

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer als obere kantonale Aufsichtsbehörde
über Schuldbetreibung und Konkurs



Geschäfts-Nr.: PS260052-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 / Gutachter**

(Beschwerde über das Betreibungsamt Hinwil)

Beschwerde gegen eine Verfügung des Bezirksgerichtes Hinwil vom

23. Januar 2026 (CB250024)

Erwägungen:

1.

1.1. Gestützt auf die Marktwertgutachten des Hauseigentümergebietes Zürich vom 14. Oktober 2025 nahm das Betreibungsamt Hinwil die betreibungsamtlichen Schätzungen der streitgegenständlichen Grundstücke (Grundbuch B._____, Kat.-Nr. 1 und 2) vor (act. 5/7).

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. 5/1). Mit Verfügung vom 3. Dezember 2025 setzte die Vorinstanz der Beschwerdeführerin Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses an (Dispositiv-Ziff. 1) und schlug C._____, Immobilienbewerter mit eidg. Fachausweis, von der D._____ AG, als Verkehrswertschätzer vor (Dispositiv-Ziff. 2, act. 5/9).

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. Da sie auch Einwände gegen die Ernennung von Herrn C._____ als Verkehrswertschätzer erhob, leitete die Kammer die Eingabe diesbezüglich mit Schreiben vom 22. Dezember 2025 an die Vorinstanz weiter (act. 5/11).

1.4. Mit Schreiben vom 5. Januar 2026 forderte die Vorinstanz Herrn C._____ auf, Stellung zu nehmen, ob zwischen ihm bzw. der D._____ AG und der Beschwerdeführerin eine geschäftliche Beziehung bestehe. Sofern dies der Fall wäre, solle er mitteilen, ob er sich unter dem Aspekt der Unabhängigkeit und Unparteilichkeit zur Erstellung des Gutachtens weiterhin in der Lage sehe (act. 5/13). Herr C._____ nahm am 7. Januar 2026 telefonisch Stellung (Prot. Vi. S. 9). Nach Gewährung des rechtlichen Gehörs hielt die Beschwerdeführerin in ihrer Eingabe vom 20. Januar 2026 an den Einwendungen gegen den vorgeschlagenen Verkehrswertschätzer fest (act. 5/16).

Mit Verfügung vom 23. Januar 2026 bestellte die Vorinstanz C._____ als Gutachter für die neuen Verkehrswertschätzungen (Dispositiv-Ziff. 1) und beauftragte ihn mit den fachmännischen Schätzungen der streitgegenständlichen Grundstücke nach ihrem mutmasslichen Verkaufswert (Dispositiv-Ziff. 2, act. 5/17 = act. 3).

1.5. Gegen die Verfügung vom 23. Januar 2026 erhob die Beschwerdeführerin Beschwerde bei der hiesigen Kammer und beantragte zusammengefasst, die angefochtene Verfügung sei aufzuheben und Herr C._____ sei nicht als Gutachter zu bestellen, eventualiter sei die Sache zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Staates (act. 2).

1.6. Die Akten des vorinstanzlichen Verfahrens wurden beigezogen (act. 5/1–18). Auf die Einholung einer Stellungnahme des vorgeschlagenen Gutachters 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 (vgl. nachfolgend E. 3.1.). Dennoch rechtfertigt es sich, gegen Entscheide über Neuschätzungen 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 27. Januar 2026 zugestellt (act. 5/18). Mit Einreichung der Beschwerde am 5. Februar 2026 erfolgte die Beschwerde fristgerecht. Die Beschwerde wurde mit Anträgen versehen und begründet und die Beschwerdeführerin ist beschwert. Auf die Beschwerde ist damit einzutreten.

3.

3.1. Der Anspruch auf Neuschätzung dient nicht der Nachprüfung der betriebsamtlichen Schätzung, sondern trägt dem Umstand Rechnung, dass die Ansichten über den Verkaufswert eines Grundstückes – selbst unter Sachverständigen – (erheblich) auseinander liegen können. Die Anordnung einer Neuschätzung ist somit nicht als Rechtsmittelentscheid, sondern als weitere amtliche Tätigkeit eines Vollstreckungsorgans aufzufassen (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). Bei der Sachverständigenschätzung im Sinne von Art. 9 Abs. 2 VZG handelt es sich sodann nicht um ein gerichtliches Gutachten im Sinn von Art. 183 ff. ZPO, sondern um eine betriebsamtliche Schätzung (vgl. BGer 5A_789/2012 vom 24. Januar 2013 E. 2).

Art. 10 SchKG regelt die Ausstandspflicht der Beamten und Angestellten der Betreibungs- und Konkursämter sowie der Mitarbeiter der Aufsichtsbehörde. Art. 10 SchKG findet auch auf die vom Betreibungsamt und den Aufsichtsbehörden beigezogenen Hilfspersonen Anwendung (KUKO SchKG-MÖCKLI, 3. A. 2025, Art. 10 N 2), namentlich auf die im Rahmen einer angeordneten Neuschätzung bestellten Sachverständigen (BGer 5A_34/2023 vom 22. August 2023 E. 2.3.4. m.V.a. 5A_789/2012 vom 24. Januar 2012 E. 2).

3.2. Die Vorinstanz hat für die Ausstandspflicht des beauftragten Sachverständigen auf Art. 183 ZPO verwiesen. Darauf braucht nicht weiter eingegangen zu werden, da die Beschwerdeführerin keine entsprechende Rüge erhebt und sich für die vorliegend interessierenden Fragen sowohl aus Art. 183 ZPO, Art. 10 SchKG wie auch aus den verfassungsrechtlichen Minimalansprüchen gemäss Art. 29 Abs. 1 BV – wie aufzuzeigen sein wird – die gleichen Antworten ergeben.

4.

4.1. Im angefochtenen Entscheid erwog die Vorinstanz, dass die von der Beschwerdeführerin vorgebrachten Einwände einzig die D._____ AG, deren Geschäftsführer und eine Mitarbeiterin betreffen. Gegen den vorgeschlagenen Gutachter mache die Beschwerdeführerin jedoch keine ausdrücklichen Ausstandsgründe geltend. Zudem betreffen die vorgebrachten früher bestehenden Kundenbeziehung (Blumenkäufe vom Blumengeschäft der Beschwerdeführerin) nicht die geschäftliche Tätigkeit der D._____ AG. Sofern die Beschwerdeführerin sodann private telefonische Kontakte in einem anderen Gerichtsverfahren zwischen "einem Gericht und einer eingesetzten Verfahrensperson" erwähne, bleibe unklar, was sie damit meine und daraus ableite (act. 3).

4.2. Die Beschwerdeführerin moniert, die Vorinstanz habe den massgeblichen rechtlichen Prüfungsmassstab verkannt, da ein Nachweis tatsächlicher Befangenheit nicht erforderlich sei, sondern der objektive Anschein der Befangenheit genüge (act. 2 Rz. 2.1.). Da eine mehrjährige Kundenbeziehung zwischen der D._____ AG und dem von der Beschwerdeführerin geführten Blumengeschäft bestanden habe, sei ein Ausstandsgrund zu bejahen. Zudem lägen persönliche Bekanntschaften und örtliche Näheverhältnisse vor (zwischen der Beschwerdeführerin und dem Geschäftsführer sowie einer Mitarbeitenden der D._____ AG). Die Vorinstanz habe dieses Näheverhältnis unzulässig verengt, indem sie den Fokus einzig auf die geschäftliche Tätigkeit der D._____ AG gelegt und nicht berücksichtigt habe, dass einem Gutachter als Vertreter und Repräsentant des Unternehmens die Näheverhältnisse der Geschäftsleitung und der (anderen) Mitarbeitenden zuzurechnen seien (act. 2 Rz. 2.2., 2.3.). Zudem drohe ein nicht wiedergutmachender Nachteil, da der Vertrauensverlust, der entstehe, wenn ein Gutachter von einer Partei als befangen wahrgenommen werde, später nicht mehr korrigierbar sei (act. 2 Rz. 2.4.).

4.3. Die Behauptungen der Beschwerdeführerin, ihr entstehe ein nicht wiedergutmachender Nachteil und die Vorinstanz habe den falschen Prüfungsmassstab angewendet, sind pauschaler Natur, weshalb darauf nicht weiter einzugehen ist. Ohnehin verlangte die Vorinstanz in der angefochtenen Verfügung entgegen der

Beschwerdeführerin nicht den Nachweis einer tatsächlichen Befangenheit. Mit ihren weiteren Rügen vermag die Beschwerdeführerin nicht durchzudringen. Wie von der Vorinstanz zu Recht erwogen, bringt die Beschwerdeführerin keine Ausstandsgründe hinsichtlich des vorgeschlagenen Sachverständigen vor und ihre Argumentation, das (behauptete) Näheverhältnis zwischen ihr und der D._____ AG bzw. deren Geschäftsleitung bzw. deren Mitarbeitenden sei Herrn C._____ anzurechnen, überzeugt nicht. Ohnehin vermag weder der (angeblich frühere) Kauf von Blumen der D._____ AG beim Blumengeschäft der Beschwerdeführerin noch die pauschal vorgebrachten persönlichen Bekanntschaften oder örtlichen Näheverhältnisse innerhalb derselben Gemeinde schon einen Anschein von Befangenheit zu begründen, ohne dass weitere Umstände hinzukämen.

4.4. Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen.

5. Das Verfahren vor der oberen kantonalen Aufsichtsbehörde in Schuldbetreibungs- und Konkursachen ist kostenlos (Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 SchKG; Art. 61 Abs. 2 lit. a GebV SchKG). Parteienschädigungen sind nicht zuzusprechen (Art. 62 Abs. 2 GebV SchKG), weshalb für das vorliegende Beschwerdeverfahren weder Kosten erhoben und noch Parteienschädigungen zugesprochen werden.

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Es werden keine Kosten erhoben.
3. Es werden keine Parteienschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Beschwerdeführerin, unter Rücksendung der erstinstanzlichen Akten an die Vorinstanz sowie an das Betreibungsamt Hinwil, je gegen Empfangsschein.
5. 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 Be-

schwerde 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