedergegeben worden. Es werde dennoch wörtlich wiederholt, was vor Vorinstanz vorgebracht worden sei. Es folgt dann (kursiv) von S. 3 unten bis zu S. 5 ca. Mitte eine wörtliche Wiedergabe der Vorbringen der Beschwerdeführerin [*"Diesbezüglich ... zu verkaufen"*]. Die Vorinstanz stelle sich auf den Standpunkt, es handle sich um ein einmaliges Verfahren und Art. 44 VZG sei auf die Pfändung zugeschnitten. Das werde bestritten. In Art. 44 VZG sei nichts festgehalten, was eine solche Annahme stütze. Dass die VZG erwähnt werde, weise generell auf die Verwertung von Grundstücken hin. Art. 44 VZG sei ein Sicherheitsventil, welches nötigenfalls verhindere, eine Verwertung aufgrund einer falschen Schätzung durchführen zu müssen. Der (zitierte) Text könne nicht gegen den Wortlaut ausgelegt werden. Nach einigen Jahren könne jede Schätzung in Frage gestellt werden. Banken würden bereits nach einem halben Jahr Neuschätzungen verlangen. Die betreibungsamtliche Schätzung gehe auf 2011-2013 zurück und müsse überprüft werden, weil sich das Umfeld bzw. die Zinssituation in den Jahren 2014-2016 stark verändert habe. Der Wert einer Sache sei direkt abhängig vom Zinsniveau (act. 11 S. 5 f.). Nach einem (wiederholten) Verweis auf Brügger Gerichtspraxis und Kurt Amonn werde Jaeger/Daeniker, 2. Band, 1947, S. 196 angeführt, wo stehe, dass – wenn ein Lastenbereinungsverfahren notwendig sei – auch bei der Pfandverwertung eine neue Schätzung durchgeführt werden müsse. Da heisse – entgegen der Vorinstanz – dass auch bei der Grundpfandverwertung eine neue Schätzung durchzuführen sei. Die Schätzung sei mehrere Jahre alt, nicht mehr aktuell, die Wirtschaft und der Frankenkurs hätten sich verändert, der Zinssatz sei praktisch Null). Art. 44 VZG sichere die neue Schätzung, weil diese auf Verlangen der Beteiligten erfolgen müsse. Dafür spreche auch ein Zitat aus Fritzsche/Walder I (S. 446), die

auf BGE 95 III 24 hinweisen würden, wonach eine zweite Schätzung vor der Versteigerung auch im Konkurs und in der Pfandverwertung durchzuführen sei. Die letzte Schätzung sei nahezu drei Jahre alt. Die späteren Beschwerden betreffend Ablehnung einer Neuschätzung seien abgewiesen worden. Art. 44 VZG beziehe sich insbesondere auf die Zeit nach der Lastenbereinigung. Die Vorinstanz habe zu Unrecht eine Verletzung der Begründungspflicht angenommen. Es gehe gar nicht um den Referenzzinssatz, sondern um die "gefühlten Zinsen", die effektiv zu bezahlen seien. Das sei allgemein bekannt. Es könne auch nicht Aufgabe der Beschwerdeführerin sein, dem Schätzungsexperten vorzugreifen. Es gebe – wie Fritzsche/Walder aufgezeigt hätten – nicht um eine Begründung, da die Neuschätzung ohne Begründung verlangt werden könne.

### III.

1. Zur Befangenheit: Die Beschwerdeführerin kritisiert die Vorinstanz, die trotz ihres Ablehnungsgesuches entschieden habe. Ausgangspunkt ist die Verfügung des Betreibungsamtes Rüti vom 1. März 2016 (act. 2), das mit dem Satz: "Sie haben keinen Anspruch auf eine neue Schätzung", versehen mit einer Rechtsmittelbelehrung, das Gesuch der Beschwerdeführerin abgewiesen hat. Die Beschwerdeführerin geht aufgrund dieser Äusserung davon aus, dass sich das Betreibungsamt mit der Vorinstanz abgesprochen hat, so dass eine unbefangene Entscheidung über die verlangte Neuschätzung praktisch nicht mehr möglich sei. Sie kritisiert auch als Rechtsverweigerung, dass die Vorinstanz den verlangten Amtsbericht des Betreibungsamtes nicht eingeholt hat (act. 11 S. 3).

Gemäss Art. 190 Abs. 1 ZPO kann das Gericht Amtsstellen um schriftliche Auskünfte ersuchen, eine Mischform zwischen Urkundenbeweis, Gutachten und Zeugnis (KuKo ZPO-Schmid [2. Auflage 2014], N. 1 zu Art. 190). Mit einem solchen Bericht will die Beschwerdeführerin den Nachweis erbringen, dass es Absprachen zwischen dem Betreibungsamt und dem Bezirksgericht als unterer Aufsichtsbehörde gegeben hat, was sie offenbar aufgrund des Wortlautes der Verfügung des Betreibungsamtes (act. 2) vermutet.

Warum der Satz in act. 2 nicht vom Betreibungsamt selber stammen kann, ist nicht ersichtlich. Die Vorinstanz hat im angefochtenen Entscheid ausgeführt, "dass kein Mitglied der Aufsichtsbehörde eine Weisung ans Betreibungsamt erlassen hat" und hat dies damit verbindlich zugesichert. Das muss genügen, um die (unsubstantiierten) Zweifel der Beschwerdeführerin bzw. ihres Vertreters auszuräumen, besteht doch kein Grund zur Annahme, dass die Vorinstanz eine solche Zusicherung wahrheitswidrig abgegeben hat. Ist die Sachlage ohnehin geklärt, kann die Einholung des verlangten Amtsberichts unterbleiben. Es ist an dieser Stelle ebenfalls daran zu erinnern, was die Vorinstanz zu Recht angeführt hat, dass das Betreibungsamt für allfällige Hilfestellungen nicht auf "seine" Aufsichtsbehörde angewiesen ist, sondern dass ihm für allfällige Hilfestellungen das Betreibungsinspektorat des Kantons Zürich zur Verfügung steht, was sich aus § 41 Abs. 1 der Verordnung über die Betreibungs- und Gemeindeammannämter vom 12. Mai 2010 (VBG, LS 281.1) ergibt, wonach es nicht nur Hilfestellungen gewährt, sondern auch die Möglichkeit hat, verbindliche Weisungen zu erteilen (§ 42 Abs. 1 VGB). Eine Vorbefassung der Vorinstanz im Sinne von Art. 47 Abs. 1 lit. b ZPO liegt nicht vor.

Zu erwähnen ist abschliessend, dass die Vorinstanz in der vorliegenden Situation auch berechtigt war, die Ausstandsfrage selber zu entscheiden. Das bejaht die Rechtsprechung für den Fall, dass sich das Begehren in rechtsmissbräuchlicher Art und Weise gegen das Gericht in corpore richtet (vgl. KuKo ZPO-Kiener [2. Auflage 2014], N. 1 zu Art. 50 m.w.H.; DIKE-Komm-ZPO-Diggelmann, N. 1 und 5 zu Art. 50; vgl. auch OGer ZH RU110052).

2. Zur Neuschätzung: Unbestritten ist, dass die unter Zwangsvollstreckungsbeschluss stehenden Grundstücke zweimal geschätzt worden sind. Die erste Grundstückschätzung datiert vom 19. Januar 2011 und die zweite erfolgte mit Bewertungsstichtag 12. Juli 2013. Die Vorinstanz hat das Betreibungsamt Rüti seinerzeit, am 2. Oktober 2013, angewiesen, den Schätzwert des Grundstückes Kat. Nr. ... auf Fr. 3'000'000.–, jenen der Zugehör auf Fr. 13'000.– sowie jenen für den F. \_\_\_\_\_ auf Fr. 170'000.– festzulegen.

3. Die Beschwerde ist nach Art. 321 Abs. 1 ZGB zu begründen. Soweit die Beschwerdeführerin ihre Ausführungen aus ihrer Beschwerdeschrift vor Vorinstanz (act. 1) wörtlich kopiert hat, hat sie sich nicht mit den vorinstanzlichen Ausführungen auseinandergesetzt, so dass darauf nicht weiter eingegangen werden muss (vgl. OGer ZH NQ110031 = ZR 110/2011 Nr. 80).

4. Die Beschwerdeführerin kritisiert die Rechtsansicht der Vorinstanz. Insbesondere will sie die Bedeutung, die diese Art. 44 VZG beimisst, nicht gelten lassen. Es sei nicht ersichtlich, warum dieser Artikel, der offensichtlich dem einschlägigen Erlass – der VZG – entstamme, einzig auf das Pfändungsverfahren zugeschnitten sein solle. Die Beschwerdeführerin zitiert die umstrittene Bestimmung wörtlich. Diese nimmt explizit auf die Pfändung Bezug und steht im Abschnitt über die Verwertung im Pfändungsverfahren (Art. 8 - 84a VZG). Allerdings wird Art. 44 VZG auch in Art. 102 VZG genannt, der im Verfahren über die Pfandverwertung steht und lautet: "Auf die Vorbereitung und Durchführung der Verwertung sind die Artikel [...] 44 - 53 [...] entsprechend anwendbar". Das führt dazu, dass er grundsätzlich auch in einer Betreuung auf Grundpfandverwertung beachtet werden muss.

5. Vorab ist zu beurteilen, ob die Beschwerdeführerin gestützt auf Art. 44 VZG ohne weiteres und ohne Begründung eine Neuschätzung verlangen kann, was sie vor allem mit Blick auf den gesetzlichen Verweis auf Art. 9 VZG geltend macht (act. 11 S. 6 und S. 7). Dazu hat die Kammer im (unpublizierten) Entscheid NR060013 E. III. ausgeführt: "In der *Betreibung auf Pfändung* erfolgt eine erste Schätzung des gepfändeten Grundstückes beim Pfändungsvollzug (Art. 97 Abs. 1 SchKG, Art. 8 VZG). Gemäss Art. 9 Abs. 2 VZG ist 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. Nach Durchführung des Lastenbereinigungsverfahrens ordnet der Betreibungsbeamte eine weitere Schätzung des Grundstückes an (Art. 140 Abs. 3 SchKG, Art. 44 VZG). In dieser «Revision der Schätzung» (Marginalie zu Art. 44 VZG) ist festzustellen, ob seit der Pfändung Änderungen im Werte des Grundstückes, wie namentlich infolge Wegfalls von Lasten, eingetreten sind (Art. 44 Satz 1

VZG). Das Ergebnis einer solchen neuen Schätzung ist den Beteiligten mitzuteilen (Satz 2), und die Bestimmung des Art. 9 Abs. 2 VZG findet entsprechende Anwendung (Satz 3). Die zweite Schätzung gilt als «neu», selbst wenn der Betreibungsbeamte keine Schätzung vornimmt, sondern nur die Pfändungsschätzung bestätigt, und jeder Beteiligte hat wiederum das Recht, unter den in Art. 9 Abs. 2 VZG genannten Voraussetzungen eine neue Schätzung durch Sachverständige zu verlangen. In der Betreuung auf Pfändung findet demnach ein doppeltes Schätzungsverfahren statt (Urteil des Bundesgerichtes 7B.126/2003 vom 31. Juli 2003, E. 2 Abs. 1). In der *Betreibung auf Pfandverwertung* entfällt die Pfändungsschätzung naturgemäss. Das Betreibungsamt ordnet die Schätzung nach Mitteilung des Verwertungsbegehrens an (Art. 155 i.V.m. Art. 97 Abs. 1 SchKG, Art. 99 Abs. 1 VZG). Die Beteiligten können innerhalb der Beschwerdefrist bei der Aufsichtsbehörde eine neue Schätzung durch Sachverständige im Sinne von Art. 9 Abs. 2 VZG verlangen (Art. 99 Abs. 2 VZG). Bei diesem einmaligen Schätzungsverfahren hat es grundsätzlich sein Bewenden. Die Art. 122 – 143b SchKG gelten zwar auch in der Betreuung auf Pfandverwertung (Art. 156 Abs. 1 SchKG). Das Bundesgericht hat jedoch entschieden, eine erneute Schätzung müsse nicht zwingend angeordnet werden, wie das Art. 140 Abs. 3 SchKG für die Betreuung auf Pfändung vorschreibt, sondern nur, wenn während des Lastenbereinigungsverfahrens Änderungen im Wert des Grundstücks eingetreten seien, namentlich infolge Wegfalls von Lasten oder auch lediglich aus Gründen der allgemeinen Wirtschaftslage. Im Sinne des gemäss Art. 102 VZG in der Betreuung auf Pfandverwertung «entsprechend anwendbaren» Art. 44 VZG sei das Betreibungsamt gehalten, dies von Amtes wegen festzustellen und zu entscheiden, ob die Schätzung nochmals überprüft werden müsse. Wenn das Betreibungsamt eine erneute Schätzung vornehme, könne jeder Beteiligte – wie in der Betreuung auf Pfändung – unter den in Art. 9 Abs. 2 VZG genannten Voraussetzungen eine neue Schätzung durch Sachverständige verlangen. Lehne das Betreibungsamt hingegen eine Überprüfung der Schätzung ab, könne dagegen lediglich Beschwerde erhoben werden mit dem Einwand, veränderte Verhältnisse machten eine Revision der Schätzung nötig. Insofern bestehe kein bedingungsloser Anspruch auf eine zweite bzw. erneute Schätzung und auf deren Überprüfung

durch Sachverständige (Urteil des Bundesgerichtes 7B.126/2003 vom 31. Juli 2003, E. 2 Abs. 2)".

Das vorstehend Gesagte gilt nach wie vor und ist auf den vorliegenden Fall anwendbar. Mit Blick auf Lastenverzeichnis und Lastenbereinigungsverfahren besteht kein Anpassungsbedarf und das macht die Beschwerdeführerin auch nicht geltend. Hingegen nennt das Bundesgericht im Entscheid 7B.126/2003 E. 2 auch "Gründen der allgemeinen Wirtschaftslage", worauf sich der Beschwerdeführer bereits vor Vorinstanz berufen hat (Schätzung mehrere Jahre alt, nicht mehr aktuell, Veränderungen der Wirtschaft, starke Veränderungen des Frankenkurses, Zinssatz praktisch Null).

Die Vorinstanz hat die allgemeine Wirtschaftslage in Betracht gezogen. Sie hat darauf hingewiesen, dass die von der Beschwerdeführerin angeführten Gründe im wesentlichen bereits im Zeitpunkt der letzten Schätzung vorlagen. Dass sie nicht konkreter werden konnte und musste, ist darauf zurückzuführen, dass sich die Beschwerdeführerin ihrerseits im Rahmen der allgemeinen Wirtschaftslage gehalten und keine für ihren Fall individuellen Implikationen namhaft gemacht hat. In Bezug auf die allgemeine Wirtschaftslage hat die Vorinstanz darauf hingewiesen, dass es in den letzten Jahren und damit seit der massgeblichen Schätzung kaum namhafte Änderungen gegeben hat. Dieser Feststellung hat die Beschwerdeführerin nichts Grundsätzliches entgegengehalten. Die Behauptung, dass die Banken alle sechs Monate Neuschätzungen verlangen würden, belegt sie nicht und erwähnt auch nicht, in welchem Zusammenhang solche schnell getakteten Neuschätzungen vorkommen sollen. Massgeblich für die Zwangsvollstreckung wäre dies ohnehin nicht. Anzuführen ist, dass es der einzige Zweck der Schätzungen ist, den Steigerungsinteressenten einen Anhaltspunkt für ein vertretbares Angebot zu geben. Über den an der Versteigerung tatsächlich erzielbaren Erlös wird damit aber nichts ausgesagt (BGE 129 III 595 E. 3.1; BGE 135 I 102 E. 3.3.3). Dass fallende Zinsen die Werte von Sachen steigern lassen, mag zutreffen, jedoch waren die Zinsen – wie die Vorinstanz zutreffend erwähnt hat – bereits bei der Schätzung im Jahre 2013 sehr tief. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass es für einen potentiellen Ersteigerer (wie für jeden Grundstückskäufer)

im Hinblick auf die zu tätige Investition nicht nur um den derzeit gerade geltenden Zinssatz geht, sondern dass er sich für seinen Kaufentscheid mindestens so sehr für die zukünftige Entwicklung interessieren wird. Was genau mit der Unterscheidung zwischen "Referenzzinssatz" und "gefühlten Zinsen" gemeint ist, lässt sich vermuten, ändert aber an der Einschätzung der Situation nichts.

Gibt es keinen durch eine Lastenbereinigung verursachten Anlass und hat sich die allgemeine Wirtschaftslage nicht massgeblich verändert, so bestand für das Betreibungsamt keine Veranlassung, eine Neuschätzung anzuordnen. Die Vorinstanz hat die Beschwerde daher zu Recht abgewiesen, was auch zur Abweisung der vorliegenden Beschwerde führt.

#### **IV.**

Das SchK-Beschwerdeverfahren ist vor den kantonalen Instanzen kostenlos (Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5; Art. 61 Abs. 2 lit. a GebV SchKG). Entschädigungen werden nicht zugesprochen (Art. 62 Abs. 2 GebV SchKG).

#### **Es wird erkannt:**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Es werden keine Kosten erhoben.
3. Es werden keine Entschädigungen zugesprochen
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegner unter Beilage von act. 11, und – unter Beilage der erstinstanzlichen Akten – an das Bezirksgericht Hinwil als untere kantonale Aufsichtsbehörde in Schuldbetreibungs- und Konkursachen sowie an das Betreibungsamt Rüti, 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:

Prof. Dr. I. Jent-Sørensen

versandt am:  
3. Mai 2016