

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer als obere kantonale Aufsichtsbehörde  
über Schuldbetreibung und Konkurs



---

Geschäfts-Nr.: PS180246-O/U

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. P. Diggelmann, Vorsitzender, Oberrichter lic. iur.  
et phil. D. Glur und Oberrichter Dr. S. Mazan sowie Gerichtsschrei-  
berin MLaw N. Seebacher

## Urteil vom 21. Januar 2019

in Sachen

**A.**\_\_\_\_\_,

Beschwerdeführer,

betreffend **Schätzung**  
(Beschwerde über das Betreibungsamt B.\_\_\_\_\_)

Beschwerde gegen einen Beschluss des Bezirksgerichtes Winterthur vom  
5. Dezember 2018 (CB180014)

### Erwägungen:

1.1 Am 8. Oktober 2018 teilte das Betreibungsamt B.\_\_\_\_\_ dem Beschwerdeführer die betreibungsamtliche Schätzung der Liegenschaft Kat. Nr. 1 in der Gemeinde C.\_\_\_\_\_, Grundregister Blatt 2, Stockwerkeigentum 3 an Grundbuch Blatt 4 von Fr. 1'280'000.– mit (act. 2/1). Mit Schreiben vom 18. Oktober 2018 reichte der Beschwerdeführer beim Bezirksgericht Winterthur als untere kantonale Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs (nachfolgend Vorinstanz) eine Beschwerde gegen das Betreibungsamt B.\_\_\_\_\_ (nachfolgend Betreibungsamt) ein und machte geltend, in der Mitteilung sei die Pfandeigentümerin falsch aufgeführt. Die Schätzung sei zu tief ausgefallen und sei nicht professionell ausgeführt worden. Weiter beantragte er eine neue Schätzung (act. 1). Mit Verfügung vom 25. Oktober 2018 setzte die Vorinstanz dem Beschwerdeführer Frist an, um für die Einholung einer neuen Schätzung durch einen Sachverständigen einen Kostenvorschuss von Fr. 2'000.– zu leisten, ansonsten die Einholung einer neuen Schätzung unterbleibe. Zudem wurde dem Betreibungsamt Frist zur Vernehmlassung angesetzt (act. 3).

1.2 Am 1. November 2018 reichte das Betreibungsamt eine Vernehmlassung ein und beantragte die Abweisung der Beschwerde. In Bezug auf die Höhe der vom Beschwerdeführer bemängelten betreibungsamtlichen Schätzung brachte das Betreibungsamt dabei insbesondere vor, der Beschwerdeführer übersehe beim Vergleich der betreibungsamtlichen Schätzung mit dem Wert der kantonalen Gebäudeversicherung, dass der Wert der Gebäudeversicherung von rund 1.84 Mio. das gesamte Gebäude betreffe, die betreibungsamtliche Schätzung aber nur den Wertquotenanteil von 3 (act. 5).

1.3 Am 4. November 2018 ersuchte der Beschwerdeführer bei der Vorinstanz um eine einmalige Fristerstreckung um 14 Tage für *"die Einholung der neuen Schätzung sowie der Kostenvorschuss über Fr. 2'000.– zu bezahlen"*. Insbesondere machte er geltend, die Frist für eine neue Schätzung sei zu kurz. Er habe den Grundbuchauszug bereits erhalten, eine Besichtigung sowie ein Kostenvor-

anschlag sei aber noch offen und werde ihm am 7. November 2018 zugestellt (act. 7). In der Folge erstreckte die Vorinstanz die dem Beschwerdeführer laufende Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses mit Stempelverfügung vom 7. November 2018 ohne weiteren Kommentar bis zum 20. November 2018 (act. 7). Am 19. November 2018 reichte der Beschwerdeführer innert der ihm erstreckten Frist eine neue Liegenschaftsschätzung der Firma D.\_\_\_\_\_ ein. Zudem teilte er mit, die Rechnung von ca. Fr. 1'500.– sei direkt durch ihn bezahlt worden, weshalb die Bezahlung eines Vorschusses an die Vorinstanz entfalle (act. 9). Den verlangten Vorschuss leistete er in der Folge nicht.

2.1 Mit Beschluss vom 5. Dezember 2018 trat die Vorinstanz nicht auf das Begehren des Beschwerdeführers um Einholung einer neuen Liegenschaftsschätzung ein und wies seine Beschwerde ab (act. 14 [= act. 11 = act. 16]). Dabei erwog sie namentlich, gemäss Art. 9 Abs. 2 VZG sei der Beschwerdeführer als Schuldner berechtigt, gegen Vorschuss der Kosten eine neue Schätzung der Liegenschaft durch einen Sachverständigen zu verlangen. Mit Verfügung vom 25. Oktober 2018 sei ihm eine Frist von 10 Tagen angesetzt worden, um einen Kostenvorschuss von Fr. 2'000.– zu leisten, unter der Androhung, dass im Säumnisfalle die Einholung einer neuen Schätzung unterbleibe. Diese Frist sei mit Verfügung vom 7. November 2018 bis 20. November 2018 erstreckt worden. Innert Frist habe der Beschwerdeführer den Kostenvorschuss nicht geleistet. Androhungsgemäss unterbleibe damit die Einholung einer neuen Schätzung. Auf diesen Antrag sei nicht einzutreten. Mit Schreiben vom 19. November 2018 habe der Beschwerdeführer statt dessen eine neue Schätzung der Firma D.\_\_\_\_\_ eingereicht. Der Auftrag zu dieser Liegenschaftenschätzung sei nicht durch die Aufsichtsbehörde erfolgt, vielmehr habe der Beschwerdeführer den Auftrag selber erteilt. Diese Schätzung sei daher als Parteigutachten zu würdigen und könne in einem betriebsrechtlichen Zwangsverwertungsverfahren nicht berücksichtigt werden (act. 14 S. 2 f., E. II.1).

2.2 Gegen diesen Nichteintretensentscheid richtet sich die vom Beschwerdeführer am 27. Dezember 2018 rechtzeitig (vgl. act. 12) eingereichte Beschwerde an die Kammer als obere kantonale Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und

Konkurs. Darin beanstandet er einerseits, dass die Vorinstanz die von ihm eingereichte Schätzung als Parteigutachten bezeichne und deshalb nicht berücksichtigen wolle, obwohl diese von einem schweizweit erfahrenen Schätzer vorgenommen worden sei. Ausserdem habe diese Schätzung einen um fast Fr. 500'000.– höheren Schätzwert ergeben als diejenige des Betreibungsamtes B.\_\_\_\_\_, was zeige, dass letztere zu tief gewesen sei. Andererseits bemängelt er sinngemäss, es sei widersprüchlich, dass die Vorinstanz von ihm einen Kostenvorschuss von Fr. 2'000.– verlangt habe und er gleichzeitig eine neue Schätzung habe vorlegen müssen (act. 15).

3. Die Akten der Vorinstanz wurden beigezogen (act. 1-12). Von der Einholung einer Beschwerdeantwort und einer Vernehmlassung der Vorinstanz wurde abgesehen (Art. 20a Abs. 3 SchKG i.V.m. § 18 EG SchKG i.V.m. § 84 GOG i.V.m. Art. 322 und 324 ZPO). Die Sache ist spruchreif.

4.1 Das Verfahren der Aufsichtsbeschwerde in Schuldbetreibungs- und Konkursachen richtet sich nach den Bestimmungen von Art. 20a Abs. 2 SchKG. Soweit Art. 20a Abs. 2 SchKG keine Bestimmungen enthält, regeln die Kantone das Verfahren (Art. 20a Abs. 3 SchKG; BSK SchKG I-COMETTA/MÖCKLI, 2. Aufl., Art. 20a N 38). Im Kanton Zürich richtet sich das Beschwerdeverfahren gemäss §§ 17 und 18 EG SchKG nach §§ 80 f. und 83 f. GOG. Danach ist der Sachverhalt von Amtes wegen zu untersuchen und es sind die Bestimmungen der ZPO sinngemäss anwendbar (§ 83 Abs. 3 GOG). Für den Weiterzug an das Obergericht gelten insbesondere die Bestimmungen über die Beschwerde gemäss Art. 319 ff. ZPO (§ 84 GOG).

4.2 Mit der Beschwerde können (a) die unrichtige Rechtsanwendung und (b) die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Die Beschwerde ist schriftlich und begründet einzureichen (Art. 321 ZPO), was bedeutet, dass konkrete Rechtsbegehren zu stellen sind und in der Begründung darzulegen ist, welche Beschwerdegründe nach Art. 320 ZPO geltend gemacht werden und an welchen konkreten Mängeln der angefochtene Entscheid leidet.

4.3 Soweit der Beschwerdeführer geltend macht, die Vorinstanz bezeichne die von ihm eingereichte Schätzung zu Unrecht als Parteigutachten, übersieht er, dass gesetzlich nicht vorgesehen ist, dass eine Partei in einem betriebsrechtlichen Zwangsverwertungsverfahren selbst eine neue Schätzung einreichen kann. Sowohl die Vorinstanz (vgl. act. 3 und act. 16) als auch das Betreibungsamt (vgl. act. 2/1) haben ihn diesbezüglich zu Recht auf Art. 9 Abs. 2 VZG hingewiesen, wonach er als Schuldner berechtigt sei, gegen Vorschuss der Kosten eine neue Schätzung der Liegenschaft durch einen Sachverständigen zu verlangen. Der Beschwerdeführer übersieht denn auch, dass ihm die Vorinstanz nie Frist angesetzt hatte, um selbst eine Schätzung in Auftrag zu geben und diese der Aufsichtsbehörde einzureichen. Vielmehr wurde ihm von der Vorinstanz am 25. Oktober 2018 einzig Frist angesetzt, um für die Kosten einer neuen Schätzung einen Vorschuss von Fr. 2'000.– zu leisten, wobei ihm für den Säumnisfall angedroht wurde, dass im Falle der Nichtbezahlung die Einholung einer neuen Schätzung unterbleibe (act. 3). Entgegen dem Beschwerdeführer ist es deshalb nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz die von ihm eingereichte Schätzung, auch wenn diese von einem renommierten Schätzer vorgenommen wurde, im betriebsrechtlichen Zwangsverwertungsverfahren nicht berücksichtigen will. Die Beschwerde erweist sich insoweit als unbegründet und ist deshalb abzuweisen.

4.4 In Bezug auf das Nichteintreten der Vorinstanz infolge Nichtleistung des Kostenvorschusses ist allerdings folgendes anzufügen: Zwar hat der Beschwerdeführer den von ihm verlangten Kostenvorschuss auch innert Nachfrist nicht geleistet, was grundsätzlich – der Androhung der Vorinstanz entsprechend – das Nichteintreten auf das Gesuch um Einholung einer neuen Schätzung zur Folge hat. Allerdings war vorliegend bereits aus dem Fristerstreckungsgesuch des Beschwerdeführers vom 19. November 2018 ersichtlich, dass die Fristansetzung der Vorinstanz falsch verstanden hatte und der Meinung war, er habe selbst eine neue Schätzung in Auftrag zu geben und bei der Vorinstanz einzureichen (vgl. act. 9). Die Vorinstanz wäre deshalb nach der auch ihr als Aufsichtsbehörde obliegenden Pflicht des Handelns nach Treu und Glauben (Art. 9 BV; Art. 52 ZPO) und in Ausübung der gerichtlichen Fragepflicht (Art. 56 ZPO) verpflichtet gewesen, den Beschwerdeführer darauf aufmerksam zu machen, dass er ihre Verfü-

gung vom 25. Oktober 2018 falsch verstanden habe. Indem sie sein Fristerstreckungsgesuch kommentarlos guthiess, hat sie gegen diese Pflicht verstossen. In teilweiser Guttheissung der Beschwerde ist dem Beschwerdeführer deshalb nochmals Gelegenheit zu geben, um den von der Vorinstanz verlangten Kostenvorschuss zu leisten. Wird der Vorschuss auch innert dieser neuen Frist nicht geleistet, unterbleibt die Einholung einer neuen Schätzung definitiv.

4.5 Der Vollständigkeit halber ist festzuhalten, dass der Beschwerdeführer die Abweisung seiner Beschwerde gegen das Betreibungsamt (Disp-Ziff. 2 des vorinstanzlichen Beschlusses) nicht angefochten hat, weshalb diese in Rechtskraft erwachsen ist.

5. 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. In teilweise Guttheissung der Beschwerde wird Disp.-Ziff. 1 des Beschlusses des Bezirksgerichts Winterthur als untere Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs vom 5. Dezember 2018 (Geschäfts-Nr. CB180014-K) aufgehoben und **dem Beschwerdeführer** wird eine **Frist von 10 Tagen** ab Zustellung dieses Urteils angesetzt, um für die Einholung einer neuen Schätzung der Liegenschaft durch einen Sachverständigen bei der Bezirksgerichtskasse Winterthur (Postkonto 84-67-9) einen Kostenvorschuss von Fr. 2'000.– zu leisten. Geht der Kostenvorschuss nicht innert Frist ein, unterbleibt die Einholung einer neuen Schätzung.
2. Im Übrigen wird die Beschwerde des Beschwerdeführers abgewiesen.
3. Es werden keine Kosten erhoben.
4. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

5. Schriftliche Mitteilung an den Beschwerdeführer und – unter Beilage der erstinstanzlichen Akten – an das Bezirksgericht Winterthur sowie an das Betreibungsamt B.\_\_\_\_\_, je gegen Empfangsschein.
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 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:

M<sup>Law</sup> N. Seebacher

versandt am: