

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer als obere kantonale Aufsichtsbehörde
über Schuldbetreibung und Konkurs



Geschäfts-Nr.: PS220024-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende, Oberrichter
Dr. M. Sarbach und Oberrichterin lic. iur. A. Strähl sowie Gerichtsschreiberin MLaw S. Ursprung

Beschluss und Urteil vom 5. April 2022

in Sachen

1. **A.**_____,

2. ...

Beschwerdeführer

gegen

B._____,

Beschwerdegegner

vertreten durch Rechtsanwältin MLaw X._____,

betreffend

**Mitteilung der betreibungsamtlichen Schätzung des Grundstücks vom
4. Mai 2020 / Gesuch um neue Schätzung durch einen Sachverständigen
(Beschwerde über das Betreibungsamt Birmensdorf)**

**Beschwerde gegen ein Urteil des Bezirksgerichtes Dietikon vom 12. Januar
2022 (CB200010)**

Erwägungen:

1. Sachverhalt und Prozessgeschichte

1.1. Mit Schreiben vom 4. Mai 2020 zeigte das Betreibungsamt Birmensdorf (nachfolgend: Betreibungsamt) dem Beschwerdeführer und Schuldner (nachfolgend: Beschwerdeführer) sowie seiner Ehefrau und Schuldnerin das Ergebnis der betreibungsamtlichen Schätzung der Liegenschaft an der C.____-strasse ..., ... D.____ (Grundbuchblatt 1, Kataster Nr. 2, E.____, nachfolgend: Grundstück), an (act. 2/1-2). Die Schätzung des als Grundpfand zu verwertenden Grundstücks belief sich auf Fr. 5'045'000.–. Mit Eingabe vom 22. Mai 2020 erhoben der Beschwerdeführer und seine Ehefrau beim Bezirksgericht Dietikon als untere kantonale Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs (nachstehend Vorinstanz genannt) eine Beschwerde nach Art. 17 SchKG, worin sie eventualiter auch eine Neuschätzung des Grundstücks nach Art. 9 Abs. 2 i.V.m. Art. 99 Abs. 2 VZG verlangten (act. 1).

1.2. Mit Teilurteil vom 27. August 2020 wurde die Beschwerde im Hauptbegehren abgewiesen und gleichzeitig in Aussicht gestellt, das eventualiter gestellte Gesuch um Neuschätzung nach Rechtskraft des Teilurteils zu behandeln. Weiter wurde das Betreibungsamt angewiesen, einstweilen (bis zu einem anderslautenden Entscheid) keine weiteren Betreibungs- resp. Vollstreckungshandlungen im Grundpfandverwertungsverfahren betreffend das Grundstück vorzunehmen (act. 20). Die dagegen erhobene Beschwerde wurde mit Entscheid der Kammer vom 21. Oktober 2020 (Verfahren-Nr. PS200179) und vom Bundesgericht mit Entscheid vom 5. Februar 2021 abgewiesen (act. 20-23).

1.3. Nachdem der Beschwerdeführer und seine Ehefrau den von der Aufsichtsbehörde verlangten Kostenvorschuss von Fr. 5'000.– einbezahlt hatten, schlug die Vorinstanz mit Verfügung vom 13. April 2021 F.____ als Sachverständigen für die Neuschätzung vor (act. 27). Während sich die Ehefrau des Beschwerdeführers innert Frist nicht vernehmen liess und der Beschwerdegegner sich mit Eingabe vom 29. April 2021 ausdrücklich mit dem vorgeschlagenen Sachverständigen einverstanden erklärt hatte (act. 30), sprach sich der Beschwerdeführer mit

Eingabe vom 3. Mai 2021 gegen den vorgeschlagenen Sachverständigen aus und beantragte, von der Aufsichtsbehörde einen anderen Sachverständigen vorgeschlagen zu erhalten. Mit Beschluss vom 11. Mai 2021 wurde F. _____ (nachfolgend: Sachverständiger) als Sachverständiger ernannt und mit der fachmännischen Schätzung beauftragt (act. 33). Die vom Beschwerdeführer am 31. Mai 2021 dagegen erhobene Beschwerde wurde abgewiesen, soweit darauf eingetreten wurde (OGer ZH, PS210093 vom 18. Juni 2021; act. 36/A). Der Beschwerdeführer gelangte daraufhin ans Bundesgericht, welches zunächst einen Antrag auf aufschiebende Wirkung, ein Wiedererwägungsgesuch und später die Beschwerde gegen die Bestellung des Gutachters abwies (act. 38; act. 40 und act. 54). Der Sachverständige wurde nach Abweisung der aufschiebenden Wirkung von der Vorinstanz angehalten, mit der Begutachtung zu beginnen (act. 39). Bei der Erstellung des Gutachtens musste er die Grundstückspläne mangels Kooperation des Beschwerdeführers und dessen Ehefrau direkt bei der zuständigen Behörde einholen (act. 41 und act. 42).

1.4. In der Neuschätzung vom 15. November 2021 wurde der Verkehrs-/Liquidationswert des Grundstücks vom Sachverständigen schliesslich auf Fr. 6'200'000.– beziffert (act. 46). Die Vorinstanz stellte diese mit Verfügung vom 17. November 2021 den Parteien zu (act. 47 und act. 50/1-4).

1.5. Mit Eingabe vom 6. Dezember 2021 verlangten der Beschwerdeführer und seine Ehefrau eine Erläuterung des Gutachtens und brachten Einwände gegen dieses vor (act. 50B). Diese Eingabe samt Beilage wurde dem Sachverständigen mit Verfügung vom 8. Dezember 2021 zugestellt und er wurde mit der Erläuterung des Gutachtens hinsichtlich der relevanten Fragen beauftragt (act. 52). Der Sachverständige liess sich innert Frist mit Schreiben vom 14. Dezember 2021 entsprechend vernehmen (act. 57).

1.6. Nachdem dieses Schreiben den Parteien mit Verfügung vom 20. Dezember 2021 zur Stellungnahme zugestellt worden war (act. 58), liessen sich der Beschwerdeführer und seine Ehefrau mit Eingabe vom 10. Januar 2022 innert Frist erneut vernehmen und erhoben weitere Einwände gegen die Schätzung, insbe-

sondere gegen den geschätzten Wert, und ersuchten um Wiederholung des Gutachtens unter Ernennung eines neuen Sachverständigen (act. 60).

1.7. Mit Urteil vom 12. Januar 2022 wies die Vorinstanz das Betreibungsamt an, den Schätzwert der Neuschätzung von Fr. 6'200'000.– zu übernehmen (act. 62 = act. 65 = act. 67, nachfolgend act. 65). Die Kosten der Neuschätzung von Fr. 4'577.25 auferlegte sie dem Beschwerdeführer und seiner Ehefrau unter solidarischer Haftung, ebenso die Entscheidgebühr von Fr. 150.–.

1.8. Mit Eingabe vom 1. Februar 2022 erhob der Beschwerdeführer rechtzeitig (act. 63A) Beschwerde gegen den Entscheid der Vorinstanz vom 12. Januar 2022; er beantragt was folgt (act. 66):

1. Es sei der Beschluss vom 12. Januar 2022 des Bezirksgerichts Dietikon aufzuheben;
2. es sei die Sache im Sinne der Erwägung an die Vorinstanz zurückzuweisen;
3. es seien die überhöhten Kosten für das Gutachten zurückzuweisen;
4. es sei ein neues Gutachten durch einen anderen Sachverständigen zu erstellen;
5. es sei der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zu gewähren;
6. alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdegegner.

1.9. Mit Verfügung vom 2. Februar 2022 wurde das Gesuch um aufschiebende Wirkung abgewiesen und dem Beschwerdeführer Frist angesetzt, um eine Vollmacht seiner Ehefrau nachzureichen (act. 69), worauf sich der Beschwerdeführer rechtzeitig mit Eingabe vom 21. Februar 2022 vernehmen liess (act. 71). Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1-63). Eine Beschwerdeantwort ist nicht einzuholen (Art. 322 ZPO). Das Verfahren erweist sich als spruchreif.

2. Prozessuales

2.1. Beim Antrag auf Neuschätzung nach Art. 9 Abs. 2 VZG handelt es sich nicht um ein eigentliches betreibungsrechtliches Beschwerdeverfahren i.S.v. Art. 17 ff. SchKG, sondern um ein Ersuchen um Aufnahme einer weiteren amtlichen Tätig-

keit 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 (OGer ZH, PS120166 vom 9. Oktober 2012, E. 2.3.2; PS140109 vom 26. Juni 2014, E. 2.2). 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, 3. Aufl. 2021, 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 Entscheidungen der unteren Aufsichtsbehörden sinngemäss die Bestimmungen über die Beschwerde nach Art. 319 ff. ZPO als kantonales Recht.

2.2. Mit der Beschwerde kann die unrichtige Rechtsanwendung sowie die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Dabei sind konkrete Beschwerdeanträge zu stellen und zu begründen. Die Beschwerde führende Partei muss sich mit den Erwägungen des vorinstanzlichen Entscheides einlässlich auseinandersetzen und wenigstens rudimentär darlegen, an welchen konkreten Mängeln der angefochtene Entscheid ihrer Ansicht nach leidet (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). An die Begründung der Beschwerde werden bei Laien keine hohen Anforderungen gestellt. Immerhin muss die Begründung so beschaffen sein, dass der loyale und verständige Leser unschwer und eindeutig verstehen kann, was nach Auffassung der Beschwerde führenden Partei am angefochtenen Entscheid falsch sein soll. Wiederholungen des bereits vor der ersten Instanz Vorgetragenen genügen den Anforderungen an eine Begründung daher ebenso wenig wie allgemeine Ausführungen und allgemeine Kritik am angefochtenen Entscheid bzw. an den erstinstanzlichen Erwägungen (vgl. BGE 138 III 374 = Pra 102 [2013] Nr. 4, mit Verweisen, am Beispiel der Berufung). Auf Beschwerden, denen es an einer hinreichenden Begründung fehlt, ist nicht einzutreten.

2.3. Neue Anträge, neue Tatsachen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 ZPO). Das gilt auch im zweitinstanzlichen betriebsrechtlichen Beschwerdeverfahren (vgl. OGer ZH, PS110019 vom 21. Februar 2011, E. 3.4).

2.4. Die Beschwerde vom 1. Februar 2022 wurde nur vom Beschwerdeführer unterzeichnet (act. 66 S. 10). Der Beschwerdeführer liess sich innert Frist mit Eingabe vom 21. Februar 2022 vernehmen und erklärte, lediglich in seinem Namen Beschwerde erheben zu wollen (act. 71). Das Rubrum ist entsprechend anzupassen. Im vorerwähnten Schreiben vom 21. Februar 2022 stellte der Beschwerdeführer sodann erneut ein Gesuch um Erteilung der aufschiebenden Wirkung (act. 71). Da sogleich ein Endentscheid gefällt werden kann, erübrigt sich ein (weiterer) Entscheid darüber und das Gesuch ist abzuschreiben.

3. Rechtliches Gehör

3.1. Der Beschwerdeführer beanstandet, die Vorinstanz sei in ihrem Entscheid nicht auf seine Vorbringen und die eingereichten Beilagen zu den Bewertungen des Grundstücks, insbesondere zur Neubewertung, eingegangen und habe damit das Recht auf rechtliches Gehör verletzt (act. 66 Rz. 20 ff. und 31 ff.).

3.2. Der Anspruch der Parteien auf rechtliches Gehör nach Art. 29 Abs. 2 BV verlangt, dass die Gerichte die rechtserheblichen Vorbringen der Parteien anhören, prüfen und bei der Entscheidungsfindung berücksichtigen. Dies gilt für alle form- und fristgerechten Äusserungen, Eingaben und Anträge, die zur Klärung der konkreten Streitfrage geeignet und erforderlich erscheinen (BGE 136 I 184 E. 2.2.1). Damit sich die Parteien ein Bild über die Erwägungen des Gerichts machen können, hat es seinen Entscheid zu begründen. Die Begründung muss kurz die Überlegungen nennen, von denen sich das Gericht hat leiten lassen und auf die sich sein Entscheid stützt. Nicht erforderlich ist hingegen, dass sich der Entscheid mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Vielmehr kann sich das Gericht auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken. Es genügt, wenn der Entscheid

sachgerecht angefochten werden kann (BGE 142 III 433 E. 4.3.2; BGE 136 I 184 E. 2.2.1; BGE 134 I 83 E. 4.1, je m.w.H.).

3.3. Zu berücksichtigen ist hier ausserdem die beschränkte Bedeutung der Neuschätzung des gepfändeten Grundstücks, welche in keiner Weise dem Preis vorgeht, der an einer Verwertung tatsächlich erzielt wird, sondern höchstens einen Anhaltspunkt hinsichtlich eines vorstellbaren Angebots liefern kann (BGE 134 III 42 E. 4 m.w.H.). Dies rechtfertigt eine knapp gehaltene Begründung nicht nur des angefochtenen Entscheids, sondern auch des Gutachtens (BGer, 5A_799/2010 vom 8. März 2011, E. 4 m.w.H.).

3.4. Die Vorinstanz durfte sich folglich darauf beschränken zu prüfen, ob das Gutachten vollständig, nachvollziehbar und schlüssig ist. Dabei war die in der Beschwerde enthaltene Kritik zu berücksichtigen (OGer ZH, PS140109 vom 26. Juni 2014, E. 2.4; DIKE-Komm-ZPO-GASSER/RICKLI, 2. Aufl. 2016, Art. 188 N 11).

3.5. Die Vorinstanz hat das Gutachten in Teilen gestützt auf Art. 187 Abs. 4 ZPO und auf die vom Beschwerdeführer aufgeworfenen Ergänzungsfragen erläutern lassen, soweit sie es für notwendig hielt (act. 52 und act. 57). Zudem hat sie ausführlich dazu Stellung genommen, weshalb sie die übrigen Fragen des Beschwerdeführers nicht als relevant erachtete (act. 65 E. 3). Sie musste nur jene Ergänzungsfragen zulassen, welche betreffend einen Entscheid über die Schlüssigkeit des Gutachtens tatsächlich von Nutzen waren, zumal sie auch eine Pflicht trifft, die Gutachterkosten tief zu halten (vgl. OGer ZH, PS140109 vom 26. Juni 2014, a.a.O.). Wie nachfolgend zu zeigen sein wird, lag die Vorinstanz mit ihrer Entscheidung richtig, wonach die vom Beschwerdeführer gerügten inhaltlichen Mängel und die in diesem Zusammenhang gestellten Ergänzungsfragen nicht einschlägig sind (vgl. E. 5 ff. nachfolgend). Der Umstand alleine, dass die Vorinstanz bezüglich Schlüssigkeit der Neuschätzung und hinsichtlich anderer Punkte eine andere Einschätzung als jene des Beschwerdeführers trifft, stellt sodann selbstredend keine Gehörsverletzung dar, zumal die Vorinstanz ihr Vorgehen ausführlich begründet. Damit hat die Vorinstanz das rechtliche Gehör nicht verletzt.

4. Einwände gegen den Sachverständigen

4.1. Weiter verlangt der Beschwerdeführer die Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids und die Anordnung einer neuen Begutachtung. Er begründet dies zunächst mit Einwänden gegen die Eignung des Gutachters (act. 66 Rz. 62 ff.). Diese wurden bereits im Beschluss und Urteil dieser Kammer vom 18. Juni 2021 (O-Ger ZH, PS210093, act. 36/A) eingehend behandelt, worauf an dieser Stelle zu verweisen ist. Darüber hinausgehende Tatsachen, welche an dieser Einschätzung etwas ändern könnten, macht der Beschwerdeführer vor Vorinstanz nicht geltend und belässt es auch vor dieser Instanz bei weitgehend appellatorischer Kritik und Wiederholung des bereits (mehrfach) in verschiedenen Verfahren Vorgebrachten (act. 66 Rz. 62 f.). Entsprechend ist darauf nicht weiter einzugehen.

4.2. Weiter nimmt der Beschwerdeführer wie bereits vor der Vorinstanz Bezug auf eine seiner Ansicht nach widerrechtliche Absprache des Sachverständigen mit der Gegenpartei (act. 66 Rz. 62). Offenbar hat der Gutachter die Rechtsvertreterin des Beschwerdegegners am 17. Mai 2021 angefragt, ob sie am Augenschein dabei sein wolle (act. 46 S. 6). Darin ist jedoch mit der Vorinstanz kein fehlbares Verhalten oder gar eine Absprache zu sehen, zumal der Beschwerdeführer am Augenschein ebenfalls dabei sein konnte und die Teilnahme der Wahrung der Parteirechte dient (act. 65 E. 3.2.4). Dass dieses Telefonat kurz nach Ergehen des Ernennungsbeschlusses vom 11. Mai 2021 (act. 33) erfolgte, kann dem Sachverständigen ebenfalls nicht zum Vorwurf gereichen, handelt es sich dabei doch um eine blossere Vorbereitungshandlung und ist die Beschwerde vom Beschwerdeführer gegen die Ernennung des Gutachters erst am 31. Mai 2021, mithin Wochen danach erfolgt (vgl. act. 36/A E. 1.2), wobei diese, wie die Vorinstanz zudem zutreffend festhält, ohnehin keine aufschiebende Wirkung gehabt hätte. Hinweise, dass der Gutachter während laufendem Beschwerdeverfahren seine Tätigkeit weitergeführt hätte, sind keine ersichtlich, hat doch der besagte Augenschein erst am 4. Oktober 2021, also nach Abweisung des Gesuchs um aufschiebende Wirkung durch das Bundesgericht am 25. August 2021 (act. 38), stattgefunden (act. 46 S. 1). Der diesbezügliche Einwand ist mit der Vorinstanz als nicht einschlägig zu beurteilen (act. 65 E. 3.2.4).

5. Inhaltliche Mängel des Gutachtens

5.1. Weiter macht der Beschwerdeführer inhaltliche Mängel des Gutachtens geltend und leitet daraus ab, dass eine neue Schätzung unter Beauftragung eines neuen Gutachters erstellt werden sollte (act. 66 Rz. 35 ff.).

5.2. Die Vorinstanz hat die rechtlichen Voraussetzungen betreffend den rechtsgenügenden Inhalt einer Neuschätzung nach Art. 9 Abs. 2 VZG zutreffend wiedergegeben, worauf vollumfänglich verwiesen werden kann (act. 65 E. 2). Es sei an dieser Stelle noch einmal darauf hingewiesen, dass das Gesetz nicht festlegt, wie bei der Schätzung des Verkehrswerts im Einzelnen vorzugehen ist (vgl. BGE 134 III 42 E. 3 und 4). Der Sachverständige verfügt bei der Erstellung seines Gutachtens über ein nicht unbeachtliches Ermessen. Entsprechend soll das Gericht nur beim Vorliegen von triftigen Gründen davon abweichen (OGer ZH, PS180195 vom 17. Januar 2019, E. 3.3 m.w.H.). Weist das Gutachten Mängel auf, sind diese möglichst durch Verbesserung – auf dem Weg der Erläuterung oder Ergänzung – zu beheben. Ist dies aufgrund der Schwere der Mängel nicht möglich, kann eine andere sachverständige Person beigezogen werden (vgl. BSK ZPO-DOLGE, 3. Aufl. 2017, Art. 188 N 8 f.). Die Ernennung eines neuen Gutachters gestützt auf inhaltliche Mängel des Gutachtens würde sich damit vorliegend nur als ultima ratio beim Vorliegen von schweren Mängeln rechtfertigen.

5.3. Es sei an dieser Stelle ausserdem daran erinnert, dass die (Neu-)Schätzung lediglich eine Orientierungshilfe bietet, nicht jedoch den tatsächlichen Veräusserungswert vorwegnimmt. Sie sagt nichts über den an der Verwertung tatsächlich erzielten Erlös aus, sondern gibt dem Interessenten allenfalls einen Anhaltspunkt über das vertretbare Angebot (BGE 134 III 42 E. 4, vgl. auch OGer ZH, PS210064 vom 10. Mai 2021, E. 4.1 sowie vorstehend E. 3.3).

5.4. Es liegt sodann im pflichtgemässen Ermessen des Gerichtes, auf einen bestimmten Wert abzustellen, soweit die erste Einschätzung sowie die Neuschätzung gestützt auf Art. 9 Abs. 2 VZG zu unterschiedlichen Schlüssen hinsichtlich des Verkehrswerts gelangen. Anspruch auf ein sog. Obergutachten besteht nicht

(vgl. BGE 134 III 42 E. 3; OGer ZH, PS140192 vom 16. September 2014, E. 2.3 m.w.H.).

5.5. Vor der eigentlichen Prüfung der Beschwerde ist der Beschwerdeführer darauf hinzuweisen, dass er vor dieser Instanz in weiten Teilen "anerkannte Lehre" zitiert, ohne jedoch entsprechende Quellennachweise oder Beweise anzuführen und, soweit ersichtlich, ohne selbst über Expertise in diesem Gebiet zu verfügen. Für einen mittlerweile sehr prozessgewandten Laien (es sei an dieser Stelle auf die diversen in E. 1 vorstehend zitierten sowie die in act. 1 erwähnten Verfahren verwiesen), erscheint dies nicht ausreichend; erst recht angesichts des Umstandes, dass der Beschwerdeführer an anderen Stellen sehr wohl auf entsprechende Beweismittel verweist (vgl. z. B. act. 66 Rz. 56, 77 oder 83). Soweit der Beschwerdeführer auf die entsprechende Lehre verweist, ohne deren Inhalt und Quellen näher zu umreissen (act. 66 Rz. 53, 73, 80, 82, 84), ist auf seine Beschwerde folglich mangels Substantiierung nicht einzutreten. Gleiches gilt für jene Punkte, wo der Beschwerdeführer etwas als "wünschenswert" erachtet, ohne genauer darzulegen, was am vorinstanzlichen Entscheid geändert werden müsste (act. 66 Rz. 65 f.).

5.6. Nachfolgend ist gestützt auf die substantiierten Rügen zu prüfen, ob die geltend gemachten Mängel eine Schwere aufweisen, die eine erneute Begutachtung oder gar die Ernennung eines neuen Sachverständigen rechtfertigen würden.

6. Grundbuchsperr

6.1. Der Beschwerdeführer bringt vor, die Grundbuchsperr sei entgegen der Vorinstanz sehr wohl verkehrswertbeeinflussend, da sie einen Wertverlust verursache, weshalb sie bei der Berechnung berücksichtigt werden müsse (act. 66 Rz. 58; act. 65 E. 3.2.3). Die diesbezügliche E-Mail vom 7. Juli 2020 der Staatsanwaltschaft sei nicht rechtswirksam und über eine Auflösung der Grundbuchsperr müsse erst im Strafverfahren entschieden werden (act. 66 Rz. 59). Die vom Sachverständigen angeführte Begründung gehe fehl. Generell sei aufgrund der Grundbuchsperr kein Freihandverkauf möglich (act. 66 Rz. 56).

6.2. Zunächst ist klarzustellen, dass der Gutachter hinsichtlich der Grundbuchsperrung nicht nur von einem Freihandverkauf ausgeht, sondern auch von einer Versteigerung, wie aus der Passage, welche auch der Beschwerdeführer wörtlich zitiert, ersichtlich ist (act. 46 S. 6; act. 50B Rz. 35). Eine Grundbuchsperrung gestützt auf Art. 266 Abs. 3 StPO i.V.m. Art. 56 lit. a GBV steht sodann gestützt auf Art. 44 SchKG generell einer Verwertung des Grundstücks entgegen (vgl. act. 2/22-24; s. auch OGer ZH, PS200179 vom 21. Oktober 2020, E. 4 und PS150144 vom 7. Oktober 2015, E. 6 m.w.H.). Das Grundstück kann mit anderen Worten nicht verwertet werden, solange diese Sperrung besteht und das Verwertungsverfahren nach Art. 133 ff. SchKG muss damit bis zu einer Löschung unvollendet bleiben. Im Falle einer Verwertung bestünde die strafrechtliche Grundbuchsperrung jedoch gerade nicht mehr, weshalb sie, wie der Sachverständige korrekt ausführt, keinen Einfluss auf den Verkehrswert haben kann (act. 46 S. 6). Dass eine Verwertung stattfinden wird, ist sodann zu erwarten, hat sich die Staatsanwaltschaft III doch bereit erklärt, die Grundbuchsperrung im Falle einer betriebsrechtlichen Verwertung aufzuheben und stattdessen Teile des Verwertungserlöses zu beschlagnahmen, was von dieser Instanz als Verzicht auf den Vorrang der strafrechtlichen Verwertung gemäss Art. 44 SchKG gewürdigt wurde (act. 6/2; OGer ZH, PS200179 vom 21. Oktober 2020, a.a.O.). Damit verfährt dieser Einwand nicht.

7. Abweichung des geschätzten Verkehrswerts von mittels anderen Methoden berechneten Werten

7.1. Der Beschwerdeführer macht weiter geltend, die Begründung, wonach die Quadratmeterpreise im Rahmen des 75%-Quartils der Statistik des Kantons Zürich über die Bodenpreise einzuordnen seien, stehe im Widerspruch zur der in der Verkehrswertschätzung vom 15. November 2021 (act. 46 S. 8 Anhang LK W) hergeleiteten Lageklasse von 5.60 bzw. dem daraus abgeleiteten Preis von Fr. 843.–/m² (act. 66 Rz. 50 und 77). Sodann stehe der geschätzte Verkehrswert von Fr. 2'500.–/m² generell in Widerspruch zur dem in derselben Verkehrswertschätzung hergeleiteten Grundstückswert von Fr. 843.–/m² (act. 46 S. 4; act. 66 Rz. 51 f. und 75 f.).

7.2. In der vorliegenden Neuschätzung vom 15. November 2021 (act. 46) wurde der Verkehrswert des Grundstücks zunächst auf drei verschiedene Arten berechnet: Aufgrund der Lageklassenmethode (dazu sogleich E. 7.3), aufgrund der Ertragswertmethode (dazu nachfolgend E. 9) und aufgrund der Realwertmethode (dazu nachfolgend E. 8). Zur Bestimmung des Verkehrswerts wurde letztlich auf die Realwertmethode abgestützt (act. 46 S. 6). Weiter wurden im Rahmen der Erläuterung der Neuschätzung noch eine Vergleichsrechnung gestützt auf die statistisch errechneten Grundstückswerte des Kantons Zürich angestellt (act. 57 S. 1 f., dazu ebenfalls sogleich E. 7.3 f.).

7.3. Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass sich der Beschwerdeführer selbst darauf abstützt, dass basierend auf die Statistik des Kantons Zürich der errechnete Durchschnittspreis für Grundstücke in der Gemeinde D._____ G._____ Fr. 2'067.-/m² betrage (act. 60 Rz. 8; act. 51/3). Dieser Preis liegt deutlich näher am basierend auf die Realwertmethode errechneten Verkehrswert von Fr. 2'500.-/m² als am durch die Lageklassenmethode berechneten Wert von Fr. 843.-/m² (vgl. zur Lageklassenmethode auch CANONICA, Die Immobilienbewertung: Schätzerwissen im Überblick, Schweizerischer Immobilienschätzer-Verband, St. Gallen 2009, S. 281 ff. sowie SVKG, Das Schweizerische Schätzerhandbuch, 5. Aufl. 2019, S. 193 ff.). Damit gesteht er im Grunde genommen selbst ein, dass auf die Methode, gemäss welcher basierend auf die Lageklasse in pauschalisierter Art und Weise der Verkehrswert errechnet wird, vorliegend nicht abgestellt werden kann. Die Berechnung des Realwerts des Grundstücks durch den Gutachter erfolgte überdies auch gestützt auf eine Qualitätsbeurteilung des Grundstücks, worin auch Lagekriterien einflussen, die im Gutachten hinlänglich begründet und erörtert wurden (vgl. insb. act. 46 S. 3 und act. 57 S. 1 f., zur Realwertmethode s. sodann E. 8 nachstehend).

7.4. Auch die Erörterung des Sachverständigen, wonach in der Statistik betreffend Referenzwert des Kantons Zürich für den Bodenpreis bezüglich D._____ G._____ (act. 51/3) eher auf das 75%-Quartil und nicht auf den Mittelwert der statistisch errechneten Bodenpreise abgestellt werden müsste (act. 57 S. 2), scheint schlüssig, ist doch das Grundstück unbestrittenermassen an ruhiger, erhöhter

Südhanglage mit sehr guter Besonnung, teilweiser Fernsicht und in unmittelbarer Nähe einer Busstation sowie von Einkaufs- und Schulumöglichkeiten. Die Verkauflichkeit wurde angesichts der knappen Einfamilienhäuser in der Region, des guten Steuerfusses der Gemeinde sowie der Nähe zu Zürich als sehr gut eingeschätzt (act. 46 S. 3). Damit erscheint nachvollziehbar, dass der Grundstückspreis innerhalb der statistisch erfassten Grundstückspreise der Gemeinde als überdurchschnittlich gut eingeschätzt wurde. Weshalb die Lage angesichts dieser objektiven Kriterien nicht als im Vergleich zu einer durchschnittlichen Lage in D._____ gehobenes Segment gelten sollte, legt der Beschwerdeführer nicht dar. Er behauptet lediglich pauschal, die Behauptung aus der Schätzung vom 23. Juni 2017, dass Hochpreisliegenschaften schwer zu veräussern seien, gelte nach wie vor (act. 66 Rz. 45 f.; act. 6/1 S. 10), offeriert dafür jedoch keinerlei Beweise. Dass der Immobilienmarkt in den vergangenen über vier Jahren seit der letzten Schätzung infolge der wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Entwicklungen gerade im Raum Zürich massiv angezogen hat und die entsprechenden Immobilienpreise insbesondere auch für Einfamilienhäuser stark gestiegen sind, erscheint sodann nachvollziehbar, wenn es nicht gar als allgemeinnotorisch gelten kann. Mit der entsprechenden Rüge ist der Beschwerdeführer damit nicht zu hören.

8. Weitere Einwendungen gegen den Realwert

Der Beschwerdeführer bemängelt sodann, dass bei der Berechnung des Realwerts der Verkehrswert von Fr. 2'500.-/m² nicht nur für den bebauten, sondern auch für den unbebauten Boden verwendet worden sei (act. 66 Rz. 53 und 75). Dabei handelt es sich um eine neue Behauptung, mit der er gestützt auf Art. 326 ZPO nicht zu hören ist. Ohnehin zielt seine Behauptung ins Leere, ist doch für die Berechnung des Realwerts nach der Realwertmethode die Fläche des gesamten Grundstücks zu berücksichtigen, wobei der Preis in erster Linie vom darauf realisierten bzw. realisierbaren Bauvolumen und dem damit verbundenen Nutzungspotential abhängt. Zum Bodenwert sind die mutmasslichen Kosten für die Erstellung der sich darauf befindenden Liegenschaft unter Berücksichtigung ihrer Entwertung bzw. ihres Zeitwerts zu addieren, wie dies auch vorliegend gemacht wurde (act. 46 S. 4; s. zur Real- oder Sachwertmethode auch SVKG, Das

Schweizerische Schätzerhandbuch, a.a.O.; S. 115 ff.). Damit erweist sich der Einwand als unzulässig und unbegründet.

9. Einwendungen gegen den Ertragswert

9.1. Der Beschwerdeführer moniert hinsichtlich des berechneten Ertragswerts sodann, der zur Berechnung des Ertragswerts verwendete Basiszinssatz für die Kapitalkosten hätte nicht von 2.52% auf 2.5% abgerundet werden dürfen, zumal dies enormen Einfluss auf den Endwert habe (act. 60 Rz. 24 und act. 66 Rz. 81).

9.2. Beim Ertragswertverfahren wird – vereinfacht dargestellt – der Verkehrswert der Liegenschaft aus den Mieteinnahmen im Sinne einer ewigen Rendite abgeleitet. Die Mieteinnahmen werden zunächst um Kosten der Liegenschaft sowie Rückstellungen reduziert, und anschliessend mit einem Kapitalisierungssatz aufgerechnet, um so den Betrag zu ermitteln, welcher sich mit dem Einnahmeüberschuss letztendlich verzinsen lässt. Der dazu verwendete Zinssatz besteht hauptsächlich aus Zinskosten für die Verwendung von Eigen- und Fremdkapital sowie risikobasierten Zu- und Abschlägen. Er ist keine feste Grösse und kann nach Ermessen des Gutachters den konkreten Umständen angepasst werden. Entsprechend gibt es unterschiedliche Lehrmeinungen, auf welchen Wert dabei genau abgestellt werden sollte (vgl. LEHMANN/CONCA, Einführung in die Immobilienbewertung – Basis-Lehrgang für den Fachausweis 2006/2007, 2005, S. 26 m.w.H.; sowie generell zur Ertragswertmethode SVKG, Das Schweizerische Schätzerhandbuch, a.a.O., S. 129 ff., insb. S. 136 f.).

9.3. In Folge der Abrundung des Zinssatzes für die Kapitalkosten erhöht sich aufgrund des dadurch tieferen Kapitalisierungssatzes der Ertragswert der Liegenschaft, wie der Beschwerdeführer korrekt erkennt. Eine fehlende Rundung im Hundertstelbereich stellt indes keinen schweren Mangel dar, der den Ersatz eines Gutachters und eine Neubegutachtung erforderlich machen würde, sondern allenfalls einen Grund, als Aufsichtsbehörde bei der Festlegung des Wertes leicht korrigierend einzugreifen. Dazu besteht jedoch kein Anlass, wie sogleich zu zeigen sein wird.

9.4. Das vorliegend gewählte Vorgehen des Sachverständigen überzeugt. Bei einer Liegenschaft in dieser luxuriösen Preisklasse kann davon ausgegangen werden, dass ein allfälliger Eigentümer über genügend grosse Eigenkapitalreserven verfügt und damit von tieferen Darlehenszinsen als der Durchschnitt profitieren kann. Insoweit ist eine leicht um 0.02% nach unten gewichtete Kapitalisierung keine willkürliche Annahme, nachdem die Fremdkapitalkosten vorher mittels eines individuell festgelegten Risikozuschlags um 0.15% erhöht wurden (act. 57 S. 2). Eine Korrektur des geschätzten Werts erübrigt sich jedoch ohnehin, da in der Schätzung nicht auf den Ertragswert, sondern auf den Realwert des Grundstücks abgestellt wurde, welcher sogar noch leicht höher als der Ertragswert ist (act. 46 S. 6).

9.5. Überzeugend ist es entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers sodann, bei der Berechnung des Ertragswerts keinen Mietzuschlag und keine Verwaltungskosten einzusetzen, zumal der Gutachter von einer Selbstnutzung des Objekts ausging (act. 46 S. 6; act. 57 S. 2; act. 66 Rz. 79). Auch dies erscheint schlüssig, sind solche Objekte in der Regel doch nicht vermietet, sondern von ihren Eigentümern selbst bewohnt, wie es auch im Fall des Beschwerdeführers ist, welcher das Haus trotz seines hohen Ertragswerts nicht vermietet, sondern selbst bewohnt. Dass der Gutachter bei seiner Schätzung erhebliche Umstände ausser Acht gelassen haben soll, vermag der Beschwerdeführer daher nicht darzutun.

10. Fehlen von Beilagen zur Untermauerung von Referenzwerten

10.1. Der Beschwerdeführer bemängelt sodann, der Sachverständige benutze widersprüchliche Referenzwerte ohne Angabe von Quellen (act. 66 Rz. 42 f.). Die Verkehrswertschätzung erhalte keine Beilagen, welche die Referenzwerte untermauern würden, da diese nicht existent seien (act. 66 Rz. 43).

10.2. Der Beschwerdeführer legt jedoch nicht weiter dar, welche Referenzwerte widersprüchlich sein sollen oder durch Quellen belegt werden müssten, sondern verweist lediglich pauschal auf die Akten. Folglich ist er damit nicht zu hören.

11. Falsche Zimmerzahl und falsches Renovationsjahr

Der Beschwerdeführer macht schliesslich geltend, der Sachverständige sei von einer falschen Zimmerzahl ausgegangen; die tatsächlichen Verhältnisse bezüglich Küche und Wohnzimmer würden entgegen den Angaben des Gutachters und der Vorinstanz nicht vom Plan abweichen (act. 66 Rz. 87 ff.). Er bleibt dafür jedoch die Belege schuldig (vgl. vielmehr die Bilder in act. 6/1 S. 12, welche einen offenen Übergang in die Küche nahelegen) und substantiiert sodann nicht annäherungsweise, inwieweit dieser Umstand auf den Verkehrswert einen Einfluss haben sollte. Gleiches gilt für die Behauptung des Beschwerdeführers, dass die Liegenschaft nicht seit 20, sondern seit 30 Jahren nicht mehr renoviert worden sei (act. 66 Rz. 83). Ausser, dass dies nicht der Realität entspreche, macht er diesbezüglich keine substantiierten Argumente geltend und fügt auch keine Beweise an. Entsprechend ist der Beschwerdeführer mit beiden Einwänden nicht zu hören.

12. Abweichung der betreibungsamtlichen Schätzung von der Neubegutachtung

12.1. Der Beschwerdeführer bemängelt weiter, dass die Abweichung des Wertes der betreibungsamtlichen Schätzung vom 23. Juni 2017 und der Neubegutachtung nicht vom Gutachter erörtert worden sei (act. 66 Rz. 36 ff.).

12.2. Der Sachverständige muss im Rahmen von Erläuterungen nicht hinsichtlich Abweichungen zu anderen Gutachten, sondern lediglich zu Einwänden gegen seine eigene Einschätzung Rechenschaft erstatten, wie die Vorinstanz zutreffend festhält (act. 65 E. 3.2.1). Dies hat er vorliegend hinlänglich getan und sich zu Einwänden des Beschwerdeführers insbesondere hinsichtlich des Verkehrswerts geäussert (vgl. act. 57 sowie E. 6 ff. vorstehend). Die diesbezügliche Rüge verfängt folglich nicht.

12.3. Soweit der Beschwerdeführer bemängelt, dass sich die Vorinstanz auf das neue Gutachten stützt und nicht auf die alte Verkehrswertschätzung (act. 66 Rz. 99), ist er zunächst daran zu erinnern, dass er es selbst war, der eine Neubeurteilung insbesondere im Hinblick auf sein Interesse an einem möglicherweise *höheren* Verkehrswert gefordert hat (act. 1 Rz. 57). Die Vorinstanz hat ausführlich

und in nachvollziehbarer Weise begründet, weshalb sie das (vier Jahre später erstellte) Gutachten als schlüssig erachtet (vgl. act. 65 E. 3). Mit eben diesen vorinstanzlichen Erwägungen hatte sich der Beschwerdeführer auseinanderzusetzen und darzulegen, inwiefern der Schluss der Vorinstanz falsch ist, ihr mithin eine offensichtlich falsche Sachverhaltsfeststellung oder eine falsche Rechtsanwendung vorzuwerfen ist. Dies vermochte er vorliegend nicht darzutun. Auch sonst sind keinerlei Anhaltspunkte ersichtlich, welche auf eine Mangelhaftigkeit des Gutachtens in einem derartigen Umfang hindeuten würden, dass die Vorinstanz ihr Ermessen überschritten hätte, indem sie sich auf dessen Verkehrswertschätzung abgestützt hat. Entsprechend ist die Vorinstanz auch im Entscheid zu schützen, auf den Verkehrswert der Neuschätzung abzustellen.

13. Rückweisung des Kostenvorschusses

Der Beschwerdeführer verlangt, der Kostenvorschuss sei zurückzubezahlen, da das Gutachten mangelhaft sei (act. 66 Rz. 10, 67 ff.). Zumal sich das Gutachten als schlüssig erweist und sämtliche Einwände des Beschwerdeführers dagegen nicht überzeugen (vgl. E. 5 ff. vorstehend), ist der entsprechende Antrag abzuweisen.

14. Kosten

Das Verfahren vor den kantonalen Aufsichtsbehörden in Schuldbetreibungs- und Konkursachen ist kostenlos (Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 SchKG). Parteientschädigungen dürfen in diesen Verfahren nicht zugesprochen werden (vgl. Art. 62 Abs. 2 GebV SchKG).

Es wird beschlossen:

1. Das Gesuch um Erteilung der aufschiebenden Wirkung wird abgeschrieben.
2. Schriftliche Mitteilung und Rechtsmittelbelehrung mit nachfolgendem Erkenntnis.

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
2. Es werden keine Kosten erhoben und keine Parteientschädigungen ausgerichtet.
3. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an Nicole Schmid sowie an den Beschwerdegegner unter Beilage je eines Doppels von act. 66 und act. 71, an die Vorinstanz und an das Betreibungsamt Birmensdorf, je gegen Empfangsschein.

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

4. 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:

MLaw S. Ursprung

versandt am:
7. April 2022