

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer als obere kantonale Aufsichtsbehörde
über Schuldbetreibung und Konkurs



Geschäfts-Nr.: PS240215-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,
Oberrichterin lic. iur. A. Strähl und Ersatzrichterin Dr. C. Schoder
sowie Gerichtsschreiber MLaw S. Widmer

Beschluss vom 28. Januar 2025

in Sachen

A._____,

Beschwerdeführer

betreffend **Mitteilung der betreibungsamtlichen Schätzung /**

Gesuch um neue Schätzung

(Beschwerde über das Betreibungsamt Winterthur-Stadt)

**Beschwerde gegen einen Beschluss des Bezirksgerichtes Winterthur vom
25. Oktober 2024 (CB240021)**

Erwägungen:

1.

1.1. Der Beschwerdeführer ist Alleineigentümer von sechs in der Gemeinde B._____ befindlichen Grundstücken, wovon eines mit einem Einfamilienhaus, einer Scheune und einem Gartenhaus überbaut ist (fortan: Hauptgrundstück); bei den restlichen Grundstücken handelt es sich im Wesentlichen um Landwirtschaftsland oder um Wald. Alle Grundstücke befinden sich ausserhalb der Bauzone. Das Einfamilienhaus wird vom Beschwerdeführer, seiner Ehefrau und ihren Kindern bewohnt (vgl. act. 6/2; act. 6/6/1-3).

1.2. Gegen den Beschwerdeführer laufen mehrere Betreibungsverfahren. Am 12. September 2022 vollzog das Betreibungsamt Winterthur-Stadt (fortan: Betreibungsamt) die Pfändung der Grundstücke des Beschwerdeführers (Pfändung Nr. 1; act. 6/6/1). Auf Antrag der Gläubiger führt das Betreibungsamt nun die Verwertung der Grundstücke durch (act. 6/5). Zu diesem Zweck teilte es dem Beschwerdeführer am 7. Juni 2024 das Ergebnis der betreibungsamtlichen Schätzung der Grundstücke mit (act. 6/2 = act. 6/6/3).

1.3.

1.3.1. Daraufhin gelangte der Beschwerdeführer mit Eingabe vom 14. Juni 2024 an das Bezirksgericht Winterthur als untere kantonale Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs (nachfolgend: Vorinstanz). Unter Hinweis auf einen Veranlagungs-Entscheid des Gemeinderats B._____ vom 27. Oktober 2009 machte er, soweit verständlich, geltend, das Betreibungsamt biete seine Grundstücke in unlauterer Weise für Fr. 8.– pro m² zum Verkauf an. Gemäss der Verkehrswerteinschätzung der Gemeinde B._____ habe der Verkehrswert der Grundstücke per 11. April 2007 Fr. 500.– pro m² betragen. Heute belaufe er sich auf Fr. 1'000.– pro m², wobei im Falle eines Verkaufs eine Grundstückgewinnsteuer von Fr. 118.– pro m² anfallen würde. In verfahrensmässiger Hinsicht ersuchte er um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege (act. 6/1).

1.3.2. Die Vorinstanz holte vom Betreibungsamt eine Beschwerdeantwort ein (act. 6/5 f.). Mit Verfügung vom 5. Juli 2024 teilte sie den Parteien mit, dass sie

aufgrund der Ausführungen in der Beschwerdeschrift und der Beschwerdeantwort davon ausgehe, dass der Beschwerdeführer sinngemäss ein Gesuch um Neuschätzung stelle. Sie erteilte der Beschwerde die aufschiebende Wirkung und setzte dem Beschwerdeführer eine Frist von 10 Tagen zur Leistung eines Kostenvorschusses von Fr. 2'000.– für die Einholung einer neuen Schätzung an (act. 6/7). Mit Eingabe vom 20. Juli 2024 wandte sich der Beschwerdeführer mit grösstenteils kaum verständlichen Ausführungen an die Vorinstanz und ersuchte erneut um unentgeltliche Rechtspflege (act. 6/9). Mit Verfügung vom 27. August 2024 wies die Vorinstanz das Gesuch um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege ab und setzte dem Beschwerdeführer eine einmalige Nachfrist von 5 Tagen zur Leistung des Kostenvorschusses an (act. 6/11). Innert der Nachfrist ersuchte der Beschwerdeführer erneut um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege und beantragte das Abwarten von Urteilen des Bundesgerichts und des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich (act. 6/13 f.). Den Kostenvorschuss leistete er nicht.

1.3.3. Mit Beschluss vom 25. Oktober 2024 wies die Vorinstanz das Gesuch um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege und die betreibungsrechtliche Beschwerde ab. Auf den Antrag auf Neuschätzung der Grundstücke durch einen Sachverständigen trat sie mangels Leistung des Kostenvorschusses nicht ein (act. 3 = act. 5 [Aktenexemplar] = act. 6/17). Der Beschluss wurde dem Beschwerdeführer am 30. Oktober 2024 zugestellt (act. 6/18).

2.

2.1. Gegen den Beschluss vom 25. Oktober 2024 erhob der Beschwerdeführer mit Eingabe vom 2. November 2024 (Datum Poststempel) rechtzeitig (vgl. act. 6/18) Beschwerde beim Obergericht des Kantons Zürich als obere kantonale Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs. Zugleich ersucht er um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege (act. 2).

2.2. Die vorinstanzlichen Akten wurden von Amtes wegen beigezogen (vgl. act. 6/1-19). Vom Einholen einer Beschwerdeantwort und einer Vernehmlassung

kann abgesehen werden (vgl. § 18 EG SchKG i.V.m. § 84 GOG i.V.m. Art. 322 und Art. 324 ZPO). Das Verfahren ist spruchreif.

3. Für das Beschwerdeverfahren vor der oberen Aufsichtsbehörde sind die Regelungen von Art. 319 ff. ZPO anwendbar (Art. 20a Abs. 3 SchKG i.V.m. § 18 EG SchKG i.V.m. § 84 GOG; vgl. OGer ZH PS240072 vom 24. Mai 2024 E. 2.1). Wie dem Beschwerdeführer bereits aus früheren Beschwerdeverfahren bekannt ist, hat eine Beschwerde einen Antrag und eine Begründung zu enthalten (vgl. act. 6/15 E. 2.1; OGer PS240114 vom 20. Juni 2024 E. 2; OGer PS240171 vom 21. Oktober 2024 E. 3). Bei juristischen Laien genügt als Antrag eine Formulierung, aus der sich mit gutem Willen herauslesen lässt, wie das Obergericht entscheiden soll. Als Begründung reicht es aus, wenn auch nur ganz rudimentär zum Ausdruck kommt, weshalb der angefochtene Entscheid unrichtig sein soll. Die Beschwerde führende Partei muss sich mit der Begründung des vorinstanzlichen Entscheides auseinandersetzen und die behaupteten Mängel wenigstens in groben Zügen aufzeigen (vgl. statt vieler: OGer ZH PS110192 vom 21. Februar 2012 E. 5.1). Enthält eine Beschwerde keinen rechtsgenügenden Antrag oder keine hinreichende Begründung, ist auf sie nicht einzutreten (vgl. HUNGERBÜHLER/BUCHER, DIKE-Komm-ZPO, 2. Aufl. 2016, Art. 321 N 17 i.V.m. Art. 311 N 28 und 46).

4. Bevor nachfolgend (E. 5) die vorinstanzlichen Erwägungen zusammengefasst werden, ist zum besseren Verständnis kurz auf den Unterschied zwischen einer betriebsrechtlichen Beschwerde (Art. 17 f. SchKG) gegen die betriebsamtliche Schätzung und einem Gesuch um Neuschätzung einzugehen: Mit der betriebsrechtlichen Beschwerde können *Fehler im Verfahren* zur betriebsamtlichen Schätzung geltend gemacht werden (BGE 135 I 102 E. 3.1; BGE 133 III 537 E. 4.1; BGE 120 III 79). Die betriebsrechtliche Beschwerde bei der Aufsichtsbehörde bedarf – wie vorstehend erwähnt (vgl. E. 3) – eines Antrags und einer Begründung. Stört sich eine beteiligte Person hingegen am *Ergebnis der Schätzung*, kann sie bei der Aufsichtsbehörde ein Gesuch um Neuschätzung stellen (Art. 99 Abs. 2 i.V.m. Art. 9 Abs. 2 VZG). Ein Gesuch um Neuschätzung bedarf keiner Begründung (BGE 145 III 487 E. 3.3.3; BGE 134 III 42 E. 4). Art. 9

Abs. 2 VZG macht den Anspruch auf Neuschätzung allerdings von der Leistung eines Kostenvorschusses abhängig.

5. Die Vorinstanz erwog, die Gemeinde B._____ habe in der Verkehrswertberechnung per 11. April 2007 ausschliesslich für den überbauten Teil des Hauptgrundstücks einen Landwert von Fr. 500.– pro m² eingesetzt. Für die übrige Fläche des Hauptgrundstücks und die weiteren Grundstücke seien damals Fr. 9.– resp. Fr. 1.50 pro m² eingesetzt worden. Die Gemeinde B._____ sei insgesamt von einem Realwert der Grundstücke von Fr. 936'000.– (Landwert: Fr. 457'787.–/ Gebäudezeitwert: Fr. 434'851.–) ausgegangen. In der betriebsamtlichen Schätzung seien für das Hauptgrundstück ein Realwert von Fr. 1'160'000.– (u.U. sogar Fr. 1'280'000.–) und für die weiteren Grundstücke Quadratmeterpreise von Fr. 8.– bzw. Fr. 2.50 eingesetzt worden. Mit einem Total von Fr. 1'308'214.50 (bzw. unter Umständen sogar Fr. 1'428'214.50) sei in der betriebsamtlichen Schätzung ein wesentlich höherer Betrag für die sechs gepfändeten Grundstücke veranschlagt worden als noch in der Verkehrswertschätzung der Gemeinde B._____. Die vom Beschwerdeführer vorgebrachte Rüge der Unlauterkeit erweise sich bei dieser Ausgangslage als offensichtlich unbegründet, weshalb die Beschwerde abzuweisen sei (act. 5 E. II.2). Gemäss Art. 9 Abs. 2 VZG sei jeder Beteiligte berechtigt, innerhalb der Frist zur Beschwerde gegen die Pfändung bei der Aufsichtsbehörde gegen Vorschuss der Kosten eine neue Schätzung durch Sachverständige zu verlangen. Der Beschwerdeführer habe rechtzeitig die Neuschätzung des Grundstücks verlangt (act. 5 E. II.3). Er habe jedoch den Kostenvorschuss innert der Frist nicht geleistet. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung (BGE 135 I 102 E. 3.2.3) habe der Schuldner keinen Anspruch auf Befreiung von der Kostenvorschusspflicht durch Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege. Auch der erneute Antrag des Beschwerdeführers um Gewährung der unentgeltlichen Prozessführung vom 6. September 2024 sei daher abzuweisen. Art. 9 Abs. 2 VZG sehe keine Nachfristansetzung bei Zahlungssäumnis vor (act. 5 E. II.4). Entsprechend sei auf das Gesuch um Neuschätzung des Grundstücks nicht einzutreten (act. 5 E. II.5).

6. Mit seiner Beschwerde vom 2. November 2024 an das Obergericht als obere kantonale Aufsichtsbehörde beantragt der Beschwerdeführer "öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen Art. 5 Abs. 2 RPG / Art. 26 BV an Grundstücken & Liegenschaften mit Tilgungen der Grundstückgewinnsteuern, innert 30 Tagen entgeltlich zu bereinigen". Aus dieser Formulierung lässt sich auch mit gutem Willen nicht herauslesen, was das Obergericht im Falle einer Gutheissung der Beschwerde entscheiden soll. Der Antrag weist keinen erkennbaren Bezug zum vorliegenden Verfahrensgegenstand (betreibungsamtliche Schätzung / Gesuch um Neuschätzung) auf. Die Begründung hilft bei der Interpretation des Antrags auch nicht weiter, stellt der Beschwerdeführer darin doch bloss eigene Berechnungen zum Verkehrswert und zur bei einem Verkauf zu diesem Preis anfallenden Grundstückgewinnsteuer an. In seinen wiederum auf Basis eines einheitlichen Quadratmeterpreises von neu Fr. 2'300.– pro m² erfolgenden Berechnungen gelangt er zu einem aktuellen Verkehrswert der Grundstücke von Fr. 37'375'000.– und Grundstückgewinnsteuern von Fr. 6'903'000.–. Mit den vorstehend zusammengefassten Erwägungen der Vorinstanz dazu, weshalb der Vorwurf der unlauteren Schätzung nicht verfange und weshalb eine Neuschätzung unterbleibe, setzt er sich nicht auseinander. Die Beschwerde enthält weder einen hinreichenden Antrag noch eine hinreichende Begründung. Auf die Beschwerde ist nicht einzutreten.

7. Der Vollständigkeit halber ist zu den Ausführungen des Beschwerdeführers noch Folgendes festzuhalten: Wenn der Beschwerdeführer sinngemäss geltend macht, die Bodenpreise in der Gemeinde B. _____ lägen wesentlich höher als Fr. 8.– pro m², so ist das bezogen auf *Wohnbauland* sicher richtig. Der Beschwerdeführer übersieht jedoch, dass es sich bei den gepfändeten Grundstücken grösstenteils um Landwirtschaftsland oder Wald handelt. Alle Grundstücke befinden sich ausserhalb der Bauzone. Es ist notorisch, dass für Landwirtschaftsland und Wald wesentlich tiefere Bodenpreise bezahlt werden als für Wohnbauland (vgl. <https://www.zh.ch/de/planen-bauen/raumplanung/immobilienmarkt/bodenpreise.html>; zuletzt besucht am: 24. Januar 2025). Dieser Umstand wurde bei der betreibungsamtlichen Schätzung zu Recht berücksichtigt. Die betreibungsamtliche Schätzung sagt zudem nichts über den an der Versteigerung tatsächlich er-

zielbaren Erlös aus. Die Schätzung des zu versteigernden Grundstücks soll den Interessenten lediglich einen Anhaltspunkt über das vertretbare Angebot geben (vgl. BGE 135 I 102 E. 3.2.3).

8. Das Verfahren vor den kantonalen Aufsichtsbehörden in Schuldbetreibungs- und Konkursachen ist grundsätzlich kostenlos (Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 SchKG und Art. 61 Abs. 2 GebV SchKG). Es sind auch hier keine Kosten zu erheben. Das Gesuch des Beschwerdeführers um unentgeltliche Rechtspflege für das zweitinstanzliche Beschwerdeverfahren erweist sich deshalb als gegenstandslos und ist abzuschreiben. Parteienschädigungen dürfen in diesem Verfahren nicht zugesprochen werden (Art. 62 Abs. 2 GebV SchKG)

Es wird beschlossen:

1. Das Gesuch um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege wird abgeschrieben.
2. Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.
3. Es werden keine Kosten erhoben.
4. Es wird keine Parteienschädigung zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an den Beschwerdeführer, an die Vorinstanz sowie an das Betreibungsamt Winterthur-Stadt, je gegen Empfangsschein.

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

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 Schuldbetrei-
bungs- 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:
31. Januar 2025