

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer als obere kantonale Aufsichtsbehörde  
über Schuldbetreibung und Konkurs



---

Geschäfts-Nr.: PS240179-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,  
Oberrichterin lic. iur. M. Stammbach und Oberrichter Dr. E. Pahud  
sowie Gerichtsschreiberin MLaw M. Schnarwiler

## Urteil vom 29. November 2024

in Sachen

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

2. **B.**\_\_\_\_\_,

Beschwerdeführer

1, 2 vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. A.\_\_\_\_\_,

gegen

**C.**\_\_\_\_ **AG**,

Beschwerdegegnerin

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. X.\_\_\_\_\_,

betreffend **Gesuch um Neueinschätzung einer**

**Liegenschaft gem. Art. 9 Abs. 2 / Art. 99 Abs. 2 VZG**

**(Beschwerde über das Betreibungsamt Zürich 7 / G-Betreibungen Nrn. 1 und  
2)**

**Beschwerde gegen einen Beschluss der 1. Abteilung des Bezirksgerichtes  
Zürich vom 2. September 2024 (CB220143)**

### **Erwägungen:**

1.1 Die Beschwerdeführer sind Schuldner in den Betreibungen auf Grundpfandverwertung Nrn. 1 bzw. 2 und Eigentümer des zu verwertenden Grundstückes an der D.\_\_\_\_-strasse 3 in Zürich (GBBl. 4, Liegenschaft, Kat.Nr. 5). Im laufenden Verwertungsverfahren schätzte das Stadtammann- und Betreibungsamt Zürich 7 (nachfolgend: Betreibungsamt) das erwähnte Grundstück mittels betreibungsamtlicher Schätzung vom 9. November 2022 auf Fr. 5'400'000.–, was es den Beschwerdeführern mitteilte (act. 3/1a–b). Mit Eingabe vom 21. November 2022 verlangten die Beschwerdeführer beim Bezirksgericht Zürich als untere kantonale Aufsichtsbehörde über Betreibungsämter (nachfolgend: Vorinstanz) eine Neuschätzung der durch das Betreibungsamt zu verwertenden Liegenschaft im Sinne von Art. 99 Abs. 2 i.V.m. Art. 9 Abs. 2 VZG (act. 1). Die Vorinstanz schlug den Parteien E.\_\_\_\_ als Sachverständigen für die Neuschätzung vor (act. 8). Die Beschwerdeführer erhoben dagegen Einwände, welche die Vorinstanz mit Verfügung vom 5. April 2023 verwarf, das Ausstandsgesuch gegen diesen abwies und ihn mit der Durchführung der Neuschätzung der Liegenschaft beauftragte (act. 12 ff., insb. act. 23). Die Kammer hob diese Verfügung mit Urteil vom 5. September 2023 auf und wies die Sache zur Ernennung eines neuen Sachverständigen an die Vorinstanz zurück (vgl. OGer ZH PS230076 vom 5. September 2023, E. 1 und Dispositiv-Ziffer 1 [= act. 27]). Diese schlug den Parteien mit Verfügung vom 18. September 2023 F.\_\_\_\_, Leiterin Bewertung, G.\_\_\_\_ AG, ... [Adresse], als neue Sachverständige vor (act. 29). Nach Durchführung eines Ausstandsverfahrens gegen diese Sachverständige ernannte die Vorinstanz sie mit Verfügung vom 4. Dezember 2023 zur Sachverständigen und beauftragte sie mit der Durchführung der Neuschätzung der erwähnten Liegenschaft (vgl. act. 33 ff., insb. act. 43). Die Vorinstanz gewährte den Parteien am 21. Mai 2024 das rechtliche Gehör zur am 16. Mai 2024 ergangenen aktuellen Verkehrswertschätzung in der Höhe von neu Fr. 8'335'000.– (act. 51 ff.). Mit Schreiben vom 10. Juli 2024 beantwortete die Sachverständige die Ergänzungsfragen der Beschwerdeführer bzw. der Vorinstanz vom 13./14. Juni 2024 (act. 67). Mit Replik vom 12. August 2024 stellten die Beschwerdeführer das Gutachten der Sachverständigen in Frage und beantragten u.a. eine Gerichtsverhandlung zwecks mündlicher Erörterung des Gutachtens

durch die Sachverständige, eventualiter das Einholen eines Obergutachtens (act. 2).

1.2 Mit Beschluss vom 2. September 2024 (act. 73 = act. 76 [Aktensexemplar] = act. 78) entschied die Vorinstanz, das Betreibungsamt werde angewiesen, die Neuschätzung der Liegenschaft D.\_\_\_\_\_-str. 3 in Zürich (GBBl. 4, Kat.Nr. 5, 1 Wohnhaus mit 804 m<sup>2</sup> Gebäudegrundfläche und Gartenanlage) gemäss Gutachten der Sachverständigen vom 16. Mai 2024 in den Grundpfandbetreibungen Nrn. 1 und 2 mit Fr. 8'335'000.– zu übernehmen (a.a.O. Dispositiv-Ziffer 1).

1.3 Gegen diesen Beschluss erhebt der Beschwerdeführer 1 mit Eingabe vom 16. September 2024 (act. 77) in eigenem Namen und in Vertretung der Beschwerdeführerin 2 (vgl. act. 2 [Vollmacht]) Beschwerde mit folgenden Anträgen (a.a.O. S. 2 f.):

- "1. Der angefochtene Zirkulationsbeschluss der 1. Abteilung des Bezirksgerichts Zürich CB22143-L/U vom 02. September 2024 und der mit diesem festgelegte Schätzwert der Liegenschaft D.\_\_\_\_\_-strasse 3, Zürich seien aufzuheben;
2. die Sache sei zur Weiterführung des Verfahrens und zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen;
3. die Vorinstanz sei anzuweisen, die Gutachterin F.\_\_\_\_\_- nochmals dazu anzuhalten, die von den Gesuchstellerin gestellte Ergänzungsfrage 1 zu beantworten: Auf welche statistischen Grundlagen stützt sich die Quadratmeterpreisangabe von CHF 9'250.00? Gibt es diesbezüglich in neuester Zeit passende Vergleichstransaktionen? Welche?
4. die Vorinstanz sei anzuweisen, Gutachterin F.\_\_\_\_\_- dazu anzuhalten, die Bodenpreisstatistik des Statistischen Amtes der Stadt Zürich für ihr Gutachten im Sinne von Näherungswerten zu berücksichtigen;
5. die Vorinstanz sei anzuweisen, Gutachterin F.\_\_\_\_\_- nochmals dazu anzuhalten, die von den Gesuchstellern gestellte Ergänzungsfrage 4 zu beantworten: Welcher Marktwert ergäbe sich für die Liegenschaft D.\_\_\_\_\_-strasse 3, wenn man als Variante 2 anstelle einer Erhaltung des bestehenden Einfamilienhauses von einer Neuüberbauung der Parzelle ausginge? - Dabei sind auch die in Ergänzungsfrage 5 angesprochenen Dienstbarkeiten zu berücksichtigen.

6. die Vorinstanz sei anzuweisen, Gutachterin F.\_\_\_\_\_ zu einer mündlichen Erläuterung ihres Gutachtens im Rahmen einer Gerichtsverhandlung einzuladen;
7. eventuell: Es sei ein Obergutachten bezüglich des Wertes der Liegenschaft D.\_\_\_\_\_ -strasse 3 einzuholen;
8. es sei der vorliegenden Beschwerde aufschiebende Wirkung zu erteilen."

1.4 Die vorinstanzlichen Akten wurden von Amtes wegen beigezogen (vgl. act. 1–74). Mit Verfügung vom 18. September 2024 (act. 79) wurde dem Gesuch um Erteilung der aufschiebenden Wirkung superprovisorisch insofern stattgegeben, als das Betreibungsamt angewiesen wurde, das Verwertungsverfahren in den Betreibungen Nrn. 1 und 2 einstweilen einzustellen. Gleichzeitig wurde der Beschwerdegegnerin Frist angesetzt, um eine Stellungnahme zur aufschiebenden Wirkung einzureichen. Mit Eingabe vom 24. September 2024 (act. 82) erstattete die Beschwerdegegnerin eine Stellungnahme und beantragte die Ablehnung des Antrags auf Gewährung der aufschiebenden Wirkung (a.a.O. S. 2). Mit Beschluss vom 1. Oktober 2024 (act. 83) wurde die Erteilung der aufschiebenden Wirkung bestätigt.

Vom Einholen einer Antwort bzw. einer Vernehmlassung kann abgesehen werden (Art. 20a Abs. 3 SchKG i.V.m. Art. 322 Abs. 1 sowie Art. 324 ZPO bzw. § 83 Abs. 2 GOG/ZH). Das Verfahren ist spruchreif.

2.1 Beim Gesuch um Neuschätzung nach Art. 9 VZG handelt es sich zwar nicht um ein betriebsrechtliches Beschwerdeverfahren (vgl. OGer ZH PS180041 vom 16. April 2018, E. 2.1). Gleichwohl richtet sich das Verfahren vor der unteren kantonalen Aufsichtsbehörde nach den Grundsätzen von Art. 20a SchKG (vgl. z.B. OGer PS240072 vom 24. Mai 2024, E. 2.1. u. PS220024 vom 5. April 2022, E. 2.1., je m.w.H.). Danach sind die Vorschriften der Zivilprozessordnung (ZPO) grundsätzlich sinngemäss anwendbar (vgl. Art. 20a Abs. 3 SchKG i.V.m. § 18 EG SchKG/ZH i.V.m. § 83 f. i.V.m. § 83 Abs. 3 GOG/ZH).

2.2 Für den Weiterzug von Entscheiden der unteren Aufsichtsbehörden gelten sinngemäss die Bestimmungen zur Beschwerde nach Art. 319 ff. ZPO (§ 84 GOG/ZH). Mit der Beschwerde können die unrichtige Rechtsanwendung und die

offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Die Beschwerde ist gemäss Art. 321 Abs. 1 ZPO zu begründen. Die Beschwerdeführer müssen sich mit den Erwägungen des vorinstanzlichen Entscheides einlässlich auseinandersetzen und wenigstens rudimentär darlegen, an welchen konkreten Mängeln der angefochtene Entscheid ihrer Ansicht nach leidet und in welchem Sinne er abgeändert werden soll. Hierbei sind die vorinstanzlichen Erwägungen zu bezeichnen, die angefochten werden, und die Aktenstücke zu nennen, auf denen die Kritik beruht. Es genügt nicht, bloss auf die vorerster Instanz vorgetragenen Ausführungen zu verweisen, diese zu wiederholen oder den angefochtenen Entscheid bloss in allgemeiner Weise zu kritisieren. Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO).

3.1 Wie bereits die Vorinstanz zutreffend ausführte (vgl. act. 76 S. 5 E. 4.1.–2.), soll die Schätzung nach Art. 9 Abs. 1 VZG den mutmasslichen Wert des Grundstückes und seiner Zugehör bestimmen, d.h. den voraussichtlichen Käuferlös, wobei sie nicht möglichst hoch sein muss. Die Schätzung sagt insbesondere nichts über den Preis aus, der tatsächlich bei der Zwangsverwertung erzielt wird. Das Gesetz gibt nicht vor, welche Methode bei der Schätzung des Verkehrswerts anzuwenden ist. In der Praxis wird (u.a.) die hedonische Methode, die ein Bündel von Parametern mit Hilfe von Datenbanken berücksichtigt, zur Schätzung von Wohnungen oder Einfamilienhäusern verwendet (BGE 134 III 42, E. 4.).

Ein Abweichen von einem gestützt auf Art. 9 Abs. 2 VZG eingeholten Schätzungsgutachten ist nur dann angezeigt, wenn triftige Gründe vorliegen. Dies ist namentlich dann der Fall, wenn das Gutachten nicht schlüssig, in sich widersprüchlich, nicht überzeugend oder methodisch falsch ist, wenn sich der Sachverständige auf irrtümliche rechtliche Annahmen oder unzutreffende tatsächliche Feststellungen gestützt hat, oder wenn das Gutachten ohne sachlichen Grund von anerkannten Lehrmeinungen abweicht (vgl. OGer ZH PS180070 vom 27. Juni 2018 E. 4.2 m.w.H.). In solchen Fällen ist das Gutachten auf Antrag einer Partei oder von Amtes wegen zu ergänzen bzw. zu erläutern oder eine andere sachverständige Person beizuziehen (Art. 188 Abs. 2 ZPO).

3.2.1 Die Beschwerdeführer hatten am Gutachten vor Vorinstanz bemängelt, es fehlten Hinweise, auf welcher statistischen Grundlage die darin erfolgte Wertangabe von Fr. 9'250.– pro Quadratmeter Grundstückfläche beruhe (act. 62 S. 2, Ergänzungsfrage 1).

Dazu führte die Sachverständige aus, den Marktwert von Fr. 8'335'000.– durch Anwendung der hedonischen Methode ermittelt zu haben, was sich aus Seite 18 des Bewertungsgutachtens ergebe. Das für die vorliegende Bewertung herangezogene Bewertungsmodell verwende hunderttausende Transaktionsdatensätze der letzten Jahre, wobei die Datenlage in Städten wie Zürich besonders gut sei. Der mittels hedonischer Methode ermittelte Marktwert sei sodann unter Heranziehung der Sachwertmethode plausibilisiert worden. Der von den Beschwerdeführern angesprochene Quadratmeterpreis von Fr. 9'250.– für das Grundstück beruhe auf der langjährigen Erfahrung der Sachverständigen im Rahmen der Tätigkeit als Immobilienbewerterin unter Berücksichtigung sämtlicher wertrelevanter Eigenschaften der Bewertungsliegenschaft zum Stichtag. Darauf hinzuweisen sei, dass die von H. \_\_\_\_\_ AG ... (...) im Wohncheck des 2. Quartals 2024 veröffentlichten Werte für erschlossenes Bauland für Einfamilienhäuser zwischen Fr. 6'635.– und Fr. 8'640.– pro Quadratmeter liege, wobei der von ihr – der Sachverständigen – herangezogene Quadratmeterpreis sich leicht darüber bewege (act. 67 S. 2 Ziff. I.).

Die Beschwerdeführer beanstandeten daraufhin gegenüber der Vorinstanz, bei den Ausführungen der Sachverständigen handle es sich um ein "Geschwurbel", welches die konkrete Beantwortung der gestellten Frage nicht zu ersetzen vermöge, und auch der Verweis auf eine nicht näher konkretisierte "Sachwertmethode" helfe nicht weiter. Der Verweis auf die von H. \_\_\_\_\_ im Wohncheck des 2. Quartals 2024 für das Quartier I. \_\_\_\_\_ veröffentlichten Werte für erschlossenes Bauland für Einfamilienhäuser sei sodann nicht zielführend: Der von der Sachverständigen im Gutachten angewandte Quadratmeterpreis beziehe sich gerade nicht auf Bauland, sondern auf das überbaute Land der gegenständlichen Parzelle. Erfahrungsgemäss liege der Preis von überbautem Land erheblich tiefer als derjenige von baureifem "nacktem" Bauland, da die betreffende Parzelle mit entsprechenden Abbrucharbeiten und Neuerschliessungsarbeiten zuerst überbaubar

gemacht werden müsse. Sollte sich die Sachverständige deshalb zu der Ergänzungsfrage ausschweigen, weil sie sich in ihrem Gutachten gar nicht auf konkrete Vergleichstransaktionen abgestützt habe, so müsse dies zur Disqualifikation ihres Gutachtens als unfachmännisch führen (act. 71 S. 2 f. Ziff. 1).

3.2.2 Sodann hatten die Beschwerdeführer die Ergänzungsfrage gestellt, ob die beim statistischen Amt der Stadt Zürich geführten Statistiken zu den Bodenpreisen nach Bauzone und Quartier berücksichtigt worden seien (act. 62 S. 2 Ergänzungsfrage 2).

Dies verneinte die Sachverständige. Es handle sich dabei nur um eine Annäherung an den Bodenpreis. Indem vom Handänderungspreis lediglich der Gebäudeversicherungswert abgezogen werde, ohne sonstige Eigenschaften des Grundstückes/Gebäudes zu berücksichtigen, liefere dies im Gegensatz zur verwendeten hedonischen Bewertungsmethode kein direkt anwendbares Ergebnis (act. 67 S. 2 Ziff. II.).

Daraufhin trugen die Beschwerdeführer vor Vorinstanz vor, selbst wenn die genannten Statistiken lediglich als Näherungswerte dienen könnten, seien sie für eine seriöse Wertermittlung dennoch unverzichtbar (act. 71 S. 4 Ziff. 2).

3.2.3 Die Beschwerdeführer führten sodann ins Feld, dass der Marktwert der Parzelle bei Berücksichtigung des Umstandes höher ausfallen würde, dass darauf anstelle der Erhaltung des bestehenden, sanierungsbedürftigen Einfamilienhauses die Realisierung einer Neuüberbauung möglich sei (act. 62 S. 3, Ergänzungsfrage 4).

Diesem Vorbringen entgegnete die Sachverständige, dass keine Projektbewertung beauftragt bzw. angeordnet worden sei (act. 67 S. 3 Ziff. IV.).

Die Beschwerdeführer entgegneten vor Vorinstanz, die Sachverständige entziehe sich der Beantwortung der von ihnen gestellten Frage. Dabei sei diese Frage umso berechtigter, da die Sachverständige selbst darauf hingewiesen habe, dass es sich bei der Liegenschaft um ein "abgewohntes Haus" mit einem "in die Jahre gekommenen Badezimmer" ohne Garage, ja nicht einmal mit einem Parkplatz, ohne Schwimmbad, Sauna, Weinkeller "oder weiteren Annehmlichkeiten, die eine Luxusimmobilie auszeichnen" handle (act. 71 S. 4 Ziff. 3).

3.3 Die Beschwerdeführer verlangten (bzw. verlangen sie dies auch vor der Kammer) aufgrund dieser von ihnen geltend gemachten Mängel, die Sachverständige habe das Gutachten zu ergänzen bzw. es sei zwecks mündlicher Erläuterung eine Verhandlung durchzuführen (vgl. Rechtsbegehren in act. 77, hiervor E. 1.3).

3.4 Die Vorinstanz wies diese Ersuchen ab und kam zum Schluss, es sei auf das Gutachten abzustellen. Sie erwog, die Sachverständige habe die Fragen der Beschwerdeführer bzw. des Gerichtes zur Verkehrswertschätzung jeweils in nachvollziehbarer Weise beantwortet. Insbesondere habe die Sachverständige die Herleitung des Marktwertes der Liegenschaft anhand der hedonischen Bewertungsmethode überzeugend erklärt. Nicht nachvollziehbar sei, was die Beschwerdeführer aus dem Einwand, der Preis von überbautem Land liege erfahrungsgemäss erheblich tiefer als derjenige von baureifem "nacktem Bauland", zu ihren Gunsten abzuleiten versuchten, wirke sich der von der Sachverständigen ermittelte Wert im Vergleich zur betreibungsamtlichen Schätzung bzw. den erläuterten statistischen Werten für erschlossenes Bauland doch zu Gunsten der Beschwerdeführer aus (act. 76 S. 6 E. 4.2.). Die Vorinstanz stellte denn hinsichtlich der geäusserten Kritik auch das Rechtsschutzinteresse der Beschwerdeführer in Frage: So sei bezüglich des geschätzten Marktwertes zu bedenken, dass dieser Wert nichts über den tatsächlich erzielten Erlös auszusagen vermöge und er allfälligen Kaufinteressenten lediglich einen ersten Anhaltspunkt über das vertretbare Angebot lieferte. Eine Schätzung solle daher – auch aufgrund der negativ abschreckenden Signalwirkung – nicht möglichst hoch sein. Unter diesem Gesichtspunkt sei es nicht erforderlich, zusätzliche statistische Hinweise darauf zu liefern, auf welcher Grundlage der angegebene Landwert von Fr. 9'250.– pro Quadratmeter Grundstückfläche – welcher deutlich über den erläuterten statistischen Werten für erschlossenes Bauland liege – beruhe. Auch bestehe kein Anlass, die Bodenpreisstatistik des Statistischen Amtes der Stadt Zürich zu berücksichtigen, zumal diese Statistiken unbestritten lediglich als Annäherungswerte dienten (act. 76 S. 5 f. E. 4.2.).

Bei der beantragten Neuschätzung handle es sich sodann um eine aktuelle Verkehrswertschätzung. Dabei sei der Fortführungswert der Liegenschaft ohne Beurteilung von hypothetischen An-, Zu- und Umbau- sowie Abbruch- und Neu-



baumöglichkeiten zu ermitteln. Der Schätzwert habe sich daher an der Situation im jetzigen Zeitpunkt zu orientieren, wobei potentielle Käufer ein allfälliges Überbauungspotenzial des Grundstückes erfahrungsgemäss entsprechend berücksichtigen würden. Damit sei nicht zu beanstanden, dass die Sachverständige die hypothetische Variante "Abbruch und Neuüberbauung" nicht in ihre Schätzung habe einfliessen lassen (a.a.O., S. 6 f. E. 4.3.).

Die Vorinstanz schloss insgesamt, dass sich das Schätzungsgutachten als sorgfältig redigiert und in nachvollziehbarer Weise den anerkannten Bewertungsgrundsätzen Rechnung tragend erweise, weshalb es nicht zu beanstanden sei. Es seien keinerlei Hinweise ersichtlich, dass die Sachverständige das Gutachten unfachmännisch erstellt oder sich auf irrtümliche rechtliche Annahmen oder unzutreffende tatsächliche Feststellungen gestützt habe, weshalb keine triftigen Gründe bestünden, betreffend des ermittelten Marktwertes der Liegenschaft von der Neuschätzung vom 16. Mai 2024 abzuweichen (a.a.O., S. 7 f. E. 4.5.).

3.5.1 Gemäss den Beschwerdeführern sei der von der Vorinstanz angeführte Umstand, wonach der von der Sachverständigen genannte Landwert von Fr. 9'250.– pro Quadratmeter deutlich über den statistischen Werten für erschlossenes Bauland liege, kein schlüssiges Indiz dafür, dass dieser angenommene Wert auch den effektiven Gegebenheiten entspreche. Um dies überprüfbar zu machen, wären zwingend die von der Sachverständigen zur Beurteilung herangezogenen Vergleichstransaktionen offenzulegen gewesen. Ein nicht näher substantiierter Hinweis auf "hunderttausende" Transaktionsdaten vermöge eine nachvollziehbare Begründung nicht zu ersetzen. Indem die Vorinstanz auf diese Beanstandung nicht näher eingegangen sei, habe sie das rechtliche Gehör der Beschwerdeführer verletzt (act. 77 S. 6 Ziff. 2.2.).

3.5.2 Die aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV) fliessende Begründungspflicht verlangt, dass die Urteilsbegründung dem Betroffenen ermöglichen soll, die Tragweite des Entscheides zu erfassen und diesen in Kenntnis der Überlegungen des Gerichts anzufechten (statt vieler: BGE 145 III 324, E. 6.1). Die Begründungspflicht verlangt jedoch nicht, dass sich das Gericht mit sämtlichen vorgebrachten Sachverhaltselementen, Beweismitteln und Rügen auseinander-

setzt. Vielmehr kann es sich auf die wesentlichen Überlegungen, welche zum Entscheid geführt haben, beschränken (BGE 143 III 65 E. 5.2; BGE 141 III 28, E. 3.2.4; BGE 138 I 232, E. 5.1 m.w.H.). Aus dem vorinstanzlichen Entscheid geht hervor und wird von den Beschwerdeführern auch verstanden, weshalb die Vorinstanz zu ihrem Ergebnis gelangte. Dass sie dabei nicht auf sämtliche Argumente der Beschwerdeführer derart einlässlich einging, wie diese sich dies gewünscht hätten, stellt keine Verletzung der Begründungspflicht und damit auch nicht des rechtlichen Gehörs dar. Die Rüge der Gehörsverletzung zielt damit ins Leere. Die Berufung ist in diesem Punkt abzuweisen.

3.5.3 Die Beschwerdeführer bemängeln, dass keine Vergleichstransaktionen aufgeführt bzw. genannt sind, aus welchen sich der angenommene Landwert pro Quadratmeter von Fr. 9'250.– ergebe. Zu diesem Kritikpunkt ist festzuhalten, dass die Sachverständige darlegte, wie der im Gutachten ausgewiesene Marktwert von Fr. 8'335'000.– in Anwendung der hedonischen Bewertungsmethode ermittelt wurde (act. 67 S. 2 Ziff. I.). Die Wertermittlung mittels hedonischer Methode ergibt sich denn auch aus dem Gutachten auf Seite 18 (act. 51). Die Anwendung dieser Methode als solches, als auch das konkret errechnete Ergebnis – welches das Gutachten letztlich als relevanten Marktwert ausweist und auf welches die Vorinstanz abstellt – wird von den Beschwerdeführern im Rahmen ihrer hiesigen Beschwerde nicht konkret in Frage gestellt. Die von ihnen geäußerte Kritik bezieht sich vielmehr lediglich auf einen Parameter im Rahmen der Ermittlung des Sachwertes (vgl. act. 51 S. 19). Die Sachwertmethode zog die Sachverständige gemäss ihren Ausführungen einzig heran, um den mittels hedonischer Methode ermittelten Marktwert zu plausibilisieren (act. 67 S. 2 Ziff. I.). Diese Berechnung zwecks Plausibilisierung ergab einen ähnlichen, etwas tieferen Wert als den (von dem Beschwerdeführern nicht in Frage gestellten) hedonisch ermittelten Marktwert. Abgestellt wurde aber letztlich – wie hier nochmals zu betonen ist – auf den mittels hedonischer Methode ermittelten Wert, der von den Beschwerdeführern nicht in Frage gestellt wird. Unter diesen Umständen und unter Berücksichtigung der Ausführungen in der Beschwerdeschrift bleibt unklar, was sich die Beschwerdeführer mit ihrer Kritik erhoffen bzw. worauf sie zielen. Weder machen sie geltend, der hedonische Wert wäre mangels Plausibilität zu korrigieren, noch wird

klar, ob sie den errechneten Marktwert gemäss Gutachten als zu hoch oder zu tief erachten. Mit Blick auf diese nicht schlüssige Kritik ist nachvollziehbar, dass bereits die Vorinstanz die Frage nach dem konkreten Rechtsschutzinteresse in diesem Punkt stellte. Dazu äussern sich die Beschwerdeführer im Rahmen ihrer Beschwerdeschrift an die Kammer mit keinem Wort. Bereits mit Blick auf diese unklare Begründung bzw. diesen unklaren Standpunkt der Beschwerdeführer ist der vorliegenden Beschwerde in diesem Punkt kein Erfolg beschieden.

Zudem ist mit der Vorinstanz darauf hinzuweisen, dass die von den Beschwerdeführern vorgetragene Kritik das Gutachten weder als nicht schlüssig, widersprüchlich, nicht überzeugend oder methodisch falsch erscheinen lässt. So wies bereits die Vorinstanz darauf hin, dass die Sachverständige mit Blick auf ihre Ausbildung, Berufserfahrung und aktuelle Tätigkeit zur Schätzung der streitgegenständlichen Liegenschaft bestens geeignet ist und keinerlei Anhaltspunkte dafür bestehen, dass sie das Gutachten unfachmännisch erstellt hat. Entsprechend kann auch auf ihre Angabe vertraut und abgestellt werden, wonach sie den angenommenen Quadratmeterpreis bei Ermittlung des Sachwertes gestützt auf ihre langjährige Erfahrung – von welcher nach dem Gesagten auszugehen ist – im richtigen Rahmen festsetzte (vgl. act. 67 S. 2 Ziff. I.). Dass denn der Wert *per se* falsch wäre, machen die Beschwerdeführer im Übrigen auch gar nicht konkret geltend. Damit fehlt es an Gründen, vom Gutachten abzuweichen. Die Beschwerde ist in diesem Punkt abzuweisen.

3.6.1 Die Beschwerdeführer bemängeln sodann, die Sachverständige habe die Statistiken des Statistischen Amtes der Stadt Zürich zu den Grundstückpreisen nicht berücksichtigt, obwohl diese Statistiken einschlägige Vergleichstransaktionswerte lieferten, und sie seien – selbst wenn sie lediglich als Näherungswerte dienen – für eine seriöse Wertermittlung unverzichtbar. Auf diese Rüge sei die Vorinstanz mit keinem Wort eingegangen, womit sie das rechtliche Gehör der Beschwerdeführer verletzt habe (act. 77 S. 6 f. Ziff. 3).

3.6.2 Wie bereits gezeigt (hiervor E. 3.4), hat sich die Vorinstanz zu diesem Vorbringen wohl geäußert und namentlich betont, es bestehe kein Anlass, die Sachverständige zur Berücksichtigung dieser Bodenpreisstatistiken des Statistischen

Amtes der Stadt Zürich anzuhalten, zumal diese Statistiken unbestritten lediglich als Annäherungswerte dienten (act. 76 S. 6 E. 4.2 *in fine*) Die Vorinstanz tat damit klar kund, die Berücksichtigung der von den Beschwerdeführern genannten Statistik nicht als zwingendes Erfordernis für ein fachmännisch sorgfältig erstelltes und im Ergebnis richtiges Gutachten zu erachten. Die Rüge der Gehörsverletzung überzeugt nicht. Im Übrigen beschränken sich die Beschwerdeführer vor der Vorinstanz (wie auch vor der Kammer) ohnehin darauf, den Standpunkt, die Berücksichtigung dieser Werte seien "für eine seriöse Wertermittlung [...] unverzichtbar", pauschal zu vertreten, ohne diese Haltung auch nur ansatzweise stichhaltig zu begründen. Auch aus diesem Grund war eine weitere Auseinandersetzung mit diesem Standpunkt durch die Vorinstanz nicht angezeigt und ist durch die Kammer auf diesen Punkt der Beschwerde nicht einzutreten.

3.7.1 Die Beschwerdeführer tragen im Weiteren vor, dass die Sachverständige nicht dargetan habe, inwiefern der Marktwert der Parzelle höher ausfallen würde, würde darauf anstelle der Erhaltung des bestehenden, sanierungsbedürftigen Einfamilienhauses die Realisierung einer Neuüberbauung angestrebt. Wenn die Vorinstanz diesen Einwand mit dem Hinweis abtue, dass vorliegend "keine Projektbewertung beauftragt/angeordnet worden sei", verkenne sie, dass ein seriöses Grundstückbewertungsgutachten zwingend auch der Frage nachgehen müsse, ob sich unter der Hypothese einer Neuüberbauung ein höherer Grundstückswert als bei Erhaltung der bestehenden Baute ergäbe (act. 77 S. 7 f. Ziff. 4.).

3.7.2 Die Beschwerdeführer übersehen, dass die Vorinstanz zu diesem Punkt mehr ausführte, als von ihnen nun dargelegt. So hatte die Vorinstanz wie gezeigt (hiervor E. 3.4) erwogen, bei der vorliegend beantragten Neuschätzung handle es sich um eine aktuelle Verkehrswertschätzung, bei der der Fortführungswert der Liegenschaft ohne Beurteilung von hypothetischen An-, Zu- und Umbau- sowie Abbruch- und Neubaumöglichkeiten zu ermitteln war und sich der Schätzwert entsprechend an der Situation im jetzigen Zeitpunkt zu orientieren habe und potentielle Käufer zudem ein allfälliges Überbauungspotential des Grundstückes erfahrungsgemäss berücksichtigen würden (act. 76 S. 6 f. E. 4.3. u.H.a. OGer ZH PS140109 vom 26. Juni 2014, E. 2.5). Zu diesen Erwägungen äussern sich die

Beschwerdeführer im Rahmen ihrer Beschwerde mit keinem Wort und bezeichnen sie insbesondere nicht als falsch. Dies genügt einer hinreichende Beschwerdebeurteilung nicht. Auf die Beschwerde ist in diesem Punkt nicht einzutreten.

3.8 Die Beschwerdeführer machen sodann Ausführungen zur Erstellung eines Obergutachtens. Ein solches wäre ihrer Ansicht nach dann angezeigt, wenn sich zeigen sollte, dass das von der Sachverständigen erstellte Gutachten an nicht behebbaren Mängeln leide, was nur durch ein entsprechendes Obergutachten geheilt werden könne (act. 88 S. 8 Ziff. 5).

Auf diese Vorbringen muss bereits deshalb nicht eingegangen werden, weil es nach dem Gesagten beim Entscheid der Vorinstanz bleibt, wonach auf das Gutachten abzustellen ist. Die Beschwerde ist auch in diesem Punkt abzuweisen.

3.9 Die Beschwerde erweist sich somit insgesamt als unbegründet und ist abzuweisen, soweit auf sie eingetreten werden kann.

4. Das Rechtsmittelverfahren vor der oberen kantonalen Aufsichtsbehörde, welche die Neuschätzung der Liegenschaft zum Inhalt hat, ist kostenlos (Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 SchKG). Eine Parteientschädigung ist nicht auszurichten (Art. 62 Abs. 2 GebV SchKG).

**Es wird erkannt:**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
2. Es werden keine Kosten erhoben und keine Parteientschädigungen zugesprochen.

3. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage eines Doppels von act. 77, an die Vorinstanz sowie an das Betreibungsamt Zürich 7, je gegen Empfangsschein.

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

4. Eine **Beschwerde** gegen diesen Entscheid an das Bundesgericht ist innerhalb **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 M. Schnarwiler

versandt am:

5. Dezember 2024