

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer als obere kantonale Aufsichtsbehörde
über Schuldbetreibung und Konkurs



Geschäfts-Nr.: PS250405-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller, Vorsitzende, Oberrichterin
lic. iur. E. Lichti Aschwanden und Oberrichterin lic. iur. M. Stamm-
bach sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. D. Tolic Hamming

Urteil vom 22. Januar 2026

in Sachen

1. **A.**_____,

2. **B.**_____,

Gesuchsteller und Beschwerdeführer

1, 2 vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. A._____

gegen

C._____AG,

Gesuchs- und Beschwerdegegnerin

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Y._____

betreffend **Gesuch um Neueinschätzung einer Liegenschaft /
Grundpfandbetreibungen Nrn. 1 und 2
(Beschwerde über das Betreibungsamt Zürich 7)**

**Beschwerde gegen einen Beschluss der 1. Abteilung des Bezirksgerichtes
Zürich vom 14. November 2025 (CB250142)**

Erwägungen:

1. Die Beschwerdeführer sind Schuldner in den Betreibungen auf Grundpfandverwertung Nrn. 1 und 2 und Eigentümer des zu verwertenden Grundstücks an der D.____-strasse 3 in E.____ (GBBl. ..., Liegenschaft, Kat. Nr. 4). Im laufenden Verwertungsverfahren schätzte das Betreibungsamt Zürich 7 (fortan Betreibungsamt) die Liegenschaft der Beschwerdeführer am 9. November 2022 auf Fr. 5'400'000.–. In der Folge verlangten die Beschwerdeführer beim Bezirksgericht Zürich als untere kantonale Aufsichtsbehörde in Schuldbetreibungs- und Konkursachen (fortan Vorinstanz) eine Neuschätzung der Liegenschaft durch einen Sachverständigen. Diese erging am 16. Mai 2024 und ergab einen Verkehrswert von Fr. 8'335'000.–. Mit Beschluss vom 2. September 2024 wies die Vorinstanz das Betreibungsamt an, in den Betreibungen Nrn. 1 und 2 die Neuschätzung der Liegenschaft gemäss dem Gutachten vom 16. Mai 2024 mit Fr. 8'335'000.– zu übernehmen (Geschäfts-Nr. CB220143 = act. 4/3; act. 2 S. 3). Dagegen wehrten sich die Beschwerdeführer bis vor Bundesgericht erfolglos (vgl. zum Ganzen OGerZH PS240179 vom 29. November 2024 und Urteil BGer 5A_14/2025 vom 20. August 2025).

2.1 Mit Eingabe vom 17. Oktober 2025 machte der Beschwerdeführer 1 beim Betreibungsamt geltend, seit dem Gutachten vom 16. Mai 2024 seien einhalb Jahre vergangen, in welcher Zeit die Preise für Eigenheime in der Stadt Zürich gestiegen seien, weshalb der Schätzwert der zu verwertenden Liegenschaft zu aktualisieren sei (vgl. act. 2 S. 4; act. 4/6). Während das Betreibungsamt dies zunächst ablehnte (act. 2 S. 4; act. 4/7), merkte es mit Verfügung vom 21. Oktober 2025 für die Liegenschaft der Beschwerdeführer antragsgemäss einen Schätzwert von Fr. 9'200'000.– vor (act. 2 S. 4; act. 4/8; act. 5 S. 2).

2.2 In der Folge stellten die Beschwerdeführer am 23. Oktober 2025 bei der Vorinstanz ein Gesuch um Neuschätzung durch einen Sachverständigen, welches mit Beschluss vom 24. Oktober 2025 abgewiesen wurde (Geschäfts-Nr. CB250135; vgl. act. 6/1 S. 4). Die dagegen hierorts erhobene Beschwerde der Beschwerdeführer wurde mit Beschluss der Kammer vom 2. Dezember 2025 zufolge Rückzugs abgeschlossen (Geschäfts-Nr. PS250360; Wissen des Gerichts

aus anderen Verfahren zwischen den Parteien ist gerichtsnotorisch, BGer 4A_122/2021 E. 2.4 und 3.5.1 m.w.H, BGer 4A_37/2014 E. 2.4.1), nachdem das Betreibungsamt den Schätzwert bereits am 24. Oktober 2025 wiedererwägungsweise wieder auf Fr. 8'335'000.– vorgemerkt hatte (vgl. act. 2 S. 5, act. 4/9, act. 6/1 S. 4).

2.3 Nachdem die Beschwerdeführer gegen die vorerwähnte Verfügung vom 24. Oktober 2025 eine Beschwerde bei der Vorinstanz erhoben hatten (Geschäfts-Nr. CB250137), hob das Betreibungsamt seine Verfügung abermals auf und merkte mit neuer Verfügung vom 5. November 2025 den Schätzwert der Liegenschaft erneut auf Fr. 9'200'000.– vor (act. 2 S. 5; act. 4/2; act. 5 S. 1).

3. Hierauf ersuchten die Beschwerdeführer bei der Vorinstanz mit Eingabe vom 6. November 2025 gestützt auf Art. 9 Abs. 2 i.V.m. Art. 44 VZG, Art. 140 Abs. 3 und Art. 156 Abs. 1 SchKG um die Anordnung einer Neuschätzung der zu verwertenden Liegenschaft durch einen Sachverständigen (act. 6/1). Dieses Gesuch wurde mit Zirkulationsbeschluss vom 14. November 2025 abgewiesen (act. 6/4 = act. 5).

4. Dagegen erhoben die Beschwerdeführer mit Eingabe vom 28. November 2025 (Poststempel) hierorts rechtzeitig Beschwerde (act. 2) und stellten die folgenden Anträge (act. 2 S. 2 f.):

1. Der angefochtene Zirkulationsbeschluss der 1. Abteilung des Bezirksgerichts Zürich CB250142-L/U vom 14. November 2025 sei aufzuheben;
2. Die Sache sei zur Weiterführung des Verfahrens und zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen;
- 3.1 Die Vorinstanz sei anzuweisen, in Nachachtung von Art. 9 Abs. 2 VZG i.V.m. Art. 44 VZG sowie Art. 140 Abs. 3 SchKG und Art. 156 Abs. 1 SchKG über das Grundstück D. _____-strasse 3, E. _____, Kat. Nr. 4, eine neue Schätzung durch einen Sachverständigen anzuordnen;
- 3.2 Die Vorinstanz sei anzuweisen, den Beschwerdeführern/Gesuchstellern Frist zur Leistung des von ihr als Aufsichtsbehörde festzusetzenden Kostenvorschusses für die Neuschätzung anzusetzen;
- 3.3 Die Vorinstanz sei anzuweisen, einen Sachverständigen für die gemäss Art. 9 Abs. 2 VZG vorzunehmende Neuschätzung vorzu-

schlagen, und sie habe den Parteien Frist zur Stellungnahme zu diesem Vorschlag anzusetzen;

4. Eventualiter: Das Obergericht habe selbst in Nachachtung von Art. 9 Abs. 2 VZG i.V.m. Art. 44 VZG sowie Art. 140 Abs. 3 SchKG und Art. 156 Abs. 1 SchKG über das Grundstück D. _____-strasse 3, E. _____, Kat. Nr. 4, eine neue Schätzung durch einen Sachverständigen anzuordnen, den Beschwerdeführern/Gesuchstellern Frist zur Leistung des Kostenvorschusses anzusetzen, den Parteien einen solchen Sachverständigen vorzuschlagen und ihnen Frist zur Stellungnahme zu diesem Vorschlag anzusetzen.

5. Die vorinstanzlichen Akten wurden von Amtes wegen beigezogen (act. 6/1-5). Von der Einholung einer Beschwerdeantwort und einer Vernehmlassung der Vorinstanz wurde abgesehen (Art. 20a Abs. 3 SchKG i.V.m. § 84 GOG und Art. 322 Abs. 1 sowie Art. 324 ZPO). Das Verfahren ist spruchreif. Der Beschwerdegegnerin ist mit vorliegender Entscheidung ein Doppel der Beschwerdeschrift (act. 2 inkl. Beilagen act. 4/2-10) zuzustellen.

6.1 Vor Vorinstanz machten die Beschwerdeführer geltend, indem das Betreibungsamt den rechtskräftig auf Fr. 8'335'000.– festgesetzten Schätzwert der zu verwertenden Liegenschaft mit Verfügung vom 6. November 2025 in Revision gezogen und neu auf Fr. 9'200'000.– festgelegt habe, bestehe gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung ein unbedingter Anspruch auf eine erneute Schätzung durch einen Sachverständigen gemäss Art. 9 Abs. 2 VZG. Es gelte das doppelte Schätzungsverfahren, wie es in Art. 140 Abs. 3 SchKG vorgesehen sei (vgl. act. 6/1).

6.2.1 Die Vorinstanz erwog, gemäss der von den Beschwerdeführern zitierten Rechtsprechung sei zutreffend, dass auch in Beteiligungen auf Pfandverwertung jeder Beteiligte eine zweite Schätzung nach Art. 9 Abs. 2 VZG verlangen könne, sofern das Betreibungsamt eine Schätzung revidiere. Indes würden die Beschwerdeführer verkennen, dass das Gesuch um Neuschätzung nicht rechtsmissbräuchlich sein dürfe. Nachdem der Schätzwert auf Initiative der Beschwerdeführer im Rahmen des Verfahrens CB220143 von Fr. 5'400'000.– auf Fr. 8'335'000.– festgesetzt und dieser Betrag letztinstanzlich durch das Bundesgericht bestätigt worden sei, hätten die Beschwerdeführer das Betreibungsamt darum

ersucht, den Schätzwert an die Grundstückspreissteigerung anzupassen, da seit der rechtskräftigen Neuschätzung vom 16. Mai 2024 eineinhalb Jahre vergangen seien. Mit Verfügung vom 21. Oktober 2025 habe das Betreibungsamt diesem Gesuch entsprochen und antragsgemäss einen neuen Schätzwert von Fr. 9'200'000.– vorgemerkt. Trotzdem hätten die Beschwerdeführer zwei Tage später bei der Aufsichtsbehörde ein Gesuch um Neuschätzung gestellt. Da dies ein verbotenes "venire contra factum proprium" dargestellt habe, sei das Gesuch mit Beschluss vom 24. Oktober 2025 abgewiesen worden (act. 5 S. 3).

6.2.2 Sodann sage, so die Vorinstanz weiter, die Schätzung des zu versteigernden Grundstücks nichts über den an der Versteigerung tatsächlich erzielbaren Erlös aus, sondern gebe im Pfandverwertungsverfahren in der Betreuung auf Pfandverwertung den Interessenten allenfalls einen Anhaltspunkt über das vertretbare Angebot. Deshalb solle die Schätzung nicht "möglichst hoch" sein, sondern den mutmasslichen Verkaufswert des Grundstücks bestimmen. Die Beschwerdeführer hätten selbst ausgeführt, dass ein zu hoher Schätzwert irritieren könne. Nachdem der Schätzwert den zeitlich bedingt gestiegenen Grundstückspreisen angepasst worden sei, sei nicht ersichtlich, weshalb abermals eine Neuschätzung erforderlich sein solle. Schliesslich hätten die Beschwerdeführer abgesehen von der allgemeinen Preissteigerung keine veränderten Umstände vorgebracht, die sich auf den Schätzwert der Liegenschaft auswirken könnten. Sie hätten den Beschluss der Aufsichtsbehörde vom 2. September 2024 im Geschäft Nr. CB220143 bis vor Bundesgericht angefochten, obwohl ihr Gesuch – gleich wie mit Verfügung des Betreibungsamtes vom 21. Oktober 2025 bzw. 5. November 2025 – gutgeheissen worden sei. Gestützt auf diese Umstände kam die Vorinstanz zum Schluss, es bestehe der Anschein, dass die Beschwerdeführer die Gesuche um Neuschätzung einzig zur Verzögerung des Verwertungsverfahrens eingereicht hätten und nicht, weil sie tatsächlich der Meinung seien, dass der Schätzwert nicht angemessen sei. Solche Ziele verdienten keinen Rechtsschutz (act. 5 S. 4).

7. Die Beschwerdeführer halten im Rechtsmittelverfahren am geltend gemachten unbedingten Anspruch auf ein doppeltes Schätzungsverfahren fest, über weite Strecken in wörtlicher Wiederholung des bereits vor der Vorinstanz Vorge-

brachten (act. 2 S. 6-8). Der Vorinstanz werfen sie eine Verletzung von Art. 9 Abs. 2 i.V.m. 44 VZG und Art. 140 Abs. 3 SchKG sowie Art. 2 Abs. 2 ZGB vor (act. 2 S. 5 ff. und 8 ff.). Zwar habe die Vorinstanz den bedingungslosen Anspruch auf die Anordnung einer neuen Schätzung im Sinne von Art. 9 Abs. 2 VZG ausdrücklich anerkannt, verkenne aber in Widerspruch dazu, dass dieser Anspruch keiner Begründung bedürfe. Dass das Betreibungsamt durch ihr Begehren zur Vornahme einer Schätzungsrevision veranlasst worden sei, ändere nichts an ihrem Anspruch auf ein doppeltes Schätzungsverfahren, weshalb ihr Verhalten nicht widersprüchlich sei (act. 2 S. 8 und 11 f.). Sodann sei der Vorwurf des Rechtsmissbrauchs nicht begründet. Der bedingungslose Anspruch auf eine Neuschätzung nach Art. 9 Abs. 2 i.V.m. 44 VGZ und Art. 140 Abs. 3 SchKG könne nur bei offenbarem Rechtsmissbrauch versagt werden. Dass gemäss der Vorinstanz ein Anschein des Rechtsmissbrauchs bestehe, genüge den Anforderungen der Offenbarkeit und des konkreten Nachweises eines Rechtsmissbrauchs nicht. In der vorinstanzlichen Urteilsbegründung fehle jeglicher Nachweis der ihnen vorgeworfenen Verfahrensverzögerung (act. 2 S. 8-10, 12). Ausserdem hätten sie vor Vorinstanz die Motive für die fachmännische Neuschätzung, nämlich einen möglichst hohen Erlös zu erzielen, wozu der Schätzwert beitrage, dargelegt. Sie hätten daher ein elementares und berechtigtes Interesse daran, dass der Schätzwert durch einen Sachverständigen fachmännisch korrekt festgelegt werde (act. 2 S. 12-14).

8.1 In der Betreuung auf Pfändung findet ein doppeltes Schätzungsverfahren statt. Bei der Betreuung auf Grundpfandverwertung hat es grundsätzlich beim einmaligen Schätzungsverfahren sein Bewenden. Ein bedingungsloser Anspruch auf eine zweite bzw. erneute Schätzung durch das Betreibungsamt und deren Überprüfung durch einen Sachverständigen besteht, anders als in der Betreuung auf Pfändung, nicht. Nimmt jedoch das Betreibungsamt eine erneute bzw. eine Revision der Schätzung vor, kann unter den Voraussetzungen von Art. 9 Abs. 2 VZG eine neue Schätzung durch Sachverständige verlangt werden (BGE 5A_672/2018 vom 29. Oktober 2018 E. 3.1.2, BGer 7B.126/2003 vom 31. Juli 2003 E. 2). Eine solche kann zwar grundsätzlich ohne Nachweis eines Interesses

geltend gemacht werden; vorbehalten bleibt aber, wie die Vorinstanz zutreffend erwog (act. 5 S. 3), das Rechtsmissbrauchsverbot.

8.2 Art. 2 Abs. 2 ZGB gewährt offenbarem Rechtsmissbrauch keinen Rechtsschutz. Ob eine Berechtigung missbräuchlich ausgeübt wird, hängt stets von den Umständen des Einzelfalles ab. In Lehre und Rechtsprechung sind Fallgruppen anerkannt worden, in denen typischerweise ein offener Missbrauch vorliegen kann. So wird etwa Rechtsmissbrauch angenommen bei zweckwidriger Verwendung eines Rechtsinstituts zur Verwirklichung von Interessen, die dieses Institut nicht schützen will oder die Interessen sonst wie gewahrt wurden (vgl. statt vieler BGE 138 III 425 E. 5.2). Entgegen der Beschwerdeführer (act. 2 S. 9 f. und 14) war die Vorinstanz nicht gehalten, das festgestellte rechtsmissbräuchliche Verhalten unter sämtliche von Lehre und Rechtsprechung zu Art. 2 Abs. 2 ZGB entwickelte Fallgruppen zu subsumieren.

9.1 Nachdem die Beschwerdeführer den vom Sachverständigen ermittelten Schätzwert erfolglos bis vor Bundesgericht angefochten hatten (vgl. Erw. 1), machten sie zwei Monate später mit Eingabe vom 17. Oktober 2025 beim Betreibungsamt geltend, seit dem Gutachten vom 16. Mai 2024 seien die Preise für Eigenheime in der Stadt Zürich um 6.15% bzw. gemäss Google Recherche speziell für Einfamilienhäuser sogar um 10.4% gestiegen, womit für die zu verwertende Liegenschaft ein Wert von Fr. 8'847'600.– bzw. Fr. 9'200'000.– resultiere (vgl. act. 4/6). Das Betreibungsamt folgte schliesslich ihrem Antrag und revidierte den rechtskräftig festgesetzten Schätzwert auf Fr. 9'200'000.– und damit sogar auf den höheren der beiden geltend gemachten Beträge. Wenn auch nicht nachvollziehbar ist, weshalb das Betreibungsamt in der Folge seine Verfügung wiederholt in Wiedererwägung gezogen hat (vgl. Erw. 2); im Ergebnis hat es letztlich dem Ansinnen der Beschwerdeführer entsprochen. Diese stellen die Höhe der aktuellen Schätzung denn auch nicht in Frage. Sie verlangen jedoch eine nochmalige bzw. zweite Sachverständigenschätzung. Obgleich diese wie gesagt (Erw. 8.1) grundsätzlich ohne Interessennachweises geltend gemacht werden kann, kommt entgegen der Beschwerdeführer dem Motiv eines entsprechenden Begehrens immerhin im Hinblick auf einen allfälligen Rechtsmissbrauch Bedeutung zu.

9.2 Dass nebst der vom Betreibungsamt antragsgemäss berücksichtigten allgemeinen Preissteigerung noch weitere veränderte Faktoren den Wert des vor eineinhalb Jahren fachmännisch festgestellten Verkehrswertes der zu verwertenden Liegenschaft beeinflussen könnten, machten und machen die Beschwerdeführer auch im Rechtsmittelverfahren nicht geltend. Die von ihnen angestrebte Anpassung der rechtskräftigen Sachverständigenschätzung an die allgemeine Marktpreissteigerung der letzten eineinhalb Jahre (act. 4/6) – während welcher Zeit die Beschwerdeführer gegen die erste Sachverständigenschätzung prozessierten (vgl. Erw. 1 und insb. BGer 5A_14/2025 vom 20. August 2025 Sachverhalt) –, ist mit der Verfügung des Betreibungsamtes vom 5. November 2025 erreicht und ein schützenswertes Interesse an einer nochmaligen fachmännischen Schätzung nicht erkennbar. Die Vorinstanz wies zu Recht darauf hin, dass einziger Zweck von Schätzungen im Grundpfandverwertungsverfahren ist, den Steigerungsinteressenten einen Anhaltspunkt für ein vertretbares Angebot zu geben. Über den an der Versteigerung tatsächlich erzielbaren Erlös wird damit aber nichts ausgesagt (BGE 129 III 595 E. 3.1; BGE 135 I 102 E. 3.3.3). Dies ist den Beschwerdeführern bereits aus einem früheren zwischen den Parteien geführten Verfahren bekannt (vgl. OGerZH PS230076 vom 5. September 2023, E. 3.4.3), auf welches sie selbst verweisen (act. 2 S. 7), weshalb ihr geltend gemachtes Motiv für eine erneute Sachverständigenschätzung, nämlich die Erzielung eines möglichst hohen Erlöses (act. 6/1 S. 7 und act. 2 S. 12 f.), nicht verfängt. Zudem setzen sie sich mit dieser Behauptung in Widerspruch zu ihren früheren unbestrittenen Ausführungen, wonach ein zu hoher Wert irritierend sein könne.

9.3 Nachdem das Betreibungsamt auch in Bezug auf die Höhe der geltend gemachten allgemeinen Preissteigerung infolge Zeitablaufs dem Antrag der Beschwerdeführer gefolgt ist und den Schätzwert neu auf den höheren der von ihnen geltend gemachten Beträge festgesetzt hat, die Beschwerdeführer daneben keine weiteren schätzwertrelevanten Wertveränderungen seit der letzten fachmännischen Schätzung geltend gemacht haben und der von ihnen als Motiv vorgebrachte möglichst hohe Verwertungserlös nicht vom Schätzwert abhängig ist, ist der Vorinstanz beizupflichten, dass der Grund für den Antrag der Beschwerdeführer auf eine nochmalige Sachverständigenschätzung der zu versteigernden

Liegenschaft in der vorliegenden Konstellation einzig in der Verzögerung des Zwangsverwertungsverfahrens zu sehen und damit offensichtlich rechtsmissbräuchlich ist. In diesem Zusammenhang berücksichtigte die Vorinstanz zu Recht auch die Vorgeschichte der Parteien: Obschon dem Begehren der Beschwerdeführer auf (erstmalige) Sachverständigenschätzung entsprochen wurde, haben sie hernach (erfolglos) bis vor Bundesgericht prozessiert und wurde anschliessend auf ihre Initiative hin die während ebendieser Prozessdauer geltend gemachte allgemeine Preissteigerung der zu verwertenden Liegenschaft zu ihren Gunsten berücksichtigt, was wiederum das vorliegende Verfahren zur Folge hatte.

9.4 Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die der Vorinstanz vorgeworfenen Gesetzesverletzungen unbegründet sind. Die Vorinstanz hat das Gesuch der Beschwerdeführer um Neuschätzung zu Recht abgewiesen, was auch zur Abweisung der vorliegenden Beschwerde führt.

10. Für das Verfahren vor der oberen kantonalen Aufsichtsbehörde über die Betreibungsämter sind in Anwendung von Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 SchKG i.V.m. Art. 61 GebV SchKG keine Kosten zu erheben. Parteientschädigungen dürfen nicht zugesprochen werden (Art. 62 Abs. 2 GebV SchKG), wobei der Beschwerdegegnerin vorliegend ohnehin kein zu entschädigender Aufwand entstanden ist.

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Es werden keine Kosten erhoben.
3. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage eines Doppels von act. 2 und der Doppel von act. 4/2-10, 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

i.V. Die Gerichtsschreiberin:

MLaw C. Widmer

versandt am:
22. Januar 2026