

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer als obere kantonale Aufsichtsbehörde
über Schuldbetreibung und Konkurs



Geschäfts-Nr.: PS250134-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. M. Stammbach, Vorsitzende,
Oberrichterin lic. iur. A. Strähl und Ersatzrichterin Dr. C. Schoder
sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. S. Bohli Roth

Beschluss und Urteil vom 5. Dezember 2025

in Sachen

A._____,

Beschwerdeführer,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X._____

gegen

B._____ AG,

Beschwerdegegnerin,

vertreten durch Prof. Dr. iur. Y._____

betreffend **Mitteilung der betreibungsamtlichen Schätzung des
Grundstückes und der Zugehör vom 23. April 2024 / Gesuch um neue
Schätzung durch einen Sachverständigen / Kostenvorschuss
(Beschwerde über das Betreibungsamt Birmensdorf)**

**Beschwerde gegen eine Verfügung des Bezirksgerichtes Dietikon vom
5. Mai 2025 (CB240005)**

Erwägungen:

1. Mit Schreiben vom 23. April 2024 teilte das Betreibungsamt Birmensdorf dem Beschwerdeführer die betreibungsamtliche Schätzung des Grundstückes an der C.____-strasse ... in D.____ samt Zugehör mit (act. 8/2/1). Am 13. Mai 2024 erhob der Beschwerdeführer beim Bezirksgericht Dietikon als untere Aufsichtsbehörde über die Betreibungsämter (Vorinstanz) fristgerecht Beschwerde nach Art. 17 SchKG und verlangte sinngemäss die Sistierung des Pfandverwertungsverfahrens, eventualiter einen Aufschub der Frist zur Beantragung einer neuen Schätzung. Subeventualiter sei eine neue Schätzung des Grundstückes durch einen Sachverständigen durchzuführen (act. 8/1). Mit Teilurteil vom 18. Mai 2024 wies die Vorinstanz die Beschwerde ab, soweit sie darauf eintrat, verbunden mit der Anweisung an das Betreibungsamt Birmensdorf, einstweilen keine weiteren Betreibungs- bzw. Vollstreckungshandlungen im Grundpfandverwertungsverfahren vorzunehmen. Über das Subeventualbegehren betreffend Neuschätzung werde nach rechtskräftiger Erledigung der Beschwerde entschieden (act. 8/3). Die dagegen erhobene Beschwerde wurde von der Kammer mit Urteil vom 2. September 2024 und vom Bundesgericht mit Entscheid vom 10. April 2025 abgewiesen, soweit darauf eingetreten wurde (act. 8/7 und act. 8/15).

Nach der rechtskräftigen Erledigung der Beschwerde befasste sich die Vorinstanz mit dem Subeventualbegehren um Neuschätzung des Grundstückes und setzte dem Beschwerdeführer mit Verfügung vom 5. Mai 2025 eine nicht erstreckbare Frist von 10 Tagen an, um nach Art. 9 Abs. 2 VZG für die Kosten der neuen Schätzung einen Vorschuss in der Höhe von einstweilen Fr. 5'500.– zu leisten, unter der Androhung, dass bei Säumnis auf das Gesuch nicht eingetreten werde. Weiter setzte die Vorinstanz dem Betreibungsamt sowie der Beschwerdegegnerin Frist zur freigestellten Vernehmlassung zum Gesuch um Neuschätzung an (act. 7). Daraufhin gelangte der Beschwerdeführer am 19. Mai 2025 an die Vorinstanz und ersuchte um Reduktion des Vorschusses auf Fr. 2'000.– und um Er Streckung der Frist (act. 8/18). Die Vorinstanz wies das Wiedererwägungsgesuch mit Verfügung vom 22. Mai 2025 ab (act. 8/20).

2. Gegen die Verfügung vom 5. Mai 2025 erhob der Beschwerdeführer mit Eingabe vom 19. Mai 2025 auch Beschwerde an die Kammer als obere Aufsichtsbehörde über die Betreibungsämter und beantragte die Aufhebung der Verfügung und die Rückweisung der Sache zum erneuten Erlass einer Verfügung an die Vorinstanz. Ferner sei der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zu erteilen (act. 2).

Mit Verfügung vom 26. Mai 2025 trat die Kammer auf das Gesuch um Erteilung der aufschiebenden Wirkung nicht ein und merkte vor, dass die dem Beschwerdeführer von der Vorinstanz angesetzte Frist zur Leistung des Kostenvorschusses nicht säumniswirksam ablaufen könne, bevor über die Beschwerde entschieden sei (act. 9).

3. In der Begründung der Beschwerde beanstandet der Beschwerdeführer rechtswidriges Handeln durch die Vorinstanz. Gemäss Art. 144 Abs. 2 ZPO könnten gerichtliche Fristen aus zureichenden Gründen erstreckt werden, wenn das Gericht vor Fristablauf darum ersucht werde. Der Entzug dieses Rechts stelle einen tiefgreifenden Einschnitt in die Parteirechte dar und erfordere triftige Gründe. Solche würden nicht vorliegen, insbesondere drohe kein Schaden durch eine geringfügige Verzögerung wegen einer angemessenen Erstreckung der Zahlungsfrist. Sinn und Zweck der prozessualen Regeln sei es, den Gang des Verfahrens unter Wahrung der Rechte aller Beteiligten zu gewähren und nicht, eine Prozesspartei zu drangsalieren. Letzteres sei aber hier im Vordergrund gestanden, was ein Akt richterlicher Willkür bedeute und gegen Art. 9 BV verstosse. Werde eine Fristerstreckung bereits bei Ansetzung einer Frist ohne Würdigung der vorgebrachten Gründe ausgeschlossen, so stelle dies einen Verstoss gegen Art. 144 Abs. 2 ZPO dar. Ein vorweggenommener Ausschluss einer Fristerstreckung bedeute weiter, dass ein entsprechendes Gesuch gar nicht geprüft würde, wodurch der Anspruch der Parteien auf rechtliches Gehör verletzt werde. Ebenso habe die Vorinstanz das Willkürverbot verletzt, wenn sie ohne Angabe von Gründen wie Dringlichkeit oder Prozessökonomie und entgegen der geltenden Prozessordnung und Praxis eine nicht erstreckbare Frist ansetze.

Weiter moniert der Beschwerdeführer die Höhe des verlangten Kostenvorschusses. Das Gesetz erlaube bloss einen Vorschuss für die tatsächlich anfallenden Kosten. Die geforderten Fr. 5'500.– seien deutlich mehr, als für die Schätzung eines Einfamilienhauses notwendig wären. Diese Handlung würde keinen Materialaufwand erfordern und der zeitliche Aufwand sei überschaubar. Die Beschwerdegegnerin selbst beziffere die tatsächlichen Kosten einer Substanzwert-schätzung, welche die genaueste und teuerste Methode sei, in einer ihrer Publikationen mit Fr. 1'000.– bis Fr. 2'000.–. Indem die Vorinstanz einen prohibitiv hohen Vorschuss fordere, verstosse sie gegen Art. 9 Abs. 2 VZG (act. 2).

4. Für das Beschwerdeverfahren an die obere Aufsichtsbehörde nach Art. 18 SchKG sind die Regelungen von Art. 319 ff. ZPO anwendbar (Art. 20a Abs. 3 SchKG i.V.m. § 18 EG SchKG und § 84 GOG). Mit der Beschwerde können unrichtige Rechtsanwendung und offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Dabei sind konkrete Anträge zu stellen und zu begründen. Die Beschwerde führende Partei hat sich mit der Begründung des vorinstanzlichen Entscheides im Einzelnen auseinanderzusetzen und anzugeben, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid ihrer Ansicht nach leidet (Art. 321 ZPO). Neue Anträge, neue Tatsachen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 ZPO). Das gilt auch im zweitinstanzlichen betriebsrechtlichen Beschwerdeverfahren (zum Ganzen OGer ZH PS190042 vom 27. März 2019 E. 2).

5.a) Aus dem Anspruch auf rechtliches Gehörs ergibt sich auch der Anspruch auf Begründung des Entscheides. Diese beinhaltet, dass sich die vom Entscheid betroffenen Parteien über dessen Tragweite und über allfällige Anfechtungsmöglichkeiten ein Bild machen können, damit sie die Möglichkeit haben, die Sache in voller Kenntnis um die Entscheidungsgründe an die nächste Instanz weiterzuziehen. Dabei muss das Gericht die wesentlichen Überlegungen nennen, von denen es sich hat leiten lassen. Nicht erforderlich ist jedoch, dass es sich mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt, sondern es kann sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken (ZK ZPO-Chevalier / Boog, 4. A., Art. 53 N 14 m.w.H.). Die Begründungspflicht gilt grundsätzlich für Endent-

scheide, Zwischenentscheide und Entscheide über vorsorgliche Massnahmen, aber nicht für prozessleitende Verfügungen. Welchen formellen Anforderungen letztere zu genügen haben, beurteilt sich im Einzelfall nach Massgabe des rechtlichen Gehörs (Art. 53 ZPO). Zumindest bei selbständig anfechtbaren prozessleitenden Verfügungen erscheinen eine Rechtsmittelbelehrung und je nach Tragweite auch eine Begründung geboten (OFK / ZPO-Engler, 3. A., Art. 238 N 1; ZK ZPO-Staehelin, 4. A., Art. 238 N 5).

b) Die Höhe des Vorschusses ist in Art. 9 Abs. 2 VZG nicht definiert. Naturgemäss hat sich die Vorschusshöhe nach den zu erwartenden Kosten für die Beweiserhebung zu richten (ZK ZPO-Suter / Von Holzen, 4. A., Art. 102 N 8 m.w.H.; Zopfi, Kurzkommentar VZG, 2. A., Art. 9 N 8 ff.). Wie hoch die erwarteten Kosten sein werden, ist letztlich ein Ermessensentscheid (BGer 4A_186/2012 vom 19. Juni 2012, E. 5 ff.). Ermessensfehler gelten als Rechtsverletzung und können daher als unrichtige Rechtsanwendung im Sinne von Art. 320 lit. a ZPO angefochten und von der Beschwerdeinstanz frei und umfassend geprüft werden. Allerdings ist anzumerken, dass sich die Rechtsmittelinstanzen bei Eingriffen in vertretbare Ermessensentscheide insbesondere bei einer grösseren Sachnähe der ersten Instanz eine gewisse Zurückhaltung auferlegen (ZK ZPO-Reetz, 4. A., Art. 310 N 34 ff.).

6. Die Vorinstanz begründete die Höhe des dem Beschwerdeführer mit der angefochtenen Verfügung auferlegten Kostenvorschusses von Fr. 5'500.– nicht, was vom Beschwerdeführer nicht beanstandet wird. Eine Begründung ist auch nicht zwingend erforderlich, da es sich bei der angefochtenen Verfügung um einen prozessleitenden Entscheid handelt. Entscheide über die Leistung von Vorschüssen sind jedoch selbständig mit Beschwerde anfechtbar (Art. 319 lit. b Ziff. 1 i.V.m. Art. 103 ZPO). Nach dem oben Gesagten wäre deshalb eine Begründung sinnvoll gewesen, da ohne Kenntnis der Entscheidungsmotive eine sachgerechte Anfechtung und eine Überprüfung im Rechtsmittelverfahren nur schwer möglich sind. Der Beschwerdeführer bezeichnet die Höhe des Vorschusses als überhöht und prohibitiv. Er beziffert – gestützt auf eine Publikation der Beschwerdegegnerin – die tatsächlich notwendigen Kosten für die beantragte Neuschätzung mit

Fr. 1'000.– bis Fr. 2'000.– (act. 2 Rz 22 ff.). Ob die Vorinstanz bei der Festsetzung des Vorschusses ihr Ermessen pflichtwidrig ausübte, kann mangels Kenntnis der von ihr angestellten Überlegungen nicht überprüft werden. Der Kammer bleibt insoweit eine Ermessenskontrolle verwehrt und sie kann ihr Ermessen auch nicht an die Stelle desjenigen der Vorinstanz setzen. Zwar erwog die Vorinstanz in ihrer Verfügung vom 22. Mai 2025, mit welcher sie das Wiedererwägungsgesuch des Beschwerdeführers abwies, dass dieser aus früheren Verfahren betreffend Neuschätzung der streitgegenständlichen Liegenschaft habe wissen müssen, dass sich der Vorschuss für die Schätzung auf Fr. 4'000.– bis Fr. 5000.– belaufen könne. Zudem sei bei einem Wert von Fr. 6'750'000 klarerweise nicht von einem gewöhnlichen Einfamilienhaus auszugehen, dessen Schätzung lediglich Fr. 1'000.– bis Fr. 2'000.– koste (act. 8/20 S. 2 f.). Von dieser Verfügung hatte der Beschwerdeführer bei der Postaufgabe seiner Beschwerde am 19. Mai 2025 jedoch noch keine Kenntnis, weshalb sie ihm nicht entgegen gehalten werden kann.

Somit ist die Beschwerde in diesem Punkt gutzuheissen und der Vorschuss ist einstweilen auf die vom Beschwerdeführer anerkannten Fr. 2'000.– herabzusetzen.

Sollte die Vorinstanz zum Schluss kommen, der Betrag von Fr. 2'000.– reiche für die Neuschätzung nicht, so hätte sie die Akten etwa durch die Einholung von Offerten von Sachverständigen zu ergänzen und den Vorschuss mit begründeter Verfügung zu erhöhen.

7. Der Beschwerdeführer stört sich weiter daran, dass die Vorinstanz eine nicht erstreckbare Frist ansetzte (act. 2 Rz 14 ff.). Die Festlegung einer Frist stellt eine prozessleitende Verfügung im Sinne von Art. 319 lit. b ZPO dar. Eine gesetzliche Bestimmung, wonach die Festsetzung einer Frist der Beschwerde unterläge (Art. 319 lit. b Ziff. 1 ZPO), besteht nicht. Damit bedürfte es eines nicht leicht wiedergutmachenden Nachteils, damit die Verfügung mit Beschwerde anfechtbar wäre (Art. 319 lit. b Ziff. 2 ZPO). Einen solchen hätte der Beschwerdeführer zu behaupten und darzutun, was er unterlässt. Vielmehr erschöpft sich die Beschwerde in allgemeinen Ausführungen zu Art. 144 Abs. 2 ZPO, zum Willkürverbot und zur Verletzung des rechtlichen Gehörs. Der Beschwerdeführer macht insbesondere

nicht geltend, dass er nicht in der Lage sei, den ihm auferlegten Vorschuss innert der angesetzten Frist aufzubringen. Insoweit ist auf die Beschwerde nicht einzutreten.

Die Vorinstanz wird dem Beschwerdeführer die Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses von Fr. 2'000.– neu anzusetzen haben. Dabei wird zu beachten sein, dass nach Art. 144 Abs. 2 ZPO gerichtliche Fristen grundsätzlich erstreckbar sind, es sei denn, besondere Gründe sprechen dagegen.

8. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Beschwerde betreffend die Höhe des Vorschusses gutzuheissen und der Vorschuss einstweilen auf Fr. 2'000.– zu reduzieren ist. Was die Bemessung der angesetzten Frist angeht, ist auf die Beschwerde nicht einzutreten.

9. 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 (Art. 62 Abs. 2 GebV SchKG).

Es wird beschlossen:

1. Auf die Beschwerde wird, soweit sie die Ansetzung einer nicht erstreckbaren Frist zur Leistung des Kostenvorschusses für die Neuschätzung betrifft, nicht eingetreten.
2. Schriftliche Mitteilung und Rechtsmittelbelehrung mit nachfolgendem Erkenntnis.

Es wird erkannt:

1. Im Übrigen wird die Beschwerde gutgeheissen und der Kostenvorschuss für die Neuschätzung auf Fr. 2'000.– herabgesetzt.
2. Die Vorinstanz hat die Frist zur Leistung des Kostenvorschusses im Sinne der Erwägungen neu anzusetzen.
3. Für das Beschwerdeverfahren werden keine Kosten erhoben und keine Parteientschädigungen ausgerichtet.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage eines Doppels von act. 2 und – unter Rücksendung der erstinstanzlichen Akten – an die Vorinstanz sowie an das Betreibungsamt Birmensdorf, je gegen Empfangsschein.
5. 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 Zwischenentscheid im Sinne von Art. 93 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:

lic. iur. S. Bohli Roth

versandt am:

8. Dezember 2025