

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer als obere kantonale Aufsichtsbehörde
über Schuldbetreibung und Konkurs



Geschäfts-Nr.: PS250429-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller, Vorsitzende, Oberrichter
Dr. M. Sarbach und Ersatzoberrichterin Dr. C. Schoder sowie Ge-
richtsschreiberin MLaw C. Widmer

Urteil vom 26. Februar 2026

in Sachen

A._____,

Beschwerdeführerin

betreffend **Schätzung (Vorschuss)**

(Beschwerde über das Betreibungsamt Hinwil)

Beschwerde gegen eine Verfügung des Bezirksgerichtes Hinwil vom

3. Dezember 2025 (CB250024)

Erwägungen:

1.

1.1. Gestützt auf die Marktwertgutachten des C. _____ vom 14. Oktober 2025 nahm das Betreibungsamt Hinwil die betreibungsamtliche Schätzungen der streitgegenständlichen Grundstücke (Grundbuch B. _____, Kat.-Nr. 1 und 2) vor (act. 10/7).

1.2. Mit Eingabe vom 3. November 2025 gelangte die Beschwerdeführerin an das Bezirksgericht Hinwil als untere kantonale Aufsichtsbehörde in Schuldbetreibungs- und Konkursachen (nachfolgend: Vorinstanz) und verlangte Neuschätzungen (act. 10/1). Mit Verfügung vom 3. Dezember 2025 setzte die Vorinstanz der Beschwerdeführerin Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses in der Höhe von Fr. 3'000.– an (Dispositiv-Ziff. 1) und schlug D. _____, Immobilienbewerter mit eidg. Fachausweis, von der E. _____ AG, als Verkehrswertschätzer vor (Dispositiv-Ziff. 2, act. 10/9 = act. 3 = act. 9 [Aktenexemplar]).

1.3. Mit Eingabe vom 15. Dezember 2025 (Poststempel gleichentags) erhob die Beschwerdeführerin gegen die Verfügung vom 3. Dezember 2025 Beschwerde bei der hiesigen Kammer und beantragte, die Pflicht zur Leistung eines Kostenvorschusses sei aufzuheben bzw. der Kostenvorschuss sei angemessen zu reduzieren (act. 2).

1.4. Da die Beschwerdeführerin in ihrer Beschwerdeschrift auch Einwände gegen die Ernennung von Herrn D. _____ als Verkehrswertschätzer erhob (act. 2 Rz. 2.1), leitete die Kammer die Eingabe diesbezüglich mit Schreiben vom 22. Dezember 2025 an die Vorinstanz weiter (act. 8), worüber die Beschwerdeführerin informiert wurde (act. 7). Mit Verfügung vom 23. Januar 2026 folgte die Vorinstanz der Beschwerdeführerin nicht und ernannte D. _____ als Gutachter für die neuen Verkehrswertschätzungen (act. 10/17). Eine gegen diese Verfügung von der Beschwerdeführerin erhobene Beschwerde wurde von der Kammer mit Urteil vom 26. Februar 2026 abgewiesen (OGer ZH PS260052 vom 26. Februar 2026).

1.5. Die Akten des vorinstanzlichen Verfahrens wurden beigezogen (act. 10/1–18). Auf die Einholung einer Vernehmlassung kann verzichtet werden. Das Verfahren ist spruchreif, und es kann entschieden werden.

2.

2.1. Beim Antrag auf Neuschätzung im Sinn von Art. 99 Abs. 2 VZG i.V.m. Art. 9 Abs. 2 VZG handelt es sich nicht um eine betriebsrechtliche Beschwerde gemäss Art. 17 ff. SchKG, sondern um einen Antrag auf eine weitere amtliche Tätigkeit eines Vollstreckungsorgans. Die Anordnung einer Neuschätzung ist somit kein Rechtsmittelentscheid, sondern eine weitere amtliche Tätigkeit eines Vollstreckungsorgans (vgl. BGer 5A_34/2023 vom 22. August 2023 m.V.a. BGE 131 III 163 E. 3.2.1.; OGer ZH PS170011 vom 1. Februar 2017 E. II. 2.1). Dennoch rechtfertigt es sich, bezüglich solcher Entscheide die für die betriebsrechtliche Beschwerde geltenden Verfahrensregeln zumindest analog anzuwenden (vgl. OGer ZH PS140109 vom 26. Juni 2014 E. 2.2; PS180070 vom 27. Juni 2018 E. 2.1). Gemäss Art. 20a Abs. 3 SchKG obliegt die Regelung des Verfahrens vor den kantonalen Aufsichtsbehörden den Kantonen, unter Vorbehalt der bundesrechtlichen Minimalvorschriften von Art. 20a Abs. 2 SchKG und der verfassungsrechtlichen Vorgaben (BSK SchKG I-Cometta/Möckli, 3. Aufl. 2021, Art. 20a N 38). Im Kanton Zürich verweist § 18 EG SchKG auf §§ 83 f. GOG. Gemäss § 83 Abs. 3 GOG sind die Vorschriften der ZPO sinngemäss anwendbar. Nach § 84 GOG gelten für den Weiterzug von Entscheiden der unteren Aufsichtsbehörden an die Oberinstanz sinngemäss die Bestimmungen über die Beschwerde nach Art. 319 ff. ZPO als kantonales Recht.

2.2. Die angefochtene Verfügung wurde der Beschwerdeführerin am 5. Dezember 2025 zugestellt (act. 10/10). Mit Einreichung der Beschwerde am 10. Dezember 2025 erfolgte diese fristgerecht. Die Beschwerde wurde mit Anträgen versehen und begründet und die Beschwerdeführerin ist beschwert. Auf die Beschwerde ist damit einzutreten.

3.

3.1. In der angefochtenen Verfügung erwog die Vorinstanz, dass für die neuen Schätzungen Kosten von voraussichtlich ca. Fr. 2'500.– bis Fr. 3'000.– anfallen

würden. Sie verwies diesbezüglich auf die entsprechenden telefonischen Ausführungen von Herrn D. _____ (act. 9 m.V.a. Prot. Vi. S. 5).

3.2. Die Beschwerdeführerin macht geltend, der Kostenvorschuss sei unverhältnismässig hoch. Eine konkrete Kostenschätzung oder nachvollziehbare Begründung für dessen Höhe liege nicht vor und überhaupt bestünden berechnete Einwände gegen die Unabhängigkeit der Schätzerfirma (recte: des Gutachters [act. 2]). Die Beschwerdeführerin lässt ausser Acht, dass die Vorinstanz sich bei der Festsetzung der Höhe des Kostenvorschusses auf die Auskunft von Herrn D. _____ stützte (vgl. obenstehend E. 3.1.) und die Beschwerde betreffend den Ausstand von Herrn D. _____ mit Urteil vom 26. Februar 2026 abgewiesen wurde (vgl. obenstehend E. 1.4.).

Der Beschwerdeführerin kann sodann nicht gefolgt werden, wenn sie geltend macht, es sei unklar, ob und in welchem Umfang eine Schätzung in diesem Verfahrensstadium überhaupt notwendig sei, und ein derart hoher Vorschuss stelle eine faktische Erschwerung des Rechtsschutzes dar und verletze den Grundsatz der Verhältnismässigkeit (act. 2). Die Beschwerdeführerin ist daran zu erinnern, dass die neuen Schätzungen der Grundstücke durch Herrn D. _____ angeordnet wurden, da sie (die Beschwerdeführerin) vom Recht, eine neue Schätzung zu verlangen (Art. 9 Abs. 2 i.V.m. Art. 99 Abs. 2 VZG), Gebrauch machte (vgl. obenstehend E. 1.2.).

3.3. Die Beschwerde ist deshalb abzuweisen.

4. Bei Laien ist nach Treu und Glauben eine – zumindest sinngemässe – Beschwerde gegen die Verpflichtung zur Leistung eines Kostenvorschusses praxisgemäss als stillschweigend gestelltes Gesuch um eventuelle Fristerstreckung zu betrachten. Entsprechend kann die Frist zur Leistung des Kostenvorschusses nicht säumniswirksam ablaufen (vgl. OGer ZH PD200004 vom 7. Mai 2020 E. 3.8). Sollte die Frist gemäss Dispositiv-Ziffer 1 der vorinstanzlichen Verfügung vom 3. Dezember 2025 inzwischen unbenutzt verstrichen sein, hätte die Vorinstanz sie der Beschwerdeführerin daher neu anzusetzen.

5. Für das Verfahren vor der oberen kantonalen Aufsichtsbehörde in Schuldbetreibungs- und Konkursachen sind keine Kosten zu erheben (Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 SchKG). Gemäss Art. 62 Abs. 2 GebV SchKG sind keine Parteientschädigungen zuzusprechen.

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Es werden keine Kosten erhoben.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Beschwerdeführerin, unter Rücksendung der erstinstanzlichen Akten und unter Hinweis auf E. 4. an die Vorinstanz sowie an das Betreibungsamt Hinwil, 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 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 C. Widmer

versandt am:
27. Februar 2026