

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer als obere kantonale Aufsichtsbehörde  
über Schuldbetreibung und Konkurs



Geschäfts-Nr.: PS130078-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. A. Katzenstein, Vorsitzende, Oberrichterin  
lic. iur. E. Lichti Aschwanden und Ersatzrichterin Prof. Dr. I. Jent-  
Sørensen sowie Gerichtsschreiber lic. iur. D. Oehninger.

## **Beschluss und Urteil vom 13. Juni 2013**

in Sachen

**A.** \_\_\_\_\_,

Schuldner und Beschwerdeführer,

gegen

**Betreibungsamt B.** \_\_\_\_\_,

Gesuchsteller und Beschwerdegegner,

betreffend

**Gesuch um Erteilung von Weisung gemäss Art. 18 Abs. 2 VZG**

Beschwerde gegen ein Urteil des Bezirksgerichtes Horgen vom 17. April 2013  
(CB130005)

## **Erwägungen:**

### **I.**

1. Gegenstand des vorliegenden Verfahrens sind die Stockwerkeigentumsanteile des Schuldners A.\_\_\_\_ (fortan Beschwerdeführer) an der Liegenschaft C.\_\_\_\_-Weg ... in D.\_\_\_\_, welche in der Grundpfandbetreibung Nr. ... durch das Betreibungsamt B.\_\_\_\_ (fortan Betreibungsamt) verwaltet werden. Letzteres hat die Verwaltung der Liegenschaft an die Firma E.\_\_\_\_ AG übertragen (vgl. act. 2 und act. 9 = act. 12, je S. 2). Vorliegend wurde der Stockwerkeigentumsanteil des Beschwerdeführers zwar bereits versteigert und zugeschlagen, doch hat der Beschwerdeführer gegen den Zuschlag bei der Vorinstanz Beschwerde erhoben (das Verfahren ist dort noch pendent), weshalb die Verwertung noch nicht vollzogen wurde. Die Versammlung der Stockwerkeigentümer (an Stelle des Beschwerdeführers nahmen daran zwei Mitarbeiter des Betreibungsamtes teil) beschloss am 26. Oktober 2012, die aktuelle Heizung mit Öltank aufgrund der Sanierungspflicht stillzulegen und durch eine Heizanlage mit Gasfeuerung zu ersetzen (act. 2/9 S. 2). Mit der Koordination der Umsetzung dieses Vorhabens wurde die E.\_\_\_\_ AG betraut, welche verschiedene Offerten einholte (act. 2/4 ff.). In der Folge informierte das Betreibungsamt die involvierten Personen und unterbreitete ihnen (gestützt auf Art. 18 Abs. 2 VZG) einen Vorschlag über die zu treffenden Massnahmen und die Art der Kostendeckung (act. 2/3), worauf der Beschwerdeführer Stellung nahm und geltend machte, er sei mit dem Vorschlag des Betreibungsamtes nicht einverstanden (act. 2/1). Dies veranlasste das Betreibungsamt, sich gestützt auf Art. 18 Abs. 2 VZG mit einem Gesuch um nötige Weisung an die Vorinstanz zu wenden (act. 1). Diese fällte am 17. April 2013 das folgende Urteil (act. 9 = act. 12, zu dessen Charakter vgl. BGer 5A\_623/2008 E. 1.1 f.):

- "1. Die Gesuchstellerin wird angewiesen, in der Liegenschaft C. \_\_\_\_\_-Weg ... in D. \_\_\_\_\_, den Einbau einer neuen Heizungsanlage mit Gasfeuerung gemäss Offerten der Firma F. \_\_\_\_\_ AG (act. 2/7) und der Gemeinde D. \_\_\_\_\_ (act. 2/6) ausführen zu lassen.
2. Die pauschale Spruchgebühr wird auf Fr. 150.– festgesetzt und vom Betreibungsamt B. \_\_\_\_\_ zu Lasten des Grundpfandverwertungsverfahrens Nr. ... bezogen.
3. [Schriftliche Mitteilung]
4. Dieser Entscheid ist rechtskräftig.

[Beschwerde]

Die gesetzlichen Fristenstillstände gelten nicht (Art. 145 Abs. 2 ZPO)."

2. Gegen diesen Entscheid wandte sich der Beschwerdeführer innert Frist ans Obergericht (act. 13, vgl. act. 10/2). Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1-10). Das Verfahren ist heute in sämtlichen Belangen spruchreif (Art. 322 Abs. 1 ZPO). Auf die Ausführungen des Beschwerdeführers ist in der Folge – soweit entscheidrelevant – einzugehen.

## II.

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 GOG auf Art. 319 ff. ZPO (Beschwerde) verwiesen. Die Beschwerde nach Art. 319 ff. ZPO ist schriftlich und begründet einzureichen (Art. 321 ZPO). Dies bedeutet, dass konkrete Rechtsbegehren zu stellen sind, und dass in der Begründung darzulegen ist, welche Beschwerdegründe nach Art. 320 ZPO geltend gemacht werden und an welchen konkreten Mängeln der angefochtene Entscheid leidet. An die Begründung des Rechtsmittels werden bei Laien nur minimale Anforderungen gestellt. Beschwerden, die sich nicht auf den angefochtene Entscheid beziehen oder nur auf die Akten der Vorinstanz verweisen, und rein appellatorische Kritik, wonach der angefochtene Entscheid "falsch" oder "rechtswidrig" sei, genügen dem Erfordernis der

Begründung indessen nicht. Es muss wenigstens rudimentär zum Ausdruck kommen, aus welchen Gründen der angefochtene Entscheid nach Auffassung der beschwerdeführenden Partei unrichtig sei und deshalb abgeändert werden müsse (vgl. Freiburghaus/Afheldt in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, ZPO Komm., 2. Aufl. 2013, Art. 321 N 15; Hungerbühler, DIKE-Komm-ZPO, Art. 321 N 21). Sind auch diese minimalen Anforderungen nicht erfüllt, tritt das Obergericht auf das Rechtsmittel nicht ein (vgl. OGerZH PF110034 vom 22. August 2011; OGer ZH NQ110031 vom 9. August 2011). Nach Art. 326 ZPO sind im Beschwerdeverfahren Noven nicht beachtlich.

Nichtigkeitsgründe nach Art. 22 SchKG sind von Amtes wegen festzustellen. Daher kann die obere Aufsichtsbehörde auch bei nicht gerügten Verfahrensfehlern eingreifen, wenn sie – ohne dass die Akten zu durchforschen wären – auf eine nichtige Verfügung tatsächlich aufmerksam wird (vgl. BGer, Urteil E 7B.160/2002 vom 10. Oktober 2002, dort E. 3, BGE 94 III 71).

2. Der Beschwerdeführer stellt keinen konkreten Beschwerdeantrag, sondern teilt lediglich mit, er sei "grundsätzlich gegen den Einbau einer Gasheizung", denn diese beinhalte (im Gegensatz zu einer Ölheizung) immer die Gefahr einer Gasexplosion (act. 13 S. 1). Weiter führt er aus, der angefochtene Entscheid sei "voller Ungereimtheiten", allerdings ohne solche konkret zu benennen. Auch erachtet er den vorinstanzlichen Spruchkörper (grösstenteils) und weitere Personen als befangen, wobei er auch diesbezüglich nicht erläutert, weshalb dem so sein soll (act. 13 S. 2). Seine letztgenannte Auffassung veranlasst den Beschwerdeführer jedoch zu folgendem Antrag: "Da die Befangenheit aller obigen Personen auf eine Verletzung der Eidgenössischen SchKG Gesetze oder des Schweizerischen Strafgesetzbuches zu Grunde liegen, ist eine Behandlung meiner Beschwerde durch eine Zivilkammer am Obergericht nicht gestattet. Ich erwarte eine Überweisung an ein Strafgericht." Im Weiteren moniert der Beschwerdeführer, er sei widerrechtlich nicht zur Stockwerkeigentümerversammlung vom 26. Oktober 2012 eingeladen worden, und die ihm gegenüber "negativ eingestellte Frau Gemeindevorsteherin G.\_\_\_\_\_" habe kein Recht gehabt, (dort?) in seinem Namen Vorschläge zu machen (act. 13 S. 2). Der Beschwerdeführer ist der Ansicht, die E.\_\_\_\_\_

AG könne keine neutralen, ausgewogenen und gerechten Entscheidungen treffen, da sie auf das Betriebsamt B. \_\_\_\_\_ "eingeschworen" sei. Zudem stünden die Mitarbeiter der E. \_\_\_\_\_ AG in einem Interessenkonflikt, da sie an der Installation der offerierten Gasheizung kräftig mitverdienen würden (act. 13 S. 2). Abschliessend schlägt der Beschwerdeführer in der Beschwerdeschrift eine "alternative Lösung" zum Heizungsersatz vor (Einbau von Kunststoffölkesseln im Kohlekel-ler) und beantragt, es seien ihm Fr. 2'000.– für die Ausarbeitung der Beschwerde ans Obergericht "gutzuschreiben". Daneben stellt der Beschwerdeführer ein Ge-such um Bestellung eines unentgeltlichen Rechtsbeistandes (act. 13 S. 2 f.).

3. Die Vorinstanz ist zutreffend davon ausgegangen, dass der fragliche Ersatz der Ölheizung eine ausserordentliche Verwaltungsmassnahme im Sinne von Art. 18 VZG darstellt, wogegen auch der Beschwerdeführer nichts eingewendet hat (act. 9 = act. 12, je S. 4). Dies hat – wie die Vorinstanz ebenfalls zu Recht festhält und worauf verweisen werden kann (act. 9 = act. 12, je S. 4 f.) – zur Folge, dass die betroffenen Personen durch das Betriebsamt bereits vor dem Entscheid über den Heizungsersatz an der Stockwerkeigentümersammlung vom 26. Oktober 2012 anzuhören gewesen wären. Die Vorinstanz hat die Folgen dieses Vorgehens bewusst offengelassen, da sie nach Abwägung der verschiedenen Möglichkeiten zur Lösung des Heizungsproblems – nachvollziehbar – zum gleichen Schluss wie das Betriebsamt gekommen ist. Damit sei die Weisung sozusagen eine Bestätigung des Stockwerkeigentümerbeschlusses (act. 9 = act. 12, je S. 5 ff.). Dem ist an dieser Stelle nichts beizufügen.

Da in vorliegender Konstellation fraglich ist, ob die durch das Betriebsamt vorgenommenen Verwaltungshandlungen (Teilnahme und Abstimmung an der Stockwerkeigentümersammlung) überhaupt eine Verfügung i.S. von Art. 17 ff. SchKG darstellen (vgl. dazu u.a. BSK-SchKG I-Cometta/Möckli, 2. Aufl. 2010, Art. 17 N 22, m.w.H.) und nicht ersichtlich ist, dass dadurch (gemäss Art. 22 SchKG) Vorschriften zum Schutz des öffentlichen Interesses oder zum Schutz von am Verfahren nicht beteiligter Personen verletzt worden wären, liegt jedenfalls keine nichtige Verfügung vor und es ist vom Fehlen eines nach Art. 17 SchKG gültigen Anfechtungsobjekts auszugehen.

Die unsubstantiierte Kritik des Beschwerdeführers an besagtem Beschluss der Stockwerkeigentümerversammlung wäre daher lediglich unter aufsichtsrechtlichen Gesichtspunkten zu betrachten gewesen, wobei der Beschwerdeführer innert 10 Tagen seit Kenntnis der Amtspflichtverletzung Aufsichtsbeschwerde hätte erheben müssen (§§ 17-19 EG SchKG i.V.m. §§ 83 f. GOG) bzw. allenfalls mit den entsprechenden Rechtsbehelfen des ZGB gegen besagten Beschluss hätte vorgehen müssen (Art. 712m Abs. 2 i.V.m. Art. 75 ZGB). Zu beidem bringt der Beschwerdeführer nichts vor, wobei solches auch nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens wäre.

Prozessgegenstand der vorliegenden Beschwerde können von den genannten Vorbringen daher einzig jene sein, welche sich auf den Entscheid der Vorinstanz für die Offerte der F.\_\_\_\_\_ AG betreffend den Heizungsersatz beziehen (vgl. vorstehend Ziff. II.1.). Damit ist die Thematik um die Stockwerkeigentümerversammlung vom 26. Oktober 2012 und die Mandatsführung der E.\_\_\_\_\_ AG vorliegend nicht Thema und Weiterungen zu den genannten Punkten sind nicht angezeigt.

Was die pauschalen Äusserungen des Beschwerdeführers zur Befangenheit verschiedener Personen betrifft, fehlt es in der Beschwerdeschrift an einem konkreten Vorwurf bzw. an einer näheren Begründung, inwiefern die bezeichneten Personen befangen sein sollen. Es sind auch keine Ausstandsgründe aktenkundig oder sonst wie ersichtlich (vgl. Art. 10 SchKG). Da überdies die in vorliegendem Zusammenhang beantragte Überweisung der Beschwerde durch die Kammer "an ein Strafgericht" einer gesetzlichen Grundlage entbehrt, sind auch diese Vorbringen des Beschwerdeführers nicht zu hören.

Auch seine allgemeine Behauptung, der angefochtene Entscheid sei "voller Ungeheimtheiten", erläutert der Beschwerdeführer nicht näher. Damit setzt sich der Beschwerdeführer erneut nicht mit der Begründung des angefochtenen Entscheids auseinander und bringt weder konkrete Beschwerdebegehren vor noch zeigt er anhand von fundierten Rügen auf, inwiefern der vorinstanzliche Entscheid (innerhalb der gemäss Art. 18 Abs. 2 VZG auf die erwähnte Fragestellung beschränkte Weisungsbefugnis) falsch sein soll.

Abgesehen davon bewegt sich der Ermessensentscheid der Vorinstanz innerhalb der Weisungsbefugnis gemäss Art. 18 Abs. 2 VZG. Er ist – im Unterschied zu den vom Beschwerdeführer genannten Alternativlösungen des Heizungsproblems bzw. zu seinen Bedenken gegenüber einer Gasheizung – nachvollziehbar begründet und die Vorinstanz kommt in ihren Erwägungen zu einem vernünftigen Schluss. Folglich wäre die vorinstanzliche Weisung ans Betriebsamt auch ohne die Unzulänglichkeiten der Beschwerdeschrift nicht zu beanstanden.

4. Zusammenfassend erweisen sich die Vorbringen des Beschwerdeführers – soweit sie zu beachten sind – als unbegründet und es besteht kein Anlass für ein Einschreiten der Kammer. Die Beschwerde ist demzufolge abzuweisen, soweit überhaupt darauf einzutreten ist.

### III.

1. Zur Prozesskostenfolge des Rechtsmittelverfahrens äussert sich die Beschwerdeführer – abgesehen von der für sich beantragten Entschädigung – nicht. Das Beschwerdeverfahren vor dem Obergericht als obere kantonale Aufsichtsinstanz über Schuldbetreibung und Konkurs ist grundsätzlich kostenlos (Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 SchKG) und es dürfen keine Parteientschädigungen zugesprochen werden (Art. 61 Abs. 2 lit. a und Art. 62 Abs. 2 GebV). Zudem unterliegt der Beschwerdeführer vollumfänglich.

2. Der vom Beschwerdeführer für sich beantragte unentgeltliche Rechtsbeistand ist dem Beschwerdeführer zu verweigern, da sich seine Beschwerde ausgangsgemäss als aussichtslos erweist (Art. 117 lit. b ZPO) und sich die Bestellung eines rechtskundigen Vertreters nach Ablauf der (gesetzlichen) Beschwerdefrist zudem als wenig sinnvoll erweisen würde.

### **Es wird beschlossen:**

1. Das Gesuch des Beschwerdeführers, ihm sei ein unentgeltlicher Rechtsbeistand zu bestellen, wird abgewiesen.

2. Schriftliche Mitteilung und Rechtsmittel gemäss nachstehendem Erkenntnis.

**Es wird erkannt:**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Es werden keine Kosten erhoben.
3. Eine Parteientschädigung wird nicht zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an den Beschwerdeführer, an das Betreibungsamt B. \_\_\_\_\_ in dreifacher Ausfertigung (für sich, zu Händen der Gläubigerin und der Ersteigerer) sowie unter Beilage einer Kopie von act. 13 zuhanden des genannten Betreibungsamtes, und an das Bezirksgericht Horgen, je gegen Empfangsschein, sowie an die Obergerichtskasse.

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

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

Der Gerichtsschreiber:

lic. iur. D. Oehninger

versandt am: