

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer als obere kantonale Aufsichtsbehörde  
über Schuldbetreibung und Konkurs



---

Geschäfts-Nr.: PS170168-O/U

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. P. Diggelmann, Vorsitzender, Oberrichter  
Dr. P. Higi und Ersatzrichterin lic. iur. R. Bantli Keller sowie Ge-  
richtsschreiberin lic. iur. O. Canal

## **Beschluss und Urteil vom 10. August 2017**

in Sachen

1. **A.**\_\_\_\_\_, **Dr. iur.**,

2. **B.**\_\_\_\_\_,

Gesuchsteller und Beschwerdeführer,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. A.\_\_\_\_\_

gegen

**C.**\_\_\_\_\_,

Gesuchs- und Beschwerdegegnerin,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. X.\_\_\_\_\_

betreffend

**Gesuch um Neueinschätzung einer Liegenschaft gem.  
Art. 9 Abs. 2 / Art. 99 Abs. 2 VZG / G-Betreibungen Nrn. 1 und 2  
(Beschwerde über das Betreibungsamt Zürich 7)**

Beschwerde gegen eine Verfügung der 1. Abteilung des Bezirksgerichtes Zürich  
vom 19. Juli 2017 (CB170069)

### Erwägungen:

1.

1.1. Die Gesuchsteller und Beschwerdeführer sind Eigentümer der Liegenschaft ... [Adresse] (GBBI ..., Kat.-Nr. ...) und Schuldner in den Betreibungen Nrn. 1 und 2 (nachfolgend Schuldner). Nachdem in diesen Betreibungen das Verwertungsbegehren gestellt wurde, schätzte das Stadtammann- und Betreibungsamt Zürich 7 (nachfolgend Betreibungsamt) das erwähnte Grundstück. Mit Schreiben vom 11. Mai 2017 teilte das Betreibungsamt den Schuldnern mit, der betreibungsamtliche Schätzwert belaufe sich auf Fr. 5'000'000.00 (vgl. act. 5/3/1a+1b).

1.2. Am 29. Mai 2017 gelangten die Schuldner an das Bezirksgericht Zürich als untere kantonale Aufsichtsbehörde in Schuldbetreibungs- und Konkursachen (nachfolgend Vorinstanz) und verlangten eine Neuschätzung des Grundstücks (vgl. act. 5/1). Nach Eingang des von der Vorinstanz verlangten Kostenvorschusses von Fr. 4'500.- (act. 5/6+11) schlug die Vorinstanz den Parteien D. \_\_\_\_\_ als Sachverständigen für die Neuschätzung vor (vgl. act. 5/12; nachfolgend Sachverständiger). Die von den Schuldnern gegen den Sachverständigen erhobenen Einwände erachtete die Vorinstanz als nicht stichhaltig, weshalb sie mit Verfügung vom 19. Juli 2017 D. \_\_\_\_\_ als Sachverständigen zur Durchführung der Neuschätzung der zu verwertenden Liegenschaft ernannte (vgl. act. 3 = act. 4 = act. 5/16, nachfolgend zitiert als 4). Dagegen erhoben die Schuldner mit Eingabe vom 3. August 2017 (Datum Poststempel) rechtzeitig Beschwerde (act. 2, zur Rechtzeitigkeit vgl. act. 5/17/4). Es wurden folgende Anträge gestellt:

- " 1. Die angefochtene Verfügung der 1. Abteilung des Bezirksgerichts Zürich CB170069-L vom 19. Juli 2017 sei aufzuheben;
2. Es sei die Sache an die Vorinstanz zurückzuweisen, und es sei die Vorinstanz anzuweisen, einen anderen fachlich qualifizierten Schätzer vorzuschlagen;
3. es der vorliegenden Beschwerde **aufschiebende Wirkung** zu erteilen."

1.3. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 5). Von der Einholung einer Beschwerdeantwort bzw. einer Vernehmlassung kann abgesehen werden

(Art. 20a Abs. 3 SchKG i.V.m. Art. 322 Abs. 1 sowie Art. 324 ZPO bzw. § 83 Abs. 2 GOG). Das Verfahren ist spruchreif.

2.

2.1. Das Verfahren der Beschwerde in Schuldbetreibungs- und Konkursachen richtet sich nach den Bestimmungen von Art. 20a Abs. 2 SchKG. Soweit das SchKG keine Bestimmungen enthält, regeln die Kantone das Verfahren (Art. 20a Abs. 3 SchKG). Im Kanton Zürich wird in § 84 i.V.m. § 85 GOG für das Verfahren des Weiterzugs an die obere kantonale Aufsichtsbehörde auf das Beschwerdeverfahren nach Art. 319 ff. ZPO verwiesen, welches dementsprechend als kantonales Recht anzuwenden ist (vgl. dazu JENT-SØRENSEN, Das kantonale Verfahren nach Art. 20a Abs. 3 SchKG: ein Relikt und die Möglichkeit einer Vereinheitlichung, BISchK 2013 S. 89 ff., S. 103, mit Hinweisen auf die Gerichtspraxis). Mit der Beschwerde können die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO).

2.2. Die vorliegende Beschwerde wurde rechtzeitig schriftlich und begründet erhoben (Art. 321 Abs. 1 ZPO, Art. 18 SchKG). Die Schuldner sind durch den angefochtenen Entscheid beschwert und zur Beschwerde legitimiert. Es ist daher auf die Beschwerde einzutreten.

3.

3.1. Jeder Beteiligte nach Art. 99 Abs. 2 i.V.m. Art. 9 Abs. 2 VZG ist berechtigt, innerhalb der Beschwerdefrist nach Art. 17 Abs. 2 SchKG und gegen Vorschuss der Kosten eine neue Schätzung durch Sachverständige zu verlangen. Nach der Rechtsprechung handelt es sich bei der Neuschätzung nach Art. 9 Abs. 2 VZG nicht um ein eigentliches Beschwerdeverfahren im Sinne von Art. 17 ff. SchKG, sondern um eine "normale" amtliche Tätigkeit eines Vollstreckungsorgans (vgl. BGE 131 III 136, E. 3.2.1; 133 III 537 E. 4 = Pra 97 [2008] Nr. 43, BGE 135 I 102 E. 3.1). Gleichwohl richtet sich das Verfahren vor der unteren kantonalen Aufsichtsbehörde – mit Ausnahme der Kostenfreiheit (Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 SchKG; vgl. BGE 131 III 136, E. 3.2.2 f., siehe ferner OGer ZH NR040068 vom 1. Oktober

2004, E. IV.) – nach den Grundsätzen von Art. 20a SchKG (vgl. zum Ganzen etwa OGer ZH, PS170011 vom 1. Februar 2017, E. II.2.1. m.H.). Damit sind die Vorschriften der ZPO, insbesondere über das Beweisverfahren, sinngemäss anwendbar (Art. 20a Abs. 3 SchKG i.V.m. § 18 EG SchKG i.V.m. § 83 Abs. 3 GOG).

3.2. Die untere Aufsichtsbehörde hat den Parteien vor Erstellung des Gutachtens Gelegenheit zu geben, sich zur Person des vom Gericht vorgeschlagenen Sachverständigen zu äussern (vgl. Art. 183 Abs. 1 ZPO). Diese Gehörmöglichkeit dient den Parteien einerseits dazu, allfällige Ausstandsgründe geltend zu machen; andererseits können sie auch allgemeine Einwände gegen den vorgeschlagenen Gutachter anbringen, insbesondere hinsichtlich seiner persönlichen Eignung und fachlichen Kompetenz (vgl. BGer 5A\_864/2011 E. 4.1, ALFRED BÜHLER, Gerichtsgutachter und -gutachten im Zivilprozess, in: Heer/Schöbi [Hrsg.], Gericht und Expertise - La justice et l'expertise, 2005, S. 46).

3.3. Die Schuldner stellten vor Vorinstanz die fachliche Eignung des vorgeschlagenen Sachverständigen in Frage. Ausstandsgründe machten sie keine geltend. Zusammengefasst brachten sie vor, für die Schätzung höchstwertiger Einfamilienhäuser/Villen – wie die Liegenschaft ... [Adresse] – sei die sog. hedonische Bewertungsmethode anzuwenden. Der vorgeschlagene Sachverständige verwende diese Methode nicht. Ausserdem sei der Sachverständige bei E.\_\_\_\_\_ GmbH und damit in einem Kleinunternehmen tätig, das nicht über die erforderliche breite Wissensbasis verfüge, die für eine einwandfreie Schätzung einer Villenliegenschaft notwendig sei (vgl. act. 5/14).

Die Vorinstanz setzte sich in ihrem Entscheid eingehend mit den von den Schuldern erhobenen Einwänden auseinander. Im Wesentlichen erwog sie, der Sachverständige sei ein diplomierter Immobilienökonom FH sowie ein akkreditierter Schätzer von Grossbanken und Versicherungen und daher fachlich sowie persönlich in der Lage, eine einzelne Liegenschaft innert nützlicher Frist fachmännisch zu schätzen. Überdies sei er gerichtsintern von einem erfahrenen Referenten empfohlen worden, der gute Erfahrungen mit dem Sachverständigen als Liegenschaftenschätzer gemacht habe. Dass der Sachverständige bzw. die E.\_\_\_\_\_ GmbH die hedonische Methode nicht erwähne, lasse keine Zweifel an seiner

fachlichen Qualifikation aufkommen. Zudem weise auch das von den Schuldnern eingereichte Bewertungsgutachten von F.\_\_\_\_\_ auf die Grenzen der hedonischen Methode hin. Beim vorliegenden Einzelobjekt – so F.\_\_\_\_\_ – liefere diese Methode nicht immer zufriedenstellende Ergebnisse, da es sich um ein Objekt in einem spezifischen, gehobenen und luxuriösen Segment handle. Im gleichen Sinne – so die Vorinstanz weiter – habe sich auch das Bundesgericht dazu geäußert (BGE 134 III 42). Sodann sage auch die vorgebrachte Unternehmensgrösse nichts über die Qualifikation des Sachverständigen aus (vgl. act. 4 E. 3.2 und E. 3.3.).

3.4. Die Schuldner bringen in ihrer Beschwerde vor, die Vorinstanz habe nicht bestritten, dass der vorgeschlagene Sachverständige die hedonische Bewertungsmethode nicht anwende. Die von ihnen erhobenen Einwendungen gegen die fachliche Qualifikation des Sachverständigen seien daher unwiderlegt geblieben (vgl. act. 2 S. 3). Weiter führen die Schuldner in Wiederholung ihrer vorinstanzlichen Vorbringen im Wesentlichen aus, gemäss Homepage der E.\_\_\_\_\_ GmbH kämen für die Bewertung von Einfamilienhäusern entweder die Realwert- oder die Ertragswertmethode zur Anwendung. Nach Ansicht der Schuldner seien für höchstwertige Einfamilienhäuser/Villen an bester Lage und damit für die Liegenschaft ... [Adresse] andere zielführende Methoden üblich. Auszugehen sei dabei von der sog. hedonischen Methode, die auf einem statistischen Vergleichsverfahren basiere. Für Liegenschaften in einem spezifisch luxuriösen Segment werde diese Methode zusätzlich mit verfügbaren Vergleichstransaktionswerten ergänzt (vgl. act. 2 S. 3 f.). Indem die E.\_\_\_\_\_ GmbH diese Methode nicht anwende, sei ihr Schätzungs- bzw. Bewertungsansatz vorliegend nicht geeignet. Damit verfüge der vorgeschlagene Sachverständige auch nicht über die erforderliche Qualifikation. Hinzu komme – so die Schuldner weiter –, dass es sich bei E.\_\_\_\_\_ GmbH um einen Kleinbetrieb handle, dessen Wissensbasis im Vergleich zu einem Grossunternehmen eingeengt sei. Der vorgeschlagene Sachverständige sei daher auch deshalb fachlich unterqualifiziert (vgl. act. 2 S. 5).

3.5. An den auf der Homepage von E.\_\_\_\_\_ GmbH aufgeführten Real- und Ertragswertmethoden ist nichts auszusetzen. Diese sind anerkannt und weit verbreitet, wie dies auch die hedonische Methode ist, welche in der Praxis hauptsächlich

bei der Festlegung von Kreditlimiten von Einfamilienhäusern oder Eigentumswohnungen angewendet wird (vgl. dazu etwa FANKHAUSER/KÄMPF, Der Streit um den Wert des Grundstücks, in: FamPra 2016, S. 598 ff., S. 605 f. mit Hinweisen). Das Gesetz legt nicht fest, wie bei der Schätzung des Verkehrswerts einer Liegenschaft vorzugehen ist, mithin sagt es nicht, welche Methode in welchen Fällen zur Anwendung gelangen soll bzw. muss. Somit haben die Parteien bei der Ermittlung des Verkehrswerts einer Immobilie auch keinen Anspruch auf die Anwendung einer bestimmten Bewertungsmethode. Selbst wenn der Sachverständige die hedonische Methode auf der Homepage aufführen würde, hiesse dies demnach nicht, dass diese Methode letztendlich auch zur Anwendung gelangen würde. Und umgekehrt heisst es auch nicht, dass der Sachverständige die hedonische Methode nur deshalb nie anwendet, weil sie auf der Homepage nicht ausdrücklich erwähnt ist (sondern "vor allem" drei andere Verfahren). Welche Methode(n) zur Anwendung gelangt bzw. gelangen und warum, wird der Sachverständige im Übrigen im Rahmen seines Auftrages erst festlegen.

Zu den vorinstanzlichen Feststellungen, wonach der vorgeschlagene Sachverständige ein diplomierter Immobilienökonom FH sowie ein akkreditierter Schätzer von Grossbanken und Versicherungen sei und daher sowohl die fachliche als auch persönliche Kompetenz mit sich bringe, um die Schätzung vorzunehmen, äussern sich die Schuldner nicht. Wie gesehen bemängeln die Schuldner die fachliche Qualifikation des Sachverständigen einzig mit der Begründung, dieser biete die hedonische Methode nicht an und er sei in einem kleinen Betrieb tätig. Damit legen die Schuldner nicht annähernd dar, inwiefern der Sachverständige nicht über die im konkreten Fall für die sorgfältige Ausarbeitung eines Gutachtens notwendige Ausbildung, Erfahrung und Fachkompetenz verfügen soll. Ihre pauschal gehaltene und nicht auf die Qualifikation des Sachverständigen bezogene Kritik ist haltlos und vermag am vorinstanzlichen Entscheid nichts zu ändern. Mit der Vorinstanz ist daher davon auszugehen, dass der vorgeschlagene Sachverständige fachlich zur Liegenschaftenschätzung qualifiziert und er auf diesem Gebiet tätig ist, mithin fachkundig sowie berufserfahren ist. Die Beschwerde ist damit abzuweisen.

4.

Da sogleich ein Endentscheid gefällt werden kann, erübrigt sich ein Entscheid über den Antrag der Schuldner, der Beschwerde sei die aufschiebende Wirkung zu erteilen.

5.

Das Verfahren vor der oberen kantonalen Aufsichtsbehörde in Schuldbetreibungs- und Konkursachen ist kostenlos (Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 SchKG und Art. 61 Abs. 2 GebV SchKG). Parteientschädigungen sind nicht auszurichten (Art. 62 Abs. 2 GebV SchKG).

#### **Es wird beschlossen:**

1. Das Gesuch um Erteilung der aufschiebenden Wirkung wird abgeschrieben.
2. Schriftliche Mitteilung und Rechtsmittelbelehrung mit nachfolgendem Erkenntnis.

#### **Es wird erkannt:**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Es werden keine Kosten erhoben und keine Entschädigungen zugesprochen.
3. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage eines Doppels von act. 2, und an die Vorinstanz sowie an das Betreibungsamt Zürich 7, je gegen Empfangsschein.

Die erstinstanzlichen Akten gehen nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist an die Vorinstanz zurück.

4. 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. O. Canal

versandt am:  
11. August 2017