

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer als obere kantonale Aufsichtsbehörde  
über Schuldbetreibung und Konkurs



---

Geschäfts-Nr.: PS240217-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.\_\_\_\_\_**,

Beschwerdeführerin

betreffend **Mitteilung der betreibungsamtlichen Schätzung**  
**(Beschwerde über das Stadtammann- und Betreibungsamt Winterthur)**

**Beschwerde gegen ein Urteil des Bezirksgerichtes Winterthur vom 14. Oktober 2024 (CB240026)**

### **Erwägungen:**

1.

1.1. Der Ehemann der Beschwerdeführerin 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 von der Beschwerdeführerin, ihrem Ehemann und ihren Kindern bewohnt (vgl. act. 6/2; act. 6/6/1-2; ferner act. 6/2; act. 6/6/1-3 im Verfahren PS240218).

1.2. Gegen den Ehemann der Beschwerdeführerin laufen mehrere Betreibungsverfahren. Am 12. September 2022 vollzog das Betreibungsamt Winterthur-Stadt (fortan: Betreibungsamt) die Pfändung der Grundstücke des Ehemannes der Beschwerdeführerin (Pfändung Nr. 1; act. 6/6/1 im Verfahren PS240218). Auf Antrag der Gläubiger führt das Betreibungsamt nun die Verwertung der Grundstücke durch (act. 6/6/2). Zu diesem Zweck teilte es der Beschwerdeführerin und ihrem Ehemann am 7. Juni 2024 je separat das Ergebnis der betreibungsamtlichen Schätzung der Grundstücke mit (act. 6/2 = act. 6/6/3).

1.3.

1.3.1. Daraufhin gelangte die Beschwerdeführerin zunächst mit Eingabe vom 14. Juni 2024 an das Bezirksgericht Winterthur als untere kantonale Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs (nachfolgend: Vorinstanz). Die Vorinstanz behandelte die Eingabe als Gesuch um Neuschätzung der Grundstücke. Gegen den Entscheid der Vorinstanz in der betreffenden Angelegenheit erhob die Beschwerdeführerin Beschwerde beim Obergericht des Kantons Zürich (Verfahren PS240218).

1.3.2. Mit Eingabe vom 24. Juni 2024 wandte sich die Beschwerdeführerin erneut an die Vorinstanz. Sie machte, soweit verständlich, geltend, das Betreibungsamt Winterthur-Stadt sei bei der Grundstücksschätzung von einem Landwert von Fr. 8.– pro m<sup>2</sup> ausgegangen, was nicht dem rechtsverbindlichen kommunalen

Landwert von plus/minus Fr. 1'000.– pro m<sup>2</sup> entspreche. Das stelle unlauteren Wettbewerb dar und führe zu unentdecktem Vermögen. Sie sei berechtigt, die Widerrechtlichkeiten mit Schadenersatz und Genugtuung zu klären. Zudem beantragte sie die Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege (act. 1). Die Vorinstanz nahm diese Eingabe der Beschwerdeführerin als Beschwerde gegen die betriebsamtliche Schätzung der Grundstücke entgegen. Sie holte vom Betriebsamt eine Beschwerdeantwort ein (act. 6/5). Mit Urteil vom 14. Oktober 2024 wies die Vorinstanz die Beschwerde ab. Gerichtskosten erhob sie keine. Sie sprach auch keine Parteientschädigung zu. Das Gesuch der Beschwerdeführerin um unentgeltliche Rechtspflege schrieb sie als gegenstandslos ab (act. 3 = act. 5 [Aktenexemplar] = act. 6/9). Das Urteil wurde der Beschwerdeführerin am 29. Oktober 2024 zugestellt (act. 6/10).

2.

2.1. Gegen das Urteil der Vorinstanz vom 14. Oktober 2024 erhob die Beschwerdeführerin mit Eingabe vom 2. November 2024 (Datum Poststempel) rechtzeitig Beschwerde beim Obergericht des Kantons Zürich als obere kantonale Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs. In der Beschwerde ersucht sie um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege (act. 2).

2.2. Die Kammer zog die vorinstanzlichen Akten bei (act. 6/1-10). Weiterungen erübrigen sich. Insbesondere kann auf die Einholung einer Beschwerdeantwort bzw. einer Vernehmlassung verzichtet werden (vgl. § 18 EG SchKG i.V.m. § 84 GOG i.V.m. Art. 322 und Art. 324 ZPO). Das Verfahren ist spruchreif.

3. Gegen Verfügungen der unteren Aufsichtsbehörde kann innert 10 Tagen bei der oberen Aufsichtsbehörde (Art. 18 SchKG) Beschwerde geführt werden. 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). Die Beschwerde muss einen Antrag und eine Begründung enthalten (vgl. Art. 321 Abs. 1 ZPO). Bei Rechtsmitteleingaben von Personen ohne juristische Ausbildung genügt als Antrag eine Formulierung, aus der sich mit gutem Willen herauslesen lässt, wie das Obergericht entscheiden soll. Als Begrün-

dung 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 betreibungsrechtlichen Beschwerde (Art. 17 f. SchKG) gegen die betreibungsamtliche Schätzung und einem Gesuch um Neuschätzung einzugehen: Mit der betreibungsrechtlichen Beschwerde können *Fehler im Verfahren* zur betreibungsamtlichen Schätzung geltend gemacht werden (BGE 135 I 102 E. 3.1; BGE 133 III 537 E. 4.1; BGE 120 III 79). Die betreibungsrechtliche 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, aus der Beschwerdeschrift gehe zwar sinngemäss hervor, dass sich die Beschwerde gegen die Verfügung des Betreibungsamtes betreffend Mitteilung der betreibungsamtlichen Schätzung des Grundstücks richte. Der Beschwerdeschrift liessen sich jedoch keine konkreten Anträge entnehmen. Zudem seien die Ausführungen der Beschwerdeführerin dazu, inwiefern das Betreibungsamt gegen gesetzliche Bestimmungen des Betreibungsverfahrens verstossen haben soll, unverständlich. Falls die Beschwerdeführerin mit ihren Ausführungen sinngemäss die Neuschätzung des gepfändeten Grundstücks im Sinne von Art. 99 Abs. 2 VZG i.V.m. Art. 9 Abs. 2 VZG verlangen wolle, sei sie darauf

hinzuweisen, dass bereits ihre frühere Eingabe als ein solches Begehren entgegen genommen worden sei. Die Beschwerdeführerin habe kein rechtlich geschütztes Interesse an einem zweiten, identischen Verfahren. Falls die Beschwerdeführerin die Nachpfändung unentdeckter Vermögenswerte im Sinne von Art. 115 Abs. 3 SchKG verlangen wolle, sei sie dazu nicht berechtigt. Dieses Recht komme ausschliesslich den Gläubigern zu. Weiter sei die Beschwerdeführerin darauf hinzuweisen, dass allfällige Schadenersatz- oder Genugtuungsansprüche nicht im Rahmen einer betriebsrechtlichen Beschwerde im Sinne von Art. 17 SchKG geltend gemacht werden könnten. Aus den dargelegten Gründen sei die Beschwerde abzuweisen (act. 5 E. II.2).

6. Mit ihrer Beschwerde vom 2. November 2024 an das Obergericht als obere kantonale Aufsichtsbehörde beantragt die Beschwerdeführerin "öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen gemäss Art. 5 Abs. 2 RPG / Art. 26 BV, an Grundstücken & Liegenschaften mit Tilgungen der Grundstückgewinnsteuern, innert 30 Tagen, entgeltlich zu bereinigen" (act. 2). 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 ersichtlichen Bezug zum vorliegenden Verfahrensgegenstand (Rechtmässigkeit der betriebsamtlichen Schätzung) auf. Aus der Begründung lässt sich auch kein sinngemäss gestellter Antrag entnehmen. In der Begründung macht die Beschwerdeführerin schwer verständliche Ausführungen zu Bodenpreisen, Grundstückgewinnen, Grundstückgewinnsteuern, einer erbrechtlichen Solidarhaftung, Geschäften des Betriebsamtes Winterthur-Stadt und Grundpfandrechten des Steueramtes (act. 2). Auf die Erwägungen der Vorinstanz geht sie dabei nicht ein. Die Beschwerde enthält somit weder einen hinreichenden Antrag noch eine hinreichende Begründung. Auf die Beschwerde ist nicht einzutreten.

7. Der Vollständigkeit halber ist zu den erstinstanzlichen Ausführungen der Beschwerdeführerin noch Folgendes festzuhalten: Wenn die Beschwerdeführerin sinngemäss geltend machte, die Bodenpreise in der Gemeinde B.\_\_\_\_\_ lägen wesentlich höher als Fr. 8.– pro m<sup>2</sup>, so ist das bezogen auf *Wohnbauland* sicher richtig. Die Beschwerdeführerin übersieht jedoch, dass es sich bei den gepfändete-

ten Grundstücken ihres Ehemannes 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 erzielbaren 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 der Beschwerdeführerin um unentgeltliche Rechtspflege für das zweitinstanzliche Beschwerdeverfahren erweist sich deshalb als gegenstandslos und ist abzuschreiben. Parteientschädigungen 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 Parteientschädigung zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Beschwerdeführerin, 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 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:  
31. Januar 2025