

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer als obere kantonale Aufsichtsbehörde
über Schuldbetreibung und Konkurs



Geschäfts-Nr.: PS120128-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin Dr. L. Hunziker Schnider, Vorsitzende, Oberrichterin
lic. iur. M. Stambach und Oberrichter Dr. P. Higi sowie Gerichtsschreiberin
lic. iur. S. Bohli Roth.

Urteil vom 5. September 2012

in Sachen

A. _____,

Kläger und Beschwerdeführer,

gegen

Stockwerkeigentümergeinschaft B. _____-Strasse ...,

Beklagte und Beschwerdegegnerin,

vertreten durch C. _____,

diese vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Y. _____

betreffend **Grundpfandverwertung**

(Beschwerde über das Betreibungsamt D. _____)

Beschwerde gegen ein Urteil des Bezirksgerichtes Andelfingen vom 25. Juni 2012
(CB120004)

Erwägungen:

1. In der Betreuung Nr. ... des vormaligen Betreibungsamtes E. _____ betrieb die Beschwerdegegnerin den Beschwerdeführer für Stockwerkeigentümerbeiträge in Höhe von Fr. 8'689.25. Für diese Forderung erteilte der Einzelrichter des Bezirksgerichtes Andelfingen am 30. Oktober 2009 definitive Rechtsöffnung (act. 9). Im mittlerweile vom Betreibungsamt D. _____ übernommenen und unter der Nummer ... geführten Betreibungsverfahren stellte die Beschwerdegegnerin in der Folge das Pfändungs- und das Verwertungsbegehren. Gepfändet wurde gemäss dem vorinstanzlichen Entscheid die Stockwerkeigentumsliegenschaft des Beschwerdeführers an der B. _____-Strasse ... in E. _____ (act. 7 und 9, act. 13). Im Vorfeld der Verwertung leistete der Beschwerdeführer Fr. 8'689.25 direkt an die Beschwerdegegnerin und verlangte vom Betreibungsamt D. _____ die Einstellung der Verwertung zufolge Begleichung der Hauptforderung (act. 1, act. 7-8). Am 2. Mai 2012 trat das Betreibungsamt D. _____ auf das Ersuchen nicht ein, da auch die Nebenforderungen (Betreibungs- und Rechtsöffnungskosten) gedeckt sein müssten (act. 2). Gegen diese Verfügung erhob der Beschwerdeführer mit Eingabe vom 15. Mai 2012 Beschwerde beim Bezirksgericht Andelfingen als untere Aufsichtsbehörde in Schuldbetreibungs- und Konkursachen und beantragte, es sei festzustellen, dass die Beitragsforderungen der Beschwerdegegnerin vollständig bezahlt seien und das Betreibungsamt zu keinen weiteren Verwertungshandlungen mehr berechtigt sei (act. 1). Mit Urteil vom 25. Juni 2012 wies die Vorinstanz die Beschwerde ab (act. 13).

2. Hiergegen erhob der Beschwerdeführer fristgerecht Beschwerde wiederum mit dem Antrag, die Verwertungshandlungen seien einzustellen, da die eingetragenen Beitragsforderungen bezahlt seien. Zur Begründung beruft er sich im Wesentlichen auf das Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft, wonach für eingetragene Beitragsforderungen ein Pfandrecht bestehe. Von weiteren Kosten sei im Grundbuch keine Rede. Es sei unbestritten, dass er den eingetragenen Forderungsbetrag von Fr. 8'689.25 bezahlt habe. Die Nebenforderungen seien indes nicht grundpfandrechtl. gesichert, diese müssten vielmehr separat erhoben werden und seien ohnehin aus dem von der Gegenseite geleisteten Kos-

tenvorschuss zu beziehen. Von einem Verwertungserlös könne sodann nicht gesprochen werden, weil es keinen solchen gebe. Schliesslich hätte das Betreibungsamt mit der Verwertung ohne weiteres zuwarten können, bis die vereinbarte Zahlungsfrist verstrichen war (act. 14).

3. Die Vorinstanz verwies zu Recht auf Art. 818 Abs. 1 ZGB. Danach bietet das Grundpfandrecht dem Gläubiger Sicherheit für die Kapitalforderung, die Kosten der Betreuung und die Verzugszinse sowie für drei verfallene Jahreszinse und den seit dem letzten Zinstag laufenden Zins. Demnach sind die Betreuungskosten – dazu zählen auch allfällige Kosten des Rechtsöffnungsverfahrens (BSK ZGB II-Trauffer/Schmid-Tschirren, 4. Aufl., Art. 818 N 7) – nach der nämlichen Regelung generell pfandgesichert. Weiter ergibt sich aus Art. 157 Abs. 1 und 2 SchKG, dass die Kosten für Verwaltung, Verwertung und Verteilung vorab zu bezahlen sind, ehe der Verwertungserlös an die Pfandgläubiger ausgerichtet wird. Da der Schuldner die Betreuungskosten trägt, hat er dem Gläubiger, der einen Vorschuss geleistet hat, diesen vorweg aus dem Bruttoerlös zurückzuerstatten (Art. 68 SchKG).

Aus den massgeblichen Bestimmungen ergibt sich, dass das Grundpfand nebst dem Forderungsbetrag von Fr. 8'689.25 – ohne entsprechenden Eintrag im Grundbuch – auch sämtliche Betreuungskosten inklusive der Kosten des Rechtsöffnungsverfahrens sichert, wobei die Verwaltungs-, Verwertungs- und Verteilungskosten zuerst zu bezahlen sind. Der Gläubiger hat mit anderen Worten Anspruch auf vollständige Deckung. Dass vorliegend, wie vom Beschwerdeführer moniert, (noch) kein Erlös resultierte, weil es bislang soweit ersichtlich nicht zur Verwertung gekommen ist, ist unerheblich. Will der Schuldner das Verwertungsverfahren durch Zahlung abwenden oder stoppen, so hat er den Gläubiger so zu stellen, wie wenn die Verwertung durchgeführt und der Gläubiger aus dem Pfand-erlös befriedigt würde. Dies bedeutet, dass er dem Gläubiger nebst der Forderung auch die obgenannten Betreuungskosten bis zum Abschluss des Verwertungsverfahrens zu ersetzen hat. Diese fallen umso höher aus, je länger das Betreibungsverfahren fort dauert bzw. je später die Zahlung des Schuldners erfolgt. Der Beschwerdeführer leistete zwar die Hauptforderung direkt an die Beschwerde-

gegnerin (act. 7 und 8). Die Kosten des Rechtsöffnungsverfahrens und der Verwertung hat er indes unbestrittenermassen noch nicht bezahlt. Dass die Betreuungskosten, wie vom Beschwerdeführer zutreffend eingewendet, zunächst aus dem von der Beschwerdegegnerin geleisteten Kostenvorschuss zu beziehen sind, bedeutet nicht, dass diese sie definitiv zu tragen hat. Vielmehr sind ihr die Kosten wie dargelegt vorab aus dem Erlös zurückzuzahlen. Da die Beschwerdegegnerin somit nicht vollends befriedigt ist und offenbar an ihrem Verwertungsbegehren festhält, kommt die vom Beschwerdeführer verlangte "Einstellung" des Verfahrens nicht in Betracht; die Verwertung ist vielmehr weiterzuführen, sofern der Beschwerdeführer nicht vorab sämtliche offenen Kosten an das Betreibungsamt zahlt. Anzumerken ist schliesslich, dass das Betreibungsamt mit der Verwertung nicht nach Belieben zuwarten kann, sondern an die gesetzlichen Vorgaben von Art. 155 ff. SchKG gebunden ist.

Demzufolge erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist abzuweisen.

4. Das Beschwerdeverfahren ist grundsätzlich kostenlos. Prozessentschädigungen dürfen nicht zugesprochen werden (Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 SchKG, Art. 61 Abs. 2 und Art. 62 Abs. 2 GebV SchKG).

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Für das Beschwerdeverfahren werden keine Kosten erhoben und keine Entschädigungen zugesprochen.
3. Schriftliche Mitteilung an die Parteien und – unter Beilage der erstinstanzlichen Akten – an das Bezirksgericht Andelfingen als untere Aufsichtsbehörde sowie an das Betreibungsamt D._____, je gegen Empfangsschein.
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 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:

lic. iur. S. Bohli Roth

versandt am: