

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer als obere kantonale Aufsichtsbehörde  
über Schuldbetreibung und Konkurs



---

Geschäfts-Nr.: PS240072-O/U

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

## Beschluss und Urteil vom 24. Mai 2024

in Sachen

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

2. ...

Beschwerdeführer

betreffend **betreibungsamtliche Schätzung**

**(Beschwerde über das Betreibungsamt Hausen am Albis)**

**Beschwerde gegen einen Beschluss des Bezirksgerichtes Affoltern vom  
9. April 2024 (CB220005)**

### **Erwägungen:**

1.

1.1.

Der Beschwerdeführer und seine Ehefrau sind Solidarschuldner in den Betreibungen auf Grundpfandverwertung Nr. 1 und Nr. 2 des Betreibungsamtes Hausen a.A. ZH (fortan: Betreibungsamt). Nachdem in diesen beiden Betreibungen das Verwertungsbegehren gestellt worden war, liess das Betreibungsamt das im je hälftigen Miteigentum des Beschwerdeführers und seiner Ehefrau stehende Grundstück in der Gemeinde B.\_\_\_\_\_, Grundregister Blatt 3, Liegenschaft, Kataster-Nr. 4, C.\_\_\_\_\_, Plan 5 (Wohnhaus Nr. 6 und Nebengebäude Nr. 7 mit 1481 m<sup>2</sup> Gebäudegrundfläche und Garten C.\_\_\_\_\_ [Strasse] 8, B.\_\_\_\_\_) durch die D.\_\_\_\_\_ AG, E.\_\_\_\_\_, schätzen. Die entsprechende Verkehrswertschätzung datiert vom 5. Mai 2022 (vgl. act. 15). Mit Schreiben vom 16. Mai 2022 teilte das Betreibungsamt dem Beschwerdeführer mit, die betreibungsamtliche Schätzung betrage Fr. 2'250'000.– (act. 2).

1.2. Mit Eingabe vom 30. Mai 2022 (act. 1) gelangte der Beschwerdeführer an das Bezirksgericht Affoltern als untere kantonale Aufsichtsbehörde in Schuldbetreibungs- und Konkursachen (nachfolgend: Vorinstanz) und verlangte sinngemäss eine Neuschätzung des Grundstückes durch einen Sachverständigen (Art. 9 Abs. 2 i.V.m. Art. 99 Abs. 2 VZG). Mit Beschluss vom 11. November 2022 schlug die Vorinstanz dem Beschwerdeführer und seiner Ehefrau zwei Sachverständige vor und setzte ihnen Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses an (act. 3). Nach Eingang des Kostenvorschusses bestellte die Vorinstanz mit Beschluss vom 16. Dezember 2022 F.\_\_\_\_\_ (G.\_\_\_\_\_ GmbH, ... [Adresse]) als Sachverständigen und beauftragte diesen, den aktuellen Anrechnungswert der Liegenschaft des Beschwerdeführers und seiner Ehefrau im Rahmen eines umfassenden Schätzungsberichts zu bewerten (act. 9).

1.3. Die Fertigstellung der Schätzung verzögerte sich in der Folge mehrmals: Nachdem der Beschwerdeführer zahlreiche Besichtigungstermine verschoben (act. 16-18) und einen in Aussicht gestellten Beschwerderückzug letztlich doch nicht schriftlich erklärt hatte (act. 18 f.), verpflichtete die Vorinstanz den Be-

schwerdeführer und seine Ehefrau mit Beschluss vom 31. März 2023, dem Sachverständigen bis und mit 30. April 2023 Zugang zur Liegenschaft zu gewähren (act. 21). Danach kam es offenbar zu einem Missverständnis (sowohl der Gutachter als auch der Beschwerdeführer nahmen an, die Kontaktaufnahme zwecks Terminvereinbarung sei Aufgabe des jeweils anderen), weshalb auch bis 30. April 2023 keine Besichtigung durch den Sachverständigen stattfand (vgl. act. 24 und 25 E. 5). Mit Beschluss vom 3. November 2023 verpflichtete die Vorinstanz den Beschwerdeführer und seine Ehefrau erneut, dem Gutachter bis Ende Monat Zugang zur Liegenschaft zu verschaffen. Dieses Mal wies sie den Gutachter ausdrücklich an, mit dem Beschwerdeführer Kontakt aufzunehmen, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren (act. 25 Dispo-Ziff. 1).

1.4. Die Verkehrswertschätzung des Sachverständigen vom 4. Dezember 2023 ging am 6. Dezember 2023 bei der Vorinstanz ein (act. 28-30). Der Sachverständige schätzte den Verkehrswert des Grundstücks auf Fr. 2'660'000.– (act. 30 S. 1). Mit Beschluss vom 8. Dezember 2023 setzte die Vorinstanz dem Beschwerdeführer und seiner Ehefrau eine nicht erstreckbare Frist von 10 Tagen an, um zur Verkehrswertschätzung Stellung zu nehmen (act. 31). Der Beschwerdeführer und seine Ehefrau liessen sich innert Frist nicht vernehmen. Am 27. Februar 2024 teilte der Beschwerdeführer der Vorinstanz telefonisch mit, er habe endlich "eine Lösung für sein Problem" gefunden und könne sämtliche Gläubiger in den fraglichen Betreibungen bezahlen. Er brauche dafür noch ca. drei bis vier Wochen Zeit. Die Vorinstanz machte ihn darauf aufmerksam, dass er einen allfälligen Rückzug schriftlich zu erklären habe und das Verfahren spruchreif erscheine (act. 34). Nachdem auch sechs Wochen später kein Beschwerderückzug eingegangen war, setzte die Vorinstanz mit Beschluss vom 9. April 2024 den Schätzungswert des Grundstücks auf Fr. 2'455'000.– (Mittelwert der beiden Schätzungen) fest und auflegte dem Beschwerdeführer und seiner Ehefrau die Kosten der neuen Schätzung von insgesamt Fr. 3'123.30 (act. 35 = act. 41 [Aktenexemplar] = act. 43).

1.5. Dagegen erhob der Beschwerdeführer mit Eingabe vom 20. April 2024 (Datum Poststempel) rechtzeitig Beschwerde beim Obergericht als obere kantonale Aufsichtsbehörde und stellte folgenden Antrag (act. 42):

"Es sei der Beschluss vom 9. April 2024 aufzuheben und einen korrekten Wert festzulegen."

1.6. Am 15. Mai 2024 erkundigte sich der Beschwerdeführer bei der Kammer telefonisch danach, weshalb die Betreibungen fortgesetzt worden seien. Dem Beschwerdeführer wurde daraufhin mitgeteilt, dass der Beschwerde nicht von sich aus, sondern nur auf besondere Anordnung der Aufsichtsbehörde aufschiebende Wirkung zukomme. Eine solche Anordnung setze in der Regel ein entsprechendes Gesuch voraus. Es stehe ihm frei, ein Gesuch um aufschiebende Wirkung zu stellen (act. 46). Mit Eingabe vom 15. Mai 2024 (Datum Poststempel) beantragt der Beschwerdeführer die Gewährung der aufschiebenden Wirkung für einen Zeitraum von 90 Tagen (act. 47). Die Akten der Vorinstanz wurden beigezogen (act. 1-39). Auf Weiterungen ist zu verzichten. Das Beschwerdeverfahren erweist sich als spruchreif. Mit dem heutigen Entscheid wird der prozessuale Antrag auf Gewährung der aufschiebenden Wirkung gegenstandslos; er ist abzuschreiben.

2.

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 weitere amtliche Tätigkeit 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 betreibungsrechtliche Beschwerde geltenden Verfahrensregeln zumindest analog anzuwenden (OGer ZH PS120166 vom 9. Oktober 2012 E. 2.3.2; OGer ZH 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 Entscheiden der unteren Aufsichtsbehörden sinngemäss die Bestimmungen über die Beschwerde nach Art. 319 ff. ZPO als kantonales Recht.

2.2. Mit der Beschwerde können die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO). Das gilt auch im zweitinstanzlichen betreibungsrechtlichen Beschwerdeverfahren (vgl. OGer ZH PS180070 vom 27. Juni 2018 E. 3.2; OGer ZH PS170076 vom 27. März 2017 E. 2; OGer ZH PS160119 vom 26. Juli 2016 E. 3; OGer ZH PS140112 vom 4. Juli 2014 E. II.3; OGer ZH PS110019 vom 21. Februar 2011 E. 3.4). Die Beschwerde ist bei der Rechtsmittelinstanz innert der zehntägigen Rechtsmittelfrist (Art. 18 Abs. 1 SchKG; § 84 GOG), schriftlich, mit Anträgen versehen und begründet einzureichen (Art. 321 Abs. 1 ZPO). Bei Eingaben von Laien genügt als Antrag eine Formulierung, aus der sich mit gutem Willen herauslesen lässt, wie das Obergericht entscheiden soll (vgl. etwa OGer ZH PF130050 vom 25. Oktober 2013 E. II./2.1; BK ZPO-STERCHI, Bern 2012, Art. 321 N 18 und 22).

2.3. Der Beschwerdeeingabe des nicht anwaltlich vertretenen Beschwerdeführers ist sinngemäss der Antrag auf Aufhebung des angefochtenen Entscheids und auf Festsetzung des Schätzwertes auf (mindestens) Fr. 3.4 Mio. zu entnehmen (vgl. act. 42 S. 1 und 3).

### 3.

3.1. Zur Begründung seines Antrages führt der Beschwerdeführer aus, seiner Überzeugung nach liege der tatsächliche Wert des Grundstücks deutlich höher als Fr. 2'455'000.–, nämlich bei mindestens Fr. 3'400'000.–. Der aktuelle Schätzwert berücksichtige den Wert des Grundstücks mit der Hauptliegenschaft, dem Nebengebäude und dem 1800 m<sup>2</sup> grossen Umschwung nicht angemessen. Die Kosten für den Erwerb des Grundstücks hätten sich bereits auf Fr. 1.8 Mio. belaufen. Hinzu kämen die Baukosten des Hauses in Höhe von Fr. 1.6 Mio. Des Weiteren sei zu beachten, dass auf dem Grundstück ein weiteres Gebäude errichtet werden könne, was in der aktuellen Schätzung nicht berücksichtigt werde. Zum Vergleich werde derzeit ein Doppelhaus C. \_\_\_\_\_ 9 für einen Preis von Fr. 1.98 Mio. verkauft. Dieses Doppelhaus verfüge über einen geringeren Ausbaustandard, eine kleinere Grundstücksfläche (1300m<sup>2</sup> weniger) und eine um mehr als

130m<sup>2</sup> kleinere Wohnfläche als die streitgegenständliche Liegenschaft. Unter Berücksichtigung dieser Faktoren würde der Wert der strittigen Liegenschaft bei etwa Fr. 4 Mio. liegen (act. 42 S. 3).

3.2. Nach Eingang des Verwertungsbegehrens und entsprechender Mitteilung an den Schuldner ordnet das Betreibungsamt – wie hier – die Schätzung des Pfandes an (Art. 155 i.V.m. Art. 97 Abs. 1 SchKG, Art. 99 Abs. 1 VZG). Die Schätzung erfolgt nötigenfalls unter Zuziehung eines Sachverständigen (Art. 97 Abs. 1 SchKG). Die Beteiligten können innerhalb der Beschwerdefrist von zehn Tagen bei der Aufsichtsbehörde gegen Leistung eines Kostenvorschusses eine neue Schätzung durch Sachverständige verlangen (Art. 99 Abs. 2 i.V.m. Art. 9 Abs. 2 VZG; BGE 133 III 537 E. 4.1). Eine Begründung braucht es hierfür nicht (BGE 145 III 487 E. 3.3.3; BGE 134 III 42 E. 4; ZOPFI, in: Kurzkomentar VZG, 2. Aufl. 2024, Art. 9 N 8). Der Anspruch auf Neuschätzung trägt dem Umstand Rechnung, dass die Ansichten über den Verkaufswert eines Grundstücks selbst unter Sachverständigen (erheblich) auseinander liegen können (BGer 5A\_34/2023 vom 22. August 2023 E. 2.3.2). Nach Eingang des Zweitgutachtens hat die Aufsichtsbehörde den Parteien zur Wahrung des rechtlichen Gehörs die Gelegenheit zu geben, sich zum neuen Schätzungsbericht zu äussern. Anschliessend entscheidet die Aufsichtsbehörde endgültig über den massgeblichen Schätzwert (Art. 9 Abs. 2 i.V.m. Art. 99 Abs. 2 VZG; BGer 5A\_672/2018 vom 29. Oktober 2018 E. 3.1.1; BGer 5A\_639/2013 vom 21. Januar 2014 E. 2.2). Die Aufsichtsbehörde kann zu ihrer endgültigen Entscheidung auf einen Mittelwert abstellen, wenn zwei voneinander abweichende Schätzungen gleich kompetenter Sachverständiger vorliegen (BGE 120 III 79 E. 2b; BGer 5A\_311/2013 vom 18. Oktober 2013 E. 4.3.1).

3.3. Im vorliegenden Fall zog bereits das Betreibungsamt für die betreibungsamtliche Schätzung des Grundstücks eine sachverständige Person bei (vgl. act. 15). Die sachverständige Person schätzte einen Verkehrswert von Fr. 2'250'000.– (act. 15 S. 2). Mit Eingabe vom 30. Mai 2022 machte der Beschwerdeführer bei der Vorinstanz geltend, die betreibungsamtliche Schätzung sei zu tief angesetzt (act. 1). Die Vorinstanz nahm diese Eingabe zu Recht als Gesuch um eine neue

Schätzung entgegen (vgl. BSK SchKG I-FOËX/MARTIN-RIVARA, 3. Aufl. 2021, Art. 97 N 16; BGE 145 III 487 E. 3.3.3; BGE 133 III 537 E. 4.1). Sie holte eine Verkehrswertschätzung durch einen neuen, unabhängigen Sachverständigen ein (vgl. act. 3, 9). Dieser schätzte den Verkehrswert auf Fr. 2'660'000.– (act. 30). Nach Eingang des Schätzungsberichtes gab die Vorinstanz dem Beschwerdeführer und seiner Ehefrau Gelegenheit, sich dazu zu äussern (vgl. act. 31). Beide liessen sich nicht vernehmen. Anschliessend fällte die Vorinstanz den angefochtenen Entscheid und wählte als Schätzungswert den Durchschnitt aus den beiden Schätzungen, d.h. Fr. 2'455'000.– (vgl. act. 41 E. III.1 f.). Jedenfalls in verfahrensmässiger und methodischer Hinsicht ist dieses Vorgehen nicht zu beanstanden.

3.4. Art. 9 Abs. 2 VZG räumt den Beteiligten den bedingungslosen Anspruch auf *eine* Neuschätzung ein. Holt die untere kantonale Aufsichtsbehörde – wie vorliegend – eine Neuschätzung ein, steht den Beteiligten im Verfahren vor der oberen kantonalen Aufsichtsbehörde kein Anspruch auf eine weitere Schätzung im Sinne eines Obergutachtens zu (BGE 134 III 42 E. 3 f.; BGE 120 III 135, E. 2; BGer 5A\_639/2013 vom 21. Januar 2014, E. 2.3; BSK SchKG I-KÄNZIG/BERNHEIM, Art. 155 N 11). Genügt die von der unteren Aufsichtsbehörde eingeholte Schätzung bzw. weist diese keine inhaltlichen Mängel auf, kann die obere kantonale Aufsichtsbehörde ihren Entscheid ohne Beizug eines neuen Sachverständigen fällen (vgl. ZOPFI, a.a.O., Art. 9 N 10). Nachfolgend ist deshalb unter Berücksichtigung der Beanstandungen des Beschwerdeführers zu prüfen, ob die Schätzung(en) inhaltliche Mängel aufweist (bzw. aufweisen).

3.5.1. Der Beschwerdeführer kritisiert weitgehend bloss in allgemeiner Weise die Höhe des von der Vorinstanz festgelegten Schätzungswertes. Seines Erachtens hätte der Schätzungswert allein schon mit Blick auf die (behaupteten) Erwerbs- und Baukosten und einen mutmasslich bevorstehenden Verkauf einer benachbarten Liegenschaft deutlich höher ausfallen müssen. Mit den im Recht befindlichen Schätzungen, insbesondere dem Schätzungsbericht des von der Vorinstanz beigezogenen Sachverständigen, setzt er sich hingegen nicht auseinander. Dabei übersieht der Beschwerdeführer, dass das Schätzungsergebnis nicht "möglichst hoch" sein soll. Die Schätzung soll den mutmasslichen Verkaufswert des Grund-

stückes bestimmen (Art. 9 Abs. 1 VZG). Das Schätzungsergebnis präjudiziert das weitere Verwertungsverfahren in keiner Weise, namentlich nicht den (künftigen) Zuschlagspreis; es gibt den Steigerungsinteressenten allenfalls einen Anhaltspunkt über das vertretbare Angebot (BGE 143 III 532 E. 2.2; BGE 134 III 42 E. 4; BGer 5A\_34/2023 vom 22. August 2023 E. 2.3.1; BGer 5A\_672/2018 vom 29. Oktober 2018 E. 3.1.3; ZOPFI, a.a.O., Art. 9 N 1 und 3). Vor diesem Hintergrund erweist sich eine Schätzung nicht bereits deshalb als mangelhaft, weil eine benachbarte Liegenschaft demnächst zu einem vergleichsweise höheren Preis verkauft werden könnte. Ohnehin sind die betreffenden Tatsachenbehauptungen und Beweismittel (act. 44) des Beschwerdeführers neu und im vorliegenden Verfahren daher unbeachtlich (vgl. E. 2.2).

3.5.2. Wie bei der Schätzung des Verkehrswertes konkret vorzugehen ist, legt das Gesetz nicht fest; dem Sachverständigen kommt dabei ein gewisses Ermessen zu. Anerkannt und verbreitet ist die Methode, den Verkehrswert aufgrund des gewichteten Mittels aus Ertragswert und Realwert festzulegen (BGE 134 III 42 E. 4 m.w.H.). Dieser Methode bediente sich auch der von der Vorinstanz beigezogene Sachverständige (act. 30 S. 3-6). In der betriebsamtlichen Schätzung wurde der Verkehrswert demgegenüber anhand des gewichteten Mittels aus Substanz-, Ertrags- und Verkaufswert bestimmt (vgl. act. 15 S. 2). In beiden Gutachten wurden somit neben den vom Beschwerdeführer angeführten (Landwert und Baukosten) noch weitere Kriterien berücksichtigt, die den Zuschlagspreis beeinflussen können. Es trifft auch nicht zu, dass die Sachverständigen werterhöhende Umstände unberücksichtigt liessen. Es ist zwar nicht von der Hand zu weisen, dass die Grundstücksfläche allein die Errichtung eines weiteren Gebäudes ohne Weiteres zuliesse. Aus den ebenfalls zu berücksichtigen öffentlich-rechtlichen Nutzungsvorschriften (BGE 143 III 532 E. 2.3; BGE 134 III 42 E. 4) ergibt sich aber, dass der nicht bebaute südwestliche Teil des Grundstückes den freizuhaltenden Aussenräumen i.S.v. Art. 13 der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde B. \_\_\_\_\_ zugewiesen ist (vgl. act. 30 S. 4). Entsprechend ging der Sachverständige im Rahmen der Neuschätzung zu Recht davon aus, dass der Bau einer zweiten Wohneinheit nicht möglich ist (act. 30 S. 6).



4. Zusammenfassend ist weder dargetan noch ersichtlich, dass die beiden im Recht befindlichen Schätzungen von sachverständigen Personen irgendwelche inhaltlichen Mängel aufweisen würden. Es ist deshalb nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz auf den Mittelwert der beiden Schätzungen abstellte und den Schätzungswert des Grundstücks auf Fr. 2'455'000.– festsetzte (act. 43 E. III.2 und Dispo-Ziff. 1; vgl. E. 3.5). Auf eine dritte Schätzung hat der Beschwerdeführer keinen Anspruch (vgl. E. 3.4). Folglich hat es beim angefochtenen Entscheid sein Bewenden und ist die Beschwerde des Beschwerdeführers abzuweisen.

5. Das Verfahren vor den kantonalen Aufsichtsbehörden in Schuldbetreibungs- und Konkursachen ist grundsätzlich kostenlos (Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 SchKG). Parteientschädigungen dürfen in diesen Verfahren zum vornherein 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 nachstehendem Erkenntnis.

**Es wird erkannt:**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Es werden keine Kosten erhoben und keine Parteientschädigungen ausgerichtet.
3. Schriftliche Mitteilung an den Beschwerdeführer und an das Betreibungsamt Hausen a.A. (jeweils vorab per E-Mail), an H. \_\_\_\_\_ sowie an das Bezirksgericht Affoltern, 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

Der Gerichtsschreiber:

MLaw S. Widmer

versandt am:  
24. Mai 2024