

ZH_OBERGERICHT PS250360 vom 2. Dezember 2025

ZH Obergericht, 2025-12-02, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_PS250360

FR: ZH_OBERGERICHT PS250360 du 2 décembre 2025

IT: ZH_OBERGERICHT PS250360 del 2 dicembre 2025

Erwägungen

E. 1

Die Beschwerdeführer sind Schuldner in den Betreibungen auf Grund- pfandverwertung Nrn. 1 und 2 und Eigentümer des zu verwertenden Grundstücks an der ... [Adresse] (GBBl. ..., Liegenschaft, Kat. Nr. ...). Im laufenden Verwer- tungsverfahren 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. Diese erfolgte am 16. Mai 2024 und ergab einen Verkehrswert von Fr. 8'335'000.–. Mit Beschluss vom 2. Septem- ber 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). Dagegen wehrten sich die Beschwerdeführer bis vor Bundesgericht erfolglos (OGer ZH PS240179 vom 29. November 2024 und Urteil BGer 5A_14/2025 vom 20. August 2025; vgl. zum Ganzen act. 7 S. 1).

E. 2

Mit Eingabe vom 17. Oktober 2025 machte der Beschwerdeführer 1 beim Betreibungsamt geltend, seit dem Gutachten vom 16. Mai 2024 seien ei- neinhalb Jahre vergangen, in welcher Zeit die Preise für Einfamilienhäuser in der Stadt Zürich um 10.4% gestiegen seien, womit für die zu versteigernde Liegen- schaft ein Wert von Fr. 9'200'000.– resultiere. Entsprechend sei der Schätzwert zu aktualisieren (act. 8/3/5). Während das Betreibungsamt eine Aktualisierung des Schätzwertes mit Verfügung vom 20. Oktober 2025 zunächst ablehnte (act. 8/3/6), hob es diese Verfügung am 21. Oktober 2025 auf und merkte für die Liegenschaft der Beschwerdeführer einen Schätzwert von Fr. 9'200'000.– vor (act. 8/3/1).

E. 3

In der Folge ersuchten die Beschwerdeführer bei der Vorinstanz mit Eingabe vom 23. Oktober 2025 unter Hinweis auf Art. 9 Abs. 2 VZG i.V.m. Art. 140 Abs. 3 SchKG und Art. 156 Abs. 1 SchKG um die Anordnung einer neuen Schätzung des zu verwertenden Grundstücks durch einen Sachverständigen

- 3 - (act. 8/1). Die Vorinstanz erachtete die Beschwerde als rechtsmissbräuchlich und wies diese mit Zirkulationsbeschluss vom 24. Oktober 2025 ab (act. 8/4 = act. 7).

E. 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 ... [Adresse], Kat. Nr. ..., eine neue Schätzung durch einen Sachverständigen anzuordnen;

E. 3.2

die Vorinstanz sei anzuweisen, einen solchen Sachverständigen vorzuschlagen, und sie habe den Parteien Frist zur Stellungnahme zu diesem Vorschlag anzusetzen;

E. 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 ... [Adresse], Kat. Nr. ..., eine neue Schätzung durch einen Sachverständigen anzuordnen, den Parteien einen solchen Sachverständigen vorzuschlagen und ihnen Frist zur Stellungnahme zu diesem Vorschlag anzusetzen;

E. 5

Die vorinstanzlichen Akten wurden von Amtes wegen beigezogen (act. 8/1-8). Mit Verfügung vom 27. Oktober 2025 wurde der prozessuale Antrag der Beschwerdeführer um Erteilung der aufschiebenden Wirkung abgewiesen (act. 5). Am Folgetag teilten die Beschwerdeführer der Kammer mit, dass sie dagegen kein Rechtsmittel ergreifen werden (act. 9).

E. 6

Aktenkundig ist, dass das Betreibungsamt am 24. Oktober 2025 im Sinne von Art. 17 Abs. 4 SchKG die Verfügung vom 21. Oktober 2025, mit welcher ein Verkehrswert von Fr. 9'200'000.– vorgemerkt worden war, in Wiedererwägung gezogen und aufgehoben, das Gesuch der Beschwerdeführer um Anpassung der Schätzung abgewiesen und die Publikation der rechtskräftigen Schätzung

- 4 - zung von Fr. 8'335'000.– verfügt hat. Diese Verfügung ist am 27. Oktober 2025 bei der Vorinstanz eingegangen (vgl. act. 8/8). 7.1 Mit Datum 28. Oktober 2025 (hierorts eingegangen am 29. Oktober 2025) stellte das Betreibungsamt der Kammer die vorerwähnte (Wiedererwägungs-)Verfügung vom 24. Oktober 2025 zu und machte geltend, es bestehe seitens der Beschwerdeführer kein schutzwürdiges Interesse mehr an der Beurteilung der Beschwerde, weshalb das Beschwerdeverfahren als gegenstandslos geworden abgeschrieben werden könne (act. 10 und act. 11). Diese Eingabe wurde den Beschwerdeführern mit Verfügung vom 12. November 2025 zur freigestellten Stellungnahme zugestellt (act. 12). In ihrer Stellungnahme vom 24. November 2025 führten die Beschwerdeführer aus, dass sie sich der Auffassung des Betreibungsamtes anschliessen, gemäss welcher das vorliegende Beschwerdeverfahren infolge der Aufhebung der betreibungsamtlichen Verfügung vom 21. Oktober 2025 gegenstandslos geworden sei. In Nachachtung der durch das Betreibungsamt verursachten Gegenstandslosigkeit werde die Beschwerde vom 27. Oktober 2025 zurückgezogen (act. 14). 7.2 Das Verfahren ist somit infolge Rückzug der Beschwerde abzuschreiben (act. 11).

E. 8

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 beschlossen: