

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer als obere kantonale Aufsichtsbehörde
über Schuldbetreibung und Konkurs



Geschäfts-Nr.: PS230157-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,
Oberrichterin lic. iur. M. Stammbach und Oberrichter Dr. E. Pahud
sowie Gerichtsschreiberin MLaw C. Funck

Beschluss vom 7. November 2023

in Sachen

1. **A.**_____,

2. **B.**_____,

Beschwerdeführer,

gegen

C._____ **Bank AG,**

Beschwerdegegnerin,

vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. D._____,

betreffend **Schätzung**

(Beschwerde über das Betreibungsamt Hinwil)

**Beschwerde gegen einen Beschluss des Bezirksgerichtes Hinwil vom
10. August 2023 (CB230009)**

Erwägungen:

1. Sachverhalt und Prozessgeschichte

1.1. In der gegen die Beschwerdeführerin 2 beim Betreibungsamt Hinwil (nachfolgend: Betreibungsamt) anhängigen Betreuung Nr. 1 liess das Betreibungsamt das im Eigentum der Beschwerdeführerin 2 stehende Grundstück an der E.____-strasse ... in ... F.____ (GBBI 2, Kat.-Nr. 3, Plan 4) durch den Hauseigentümergeverband Zürich einschätzen. Die entsprechende Verkehrswertschätzung datiert vom 3. Mai 2023. Mit Schreiben vom 26. Mai 2023 teilte das Betreibungsamt der Beschwerdeführerin 2, deren Ehemann – dem Beschwerdeführer 1 – sowie der Beschwerdegegnerin als der die Verwertung verlangenden Grundpfandgläubigerin mit, dass sich der betreibungsamtliche Schätzwert auf Fr. 1'640'000.– belaufe (act. 6/2/4; vgl. auch 6/6).

1.2. Mit Eingabe vom 12. Juni 2023 gelangten die Beschwerdeführer an das Bezirksgericht Hinwil als untere kantonale Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs (nachfolgend: Vorinstanz) und verlangten eine Neuschätzung des Grundstücks sowie – sinngemäss – die Festsetzung eines höheren Schätzwertes (act. 6/1). Mit Beschluss vom 10. August 2023 ordnete die Vorinstanz daraufhin eine neue Schätzung des mutmasslichen Verkehrswertes des zu verwertenden Grundstückes an (Dispositiv-Ziffer 1). Als Schätzungsexperten schlug die Vorinstanz G.____ und H.____ von der I.____ AG vor, wobei sie festhielt, diese würden zu den Gutachtern ernannt, sofern die Parteien nicht innert 10 Tagen Einwendungen erheben und begründen würden (Dispositiv-Ziffer 2). Weiter wurde den Beschwerdeführern eine Frist angesetzt, um die Kosten der Verkehrswertschätzung mit einem Barvorschuss von Fr. 1'500.– sicherzustellen (Dispositiv-Ziffer 3; act. 3 = act. 5 = act. 6/7; nachfolgend zitiert als act. 5).

1.3. Mit Eingabe vom 23. August 2023 erhoben die Beschwerdeführer fristgerecht (vgl. act. 6/10) Beschwerde gegen diesen Entscheid (act. 2). Die Akten der Vorinstanz wurden beigezogen (act. 6/1-10). Den Parteien und dem Betreibungsamt wurde Mitteilung vom Beschwerdeeingang gemacht (act. 7/1-4). Von der Einholung einer Vernehmlassung und von Stellungnahmen ist abzusehen (Art. 20a

Abs. 3 SchKG i.V.m. § 18 EG SchKG i.V.m. § 84 GOG i.V.m. Art. 322 und Art. 324 ZPO; zur Anwendbarkeit dieser Bestimmungen vgl. E. 2.1), die Sache ist spruchreif.

2. Zur Beschwerde

2.1. Beim Antrag auf Neuschätzung nach Art. 9 VZG handelt es sich grundsätzlich zwar nicht um ein betreibungsrechtliches Beschwerdeverfahren, doch rechtfertigt es sich, die für die betreibungsrechtliche Beschwerde geltenden Verfahrensregeln zumindest analog anzuwenden (vgl. OGer ZH PS140109 vom 26. Juni 2014 E. 2.2). Das Verfahren der Aufsichtsbeschwerde in Schuldbetreibungs- und Konkursachen richtet sich nach den Bestimmungen von Art. 20a Abs. 2 SchKG. Soweit Art. 20a Abs. 2 SchKG keine Bestimmungen enthält, regeln die Kantone das Verfahren (Art. 20a Abs. 3 SchKG; BSK SchKG I-Cometta/Möckli, 3. Aufl. 2021, Art. 20a N 38). Im Kanton Zürich richtet sich das Beschwerdeverfahren gemäss § 18 EG SchKG nach § 83 f. GOG. Demnach sind die Bestimmungen der ZPO sinngemäss anwendbar (§ 83 Abs. 3 GOG). Für den Weiterzug an das Obergericht gelten insbesondere die Bestimmungen über die Beschwerde gemäss Art. 319 ff. ZPO (§ 84 GOG).

2.2. Gemäss Art. 321 Abs. 1 ZPO ist die Beschwerde bei der Rechtsmittelinstanz schriftlich und begründet einzureichen. Das bedeutet unter anderem, dass konkrete Rechtsmittelanträge enthalten sein müssen, aus denen hervorgeht, in welchem Umfang der vorinstanzliche Entscheid angefochten wird. Bei Laien wird sehr wenig verlangt; als Antrag genügt eine – allenfalls in der Begründung enthaltene – Formulierung, aus der sich mit gutem Willen herauslesen lässt, wie das Obergericht entscheiden soll (OGer ZH PF110034 vom 22. August 2011 E. 3.2). Unklare Begehren sind nach dem Grundsatz von Treu und Glauben auszulegen, allenfalls auch unter Beizug der Begründung. Rechtsbegehren haben im Übrigen so bestimmt zu sein, dass sie im Falle der Gutheissung zum Entscheid erhoben werden können. Genügt ein Rechtsbegehren diesen Anforderungen nicht, ist darauf nicht einzutreten (vgl. BGE 137 III 617 E. 4 und 6 m.w.H.).

Die Beschwerdeführer stellen in ihrer Beschwerde keine expliziten Anträge. Ihren Ausführungen kann jedoch entnommen werden, dass sie mit den von der Vorinstanz vorgeschlagenen Experten nicht einverstanden sind. Ebenfalls scheinen sie nach wie vor der Ansicht zu sein, dass der Verkehrswert des Grundstückes höher ist als vom Hauseigentümergebiet Zürich eingeschätzt (act. 2 S. 1 f.). Insofern darf angenommen werden, dass sie einerseits die Aufhebung von Dispositiv-Ziffer 2 des angefochtenen Beschlusses und das Vorschlagen von neuen Experten beantragen, andererseits wie bereits vor Vorinstanz die Festlegung eines höheren Schätzwertes verlangen. Wenn die Beschwerdeführer weiter darum ersuchen, es sei "von weiteren rechtlichen Schritten abzusehen", weil bereits Kaufangebote vorlägen (act. 2 S. 2), so ist nicht klar, ob sie damit auf eine neuerliche Schätzung gänzlich verzichten und damit ihre bei der Vorinstanz eingereichte Beschwerde zurückziehen wollen oder der Ansicht sind, das erstinstanzliche Verfahren sei zufolge Gegenstandslosigkeit abzuschreiben, oder ob sie lediglich einstweilen abwarten und entsprechend das Verfahren sistieren lassen wollen. Dass die Beschwerdeführer auch anmerken, bei "neuerlicher Schätzung" werde "die Zahlung von CHF 1500.– nachgereicht" (act. 2 S. 2), deutet eher darauf hin, dass nicht die Beendigung des Verfahrens durch Rückzug oder aufgrund von Gegenstandslosigkeit, sondern eine Sistierung gewollt ist. Restlos klar wird dies jedoch nicht, was grundsätzlich zu einem Nichteintreten auf den entsprechenden Antrag führt. Hinsichtlich des von der Vorinstanz in Dispositiv-Ziffer 3 des angefochtenen Entscheides verlangten Kostenvorschusses ist im Übrigen nach dem Gesagten davon auszugehen, die Beschwerdeführer würden hier zumindest sinngemäss ein Fristerstreckungsgesuch stellen wollen (vgl. auch E. 2.7). Schliesslich liesse sich allenfalls aus der Formulierung zur "Rechtmässigkeit der Personalie" – der angefochtene Entscheid betreffe alleine die Beschwerdeführerin 2 als Eigentümerin des zu verwertenden Grundstückes (vgl. act. 2 S. 1) – ableiten, das Rubrum sei zu korrigieren und nur die Beschwerdeführerin 2 sei aufzuführen.

2.3. Sowohl die Beschwerde an die Vorinstanz vom 12. Juni 2023 (act. 6/1) als auch diejenige an die Kammer vom 23. August 2023 (act. 2) wurden von beiden Beschwerdeführern unterzeichnet. Entsprechend ist es korrekt, auch beide als

Beschwerdeführer im Rubrum aufzuführen. Damit ist noch nicht beurteilt, ob insbesondere der Beschwerdeführer 1, der nicht Eigentümer der zu verwertenden Liegenschaft ist, aber als Ehegatte von der drohenden Verwertung der Familienwohnung (vgl. act. 6/6) ebenfalls betroffen ist, zur Erhebung einer Beschwerde legitimiert ist. Diese Frage kann jedoch offen bleiben, zumal auf die vorliegende Beschwerde an die Kammer bereits aus anderen Gründen nicht einzutreten ist.

2.4. Wie bereits die Vorinstanz in Dispositiv-Ziffer 2 des angefochtenen Beschlusses festhielt, sind Einwendungen gegen die beiden vorgeschlagenen Schätzungsexperten schriftlich bei der Vorinstanz anzubringen (vgl. act. 5). Die Kammer als Rechtsmittelinstanz ist in diesem Verfahrensstadium (noch) nicht zuständig, um solche Einwände zu beurteilen. Vielmehr könnte Kritik an den Experten erst nach der definitiven Ernennung der Gutachter durch die Vorinstanz, was nach der Prüfung von allfälligen Einwänden gegen die vorgeschlagenen Personen seitens der Parteien erfolgen würde, zum Gegenstand eines Rechtsmittelverfahrens gemacht werden. Auf den entsprechenden Antrag der Beschwerdeführer ist folglich im jetzigen Zeitpunkt mangels Zuständigkeit nicht einzutreten.

2.5. Dasselbe gilt in Bezug auf die Festsetzung eines höheren Schätzwertes: Bevor dies von der Kammer als zweiter Instanz überprüft werden kann, muss zunächst die Vorinstanz einen solchen – gestützt auf das erst einzuholende Gutachten – festlegen. Auch auf dieses Begehren kann damit derzeit mangels Zuständigkeit nicht eingetreten werden.

2.6. Auf den mutmasslichen Antrag betreffend Sistierung des vorinstanzlichen Verfahrens bzw. allenfalls die Erledigung des vorinstanzlichen Verfahrens zufolge Beschwerderückzugs oder Gegenstandslosigkeit ist wie bereits dargelegt schon deshalb nicht einzutreten, weil es sich nicht um ein genügend klares Begehren handelt. Selbst wenn die Beschwerdeführer sich aber klar geäußert hätten, so dass ein zu behandelnder Antrag im Sinne einer der dargelegten Möglichkeiten vorgelegen hätte, könnte auf keine der dargelegten Varianten eingetreten werden. Sowohl für eine Erledigung des vorinstanzlichen Verfahrens, sei es zufolge Rückzuges der Beschwerde oder auch zufolge Gegenstandslosigkeit, als auch für eine Sistierung desselben wäre die Vorinstanz und nicht die Kammer zuständig.

2.7. Hinsichtlich des von der Vorinstanz in Dispositiv-Ziffer 3 des angefochtenen Beschlusses verlangten Kostenvorschusses ist schliesslich auf Folgendes hinzuweisen:

Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer handelt es sich um einen Vor-schuss (vgl. act. 5). Mithin würde eine Schätzung erst nach dessen Vorliegen eingeholt, ein "Nachreichen" der Zahlung, wie die Beschwerdeführer schreiben (vgl. act. 2 S. 2), ist grundsätzlich nicht möglich. Die Vorinstanz hat die Beschwerdeführer denn auch darauf hingewiesen, dass bei Nichtleisten des Vorschusses die Schätzung unterbleiben und auf die Beschwerde nicht eingetreten würde (vgl. act. 5, Dispositiv-Ziffer 3).

Jedenfalls bei Laien ist nach Treu und Glauben eine – zumindest sinnge-
mässe – Beschwerde gegen die Verpflichtung zur Leistung eines Kostenvor-
schusses praxisgemäss als stillschweigend gestelltes Gesuch um eventuelle Fris-
terstreckung zu betrachten. Entsprechend kann die Frist zur Leistung des Kosten-
vorschusses nicht säumniswirksam ablaufen (vgl. OGer ZH PD200004 vom
7. Mai 2020 E. 3.8). Sollte die entsprechende Frist inzwischen unbenutzt verstri-
chen sein, hätte die Vorinstanz sie den Beschwerdeführern daher neu anzuset-
zen.

3. Kosten- und Entschädigungsfolgen

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

Es wird beschlossen:

1. Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.
2. Es werden keine Kosten erhoben.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage eines Doppels von act. 2, an das Betreibungsamt Hinwil sowie unter Rücksendung der erstinstanzlichen Akten und Hinweis auf E. 2.7 an die Vorinstanz, 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. Funck

versandt am: