

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer als obere kantonale Aufsichtsbehörde
über Schuldbetreibung und Konkurs



Geschäfts-Nr.: PS160038-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. A. Katzenstein, Vorsitzende, Oberrichter lic. iur.
P. Diggelmann und Oberrichter Dr. P. Higi sowie Gerichtsschreiberin
MLaw N. Seebacher.

Urteil vom 4. April 2016

in Sachen

A._____,
Beschwerdeführerin,

gegen

B.____ AG,

betreffend **Pfändung**
(Beschwerde über das Betreibungsamt Bonstetten)

Beschwerde gegen ein Urteil des Bezirksgerichtes Affoltern vom 29. Februar
2016 (CB160004)

Erwägungen:

I.

Sachverhalt und Prozessgeschichte

1.1 Mit Zahlungsbefehl des Betreibungsamtes Bonstetten für die ordentliche Betreuung auf Pfändung und Konkurs vom 26. September 2013 (Betreibung-Nr. 1) setzte die Beschwerdegegnerin gegen die Beschwerdeführerin eine Forderung von Fr. 652'000.– nebst Zins zu 7 % seit dem 29. Februar 2012 in Betreuung, wobei als Forderungsurkunde "*Darlehensvertrag von 23. November 2010 – ausstehende Rückzahlung inkl. Zins*" genannt war (act. 3 = act. 4/3/1 = act. 18/9, nachfolgend zitiert als act. 3). Gegen diesen Zahlungsbefehl erhob die Beschwerdeführerin am 30. Oktober 2013 Rechtsvorschlag (act. 3 S. 2).

1.2 Mit Urteil vom 4. März 2014 entsprach das Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirkes Affoltern einem von der Beschwerdegegnerin am 6. Dezember 2013 gegen die Beschwerdeführerin in der vorgenannten Betreuung anhängig gemachten Rechtsöffnungsbegehren (vgl. act. 4/1) und erteilte der Beschwerdegegnerin für eine Forderung von Fr. 642'000.– nebst Zins zu 7 % seit 1. Dezember 2011 provisorische Rechtsöffnung (act. 4/11, hernach in begründeter Version act. 4/14).

1.3 Am 2. Dezember 2015 stellte die Beschwerdegegnerin in der genannten Betreuung Nr. 1 des Betreibungsamtes Bonstetten das Fortsetzungsbegehren für eine Forderung von Fr. 642'000.– nebst Zins zu 7 % seit 1. Dezember 2011 sowie Betreuungskosten von insgesamt Fr. 1'003.– und Parteientschädigungen von insgesamt Fr. 24'012.50 (act. 18/8). In der Folge kündigte das Betreibungsamt Bonstetten der Beschwerdeführerin am 3. Dezember 2015 auf den 9. Dezember 2015 die Pfändung an, wobei die Pfändung am 21. Januar 2016 im Amtslokal des Betreibungsamtes Bonstetten im Beisein des Ehemannes der Beschwerdeführerin (act. 18/6) und, aufgrund eines Requisitionsauftrages (das ist ein Auftrag um Rechtshilfe) des Betreibungsamtes Bonstetten an das Betreibungsamt Landquart vom 9. Februar 2016 (act. 18/2), am 12. Februar 2016 in Abwesenheit der Be-

schwerdeführerin im Büro des Betreibungsamtes Landquart vollzogen wurde (act. 18/3). Mit Schreiben vom 12. Februar 2016 teilte das Betreibungsamt Landquart der Beschwerdeführerin mit, dass aufgrund einer definitiven Pfändung vom 12. Februar 2016 in den Betreibungen Nr. 1, 2 und 3 über eine Forderung von Fr. 950'000.– nebst Zins und Kosten auf den in der Gemeinde C._____ liegenden Grundstücken Nr. 4, Nr. 5, Nr. 6, Nr. 7, Nr. 8 und Nr. 9 eine Anmeldung zur Vormerkung einer Verfügungsbeschränkung im Grundbuch erfolgt sei. Als Gläubiger wurden dabei neben der Beschwerdegegnerin auch die D._____ AG in ... [Adresse] sowie die E._____ AG in F._____ genannt (act. 2/1).

2. Mit Schreiben vom 15. Februar 2016 (Datum Poststempel 18. Februar 2016) erhob die Beschwerdeführerin gegen den requisitionsweise (also: rechtshilfeweise) durch das Betreibungsamt Landquart vorgenommenen Pfändungsvollzug vom 12. Februar 2016 gestützt auf Art. 17 SchKG Beschwerde beim Bezirksgericht Affoltern als untere kantonale Aufsichtsbehörde in Schuldbetreibungs- und Konkursachen (nachfolgend Vorinstanz), wobei sie diese Beschwerde einzig gegen die Beschwerdegegnerin, nicht aber gegen die übrigen, an der Pfändung teilnehmenden Gläubiger richtete (act. 1 S. 1). Dabei stellte sie folgende Anträge (act. 1 S. 2):

- " 1. Die in Requisition in der Betreibung Nr. 1 einer in F._____ auf die Liegenschaft G._____ -Weg ... grundpfandgesicherten Forderung von den Beschwerdegegnern beim Betreibungsamt Landquart am 12. Februar 2016 veranlasste definitive Pfändung der Grundstücke Nr. 4, Nr. 5, Nr. 6, Nr. 7, Nr. 8 sowie Nr. 9 in der Gemeinde C._____ sei unverzüglich aufzuheben.
2. Die Beschwerdegegner seien anzuweisen, das Grundpfand lastend auf Grundstück G._____ -Weg ..., F._____ nämlich den beim Gläubiger befindlichen Inhaberschuldbrief Schuldbrief-Verzeichnis Nr. ... Grundbuchamt H._____ errichtet am 21. April 2010 Beleg F._____, 2010/59 in Anspruch zu nehmen.
3. Das Betreibungsamt Landquart sei superprovisorisch anzuweisen, auf den Liegenschaften in C._____ jegliche weiteren Handlungen in der Betreibung Nr. 1 der in F._____ am G._____ -Weg ... grundpfandgesicherten Forderung für das Betreibungsamt Bonstetten ZH zu unterlassen bzw. bereits getätigte Handlungen sofort rückgängig zu machen.
4. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdegegner."

3. Die Vorinstanz wies die Beschwerde der Beschwerdeführerin mit Urteil vom 29. Februar 2016 ab (act. 5 = act. 11 = act. 13, nachfolgend zitiert als act. 11).

4. Dagegen richtet sich die von der Beschwerdeführerin am 8. März 2016 (Datum Poststempel) rechtzeitig (vgl. act. 8) bei der Kammer als obere kantonale Aufsichtsbehörde in Schuldbetreibungs- und Konkursachen erhobene Beschwerde, in welcher sie neben den bereits vorinstanzlich gestellten Anträgen (vgl. vorstehend Ziff. I.2.) einen Antrag auf Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheides stellt (act. 12 S. 2).

5. Die das vorliegende Beschwerdeverfahren betreffenden Akten der Vorinstanz (act. 1-9) wurden beigezogen. Zudem wurden vom Betreibungsamt Bonstetten die Akten der Betreuung Nr. 1 beigezogen (act. 18/1-10). Von der Einholung einer Beschwerdeantwort und einer Vernehmlassung der Vorinstanz wurde abgesehen (Art. 20a Abs. 3 SchKG i.V.m. § 18 EG SchKG i.V.m. § 84 GOG i.V.m. Art. 322 und 324 ZPO). Die Sache ist spruchreif. Auf die Vorbringen der Beschwerdeführerin ist – soweit entscheidrelevant – im Rahmen der folgenden Erwägungen einzugehen.

II.

Prozessuale Vorbemerkungen

1.1 Mit Ausnahme der Fälle, in denen das Gesetz den Weg der gerichtlichen Klage vorschreibt, kann gegen jede Verfügung eines Betreibungsamts bei der Aufsichtsbehörde Beschwerde geführt werden (Art. 17 Abs. 1 SchKG). Ob ein taugliches Anfechtungsobjekt vorliegt, ist von Amtes wegen und unabhängig von allenfalls gestellten Anträgen zu prüfen (ZR 107 Nr. 18). In diesem Zusammenhang ist zu untersuchen, ob ein Betreibungsorgan kraft seiner Amtsgewalt eine Anordnung im Einzelfall getroffen hat, die nach aussen in Erscheinung tritt und das Vollstreckungsverfahren weiterführt oder dieses (zumindest vorläufig) stoppt (BGE 116 III 93 mit weiteren Hinweisen; FRANCO LORANDI, *Betreibungsrechtliche Beschwerde und Nichtigkeit*, Kommentar zu den Artikeln 13-30 SchKG, Basel/Genf/München 2000, Art. 17 N 46 ff.).

1.2 Die Beschwerde der Beschwerdeführerin richtet sich gegen die definitive Pfändung der in der Gemeinde C._____ liegenden Grundstücke Nr. 4, Nr. 5, Nr. 6, Nr. 7, Nr. 8 und Nr. 9 (vgl. act. 1 S. 2). Wie die Vorinstanz zutreffen ausgeführt hat (act. 11 S. 4, E. 4), handelt es sich bei dieser Pfändung grundsätzlich um ein taugliches Anfechtungsobjekt im Sinne von Art. 17 SchKG, weil die Pfändung eines Grundstücks gemäss Art. 101 Abs. 1 SchKG die Wirkung einer Verfügungsbeschränkung hat (vgl. Art. 960 Abs. 1 Ziff. 2 ZGB). Dies bedeutet, dass bereits die Pfändung und nicht etwa erst die Vormerkung eine Verfügungsbeschränkung des Schuldners bewirkt (BSK SchKG I-LEBRECHT, 2. Aufl. 2010, Art. 101 N 6), weshalb die Pfändung unmittelbar in dessen Rechtsstellung eingreift.

2. Wie die Vorinstanz zutreffend ausgeführt hat (act. 11 S. 3, E. 2), ist eine SchK-Beschwerde gegen die Anordnung einer Massnahme, wie die Anordnung der Pfändung, im Falle einer Requisition (Rechtshilfe) bei der Aufsichtsbehörde des requirierenden (um Rechtshilfe ersuchenden) Amtes einzureichen, weil dieses nach wie vor die Verfahrenshoheit hat und deshalb auch das "pfändende Amt" bleibt. Dagegen ist die Beschwerde an die für das requirierte (Rechtshilfe leistende) Amt zuständige Aufsichtsbehörde zu richten, wenn die Art und Weise, wie die angeordnete Verfügung ausgeführt worden ist, beanstandet wird (BGE 96 III 93 E. 1; BGer 7B.521/2004 vom 24. Dezember 2004, E. 2.1; KURT AMONN/FRIDOLIN WALTER, Grundriss des Schuldbetreibungs- und Konkursrechts, 9. Aufl. 2013, § 6 Rz. 30; KuKo SchKG-MÖCKLI, 2. Aufl. 2014, Art. 4 N 11). Da sich die Beschwerde der Beschwerdeführerin gegen die Anordnung der Pfändung der fraglichen Grundstücke an sich richtet (vgl. act. 1 S. 2), hat die Vorinstanz ihre Zuständigkeit zu Recht bejaht. Die Zuständigkeit der Kammer ist dementsprechend gestützt auf Art. 18 Abs. 1 SchKG i.V.m. § 17 Abs. 1 EG SchKG ebenfalls zu bejahen.

III.

Zur Beschwerde im Einzelnen

1. Für das Beschwerdeverfahren nach Art. 18 SchKG sind die Regelungen von Art. 319 ff. ZPO anwendbar (Art. 20a Abs. 3 SchKG i.V.m. § 18 EG SchKG i.V.m. § 84 GOG). Mit der SchK-Beschwerde können deshalb die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Die Beschwerde ist schriftlich und begründet einzureichen (Art. 321 ZPO), was bedeutet, dass konkrete Rechtsbegehren zu stellen sind und 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 angefochtenen 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. ZK ZPO-FREIBURGHaus/AFHELDt, 3. Aufl. 2016, Art. 321 N 15; HUNGERBÜHLER, DIKE Komm-ZPO, Online Stand 8. April 2012, Art. 321 N 21). Neue Anträge, neue Tatsachen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren grundsätzlich ausgeschlossen (Art. 326 ZPO), weil es bei der Beschwerde nicht um die Fortführung des erstinstanzlichen Prozesses, sondern im Wesentlichen um eine Rechtskontrolle des vorinstanzlichen Entscheides geht (FREIBURGHaus/AFHELDt, O., Art. 326 N 3).

2.1 Die Beschwerdeführerin hat vorinstanzlich zusammengefasst geltend gemacht, die Darlehensforderung der Beschwerdegegnerin sei durch einen Inhaberschuldbrief im Betrag von Fr. 600'000.–, lastend auf dem Grundstück G.____-Weg ... in F.____ a. Albis, gesichert. Dieses Darlehen sei mit Zahlungsbefehl vom 29. September 2013 (Betreibung-Nr. 1) in Betreibung gesetzt worden, wobei es sich um einen Zahlungsbefehl für die ordentliche Betreibung auf

Pfändung und Konkurs gehandelt habe. Nun habe das Betreibungsamt Bonstetten am 12. Februar 2016 in der betreffenden Betreuung in Verletzung von Art. 51 Ziff. 4 Abs. 2 SchKG aber über das Betreibungsamt Landquart die definitive Pfändung ihrer Grundstücke in C._____ veranlasst, obwohl es sich um eine grundpfandgesicherte Forderung handle. Dies sei einerseits unzulässig, weil für grundpfandgesicherte Forderungen die Betreuung nur dort statffinde, wo sich das Pfand befinde. Andererseits sei für eine grundpfandgesicherte Forderung die Betreuung auf Pfändung eingeleitet worden, weshalb sie im Rahmen ihrer Beschwerde verlange, dass die Beschwerdegegnerin zunächst das ihr übergebene Grundpfand in F._____ in Anspruch nehme (act. 1 S. 3).

2.2 Die Vorinstanz hat zu diesen Rügen der Beschwerdeführerin im Wesentlichen erwogen, wer eine Schuld mit einem Pfand sichergestellt habe, habe zwar das Recht, die Verwertung desselben zu verlangen, bevor der Pfandgläubiger mittels ordentlicher Betreuung auf sein übriges Vermögen greifen könne. Indes sei diese sogenannte Einrede der Vorausverwertung (sog. *beneficium excussionis realis*) gemäss Art. 41 Abs. 1^{bis} SchKG durch Beschwerde gegen den Zahlungsbefehl geltend zu machen, ansonsten sie verwirkt sei. Die Beschwerdefrist von zehn Tagen laufe ab Zustellung des Zahlungsbefehls und nicht etwa ab dem Zeitpunkt der Erlangung der Kenntnis von der Pfandbestellung oder der Pfändung. Da der Zahlungsbefehl des Betreibungsamtes Bonstetten in der Betreuung Nr. 1 vom 26. September 2013 der Beschwerdeführerin resp. deren Ehemann am 22. Oktober 2013 zugestellt worden sei, sei die Beschwerdefrist von zehn Tagen gemäss Art. 17 Abs. 2 SchKG längstens abgelaufen und die Einrede des Anspruchs auf Vorausverwertung somit verwirkt. Deshalb sei die Beschwerde der Beschwerdeführerin abzuweisen (act. 11 S. 4 f., E. 5).

3.1 a) Im vorliegenden Beschwerdeverfahren macht die Beschwerdeführerin zunächst geltend, dass die relevante Betreuung (Nr. 1) durch die Beschwerdegegnerin eigentlich als Betreuung auf Grundpfandverwertung eingeleitet worden sei, das Betreibungsamt aber einen falschen Zahlungsbefehl ausgestellt habe. Dies zeige sich daran, dass von der Beschwerdegegnerin auch die für eine Betreuung auf Pfandverwertung übliche Sperre der Mietzinse verlangt worden sei und sie die

Betreibung am Ort der Pfandsache eingeleitet habe. Demgegenüber habe sich – wie sich aus dem Betreibungsbegehren ergebe – ihr eigener Wohnsitz zu diesem Zeitpunkt noch an der ... [Adresse] befunden. Der durch das Betreibungsamt Bonstetten ausgestellte Zahlungsbefehl in der Betreibung Nr. 1 entspreche damit nicht der eingeleiteten Betreibung auf Grundpfandverwertung; vielmehr habe das Betreibungsamt einen falschen Zahlungsbefehl ausgestellt. Dieser Umstand führe zur Nichtigkeit der gesamten Betreibung (act. 1 S. 2 f.).

b) Bei diesem Vorbringen der Beschwerdeführerin handelt es sich zwar um eine neue und damit gestützt auf Art. 326 ZPO an sich unzulässige Tatsachenbehauptung, eine allfällige Nichtigkeit der Betreibung wäre indes durch das Gericht auch von Amtes wegen (BGE 121 III 142 E. 2; BGE 120 III 117 E. 2c; BGE 97 III 3 E. 2) und deshalb auch im zweitinstanzlichen Beschwerdeverfahren zu beachten. Entgegen der Beschwerdeführerin ergibt sich aus ihrem Vorbringen jedoch keine Nichtigkeit der Betreibung. So übersieht die Beschwerdeführerin zunächst, dass den Parteien gegen die Wahl der Betreibungsart durch das Betreibungsamt (vgl. Art. 38 Abs. 3 SchKG) die Beschwerde an die Aufsichtsbehörde offen steht (BGE 122 III 295 E. 1). War die Beschwerdeführerin also der Meinung, dass das Betreibungsamt gestützt auf das von der Beschwerdegegnerin am 18. September 2013 gestellte Betreibungsbegehren (act. 18/10) bei der Ausstellung des Zahlungsbefehls vom 26. September 2013 (act. 3) die falsche Betreibungsart bestimmt hat, so wäre es an ihr gelegen, dies innert 10 Tagen nach Erhalt des Zahlungsbefehls mit einer Beschwerde nach Art. 17 SchKG geltend zu machen, was sie aber unterlassen hat, weshalb die Betreibungsart der ordentlichen Betreibung auf Pfändung für das vorliegende Betreibungsverfahren definitiv geworden ist. Zwar betreffen die Vorschriften über die Betreibungsarten teilweise auch öffentliche Interessen, weswegen die Aufsichtsbehörde gegebenenfalls auch von Amtes wegen einschreiten und Betreibungshandlungen, die gestützt auf eine unrichtig eingeleitete Betreibung ergangen sind, für nichtig erklären können. Dies betrifft jedoch nicht die Betreibung auf Pfandverwertung, sondern ist vor allem dann der Fall, wenn eine Pfändungsbetreibung gegen einen der Konkursbetreibung unterliegenden Schuldner durchgeführt wird (so z.B. auch BSK SchKG I-ACOCCELLA, 2. Aufl. 2010, Art. 38 N 46). Weiter wurde der Beschwerdeführerin der Zahlungs-

befehl an der Adresse G._____-Weg ... in F._____ und nicht an der von ihr genannten Adresse in ... – welche im Betreibungsbegehren zwar aufgeführt, aber durchgestrichen ist (vgl. act. 18/10) – zugestellt (vgl. act. 3). Entgegen dem dahingehenden Vorbringen der Beschwerdeführerin ist dementsprechend nicht davon auszugehen, dass sich an der genannten Adresse in F._____ zum Zeitpunkt der Anhebung der Betreibung einzig der Betreibungsort der gelegenen Sache im Sinne von Art. 51 Abs. 2 SchKG befand, sondern vielmehr auch der ordentliche Betreibungsort am Wohnsitz der Beschwerdeführerin gemäss Art. 46 Abs. 1 SchKG. Im Übrigen würde jedoch selbst eine Verletzung der Vorschriften über die örtliche Zuständigkeit und damit eine am falschen Ort angehobene Betreibung nicht zur Nichtigkeit der Betreibung führen (BGE 96 III 89 E. 2; vgl. auch BSK SchKG I-SCHMID, 2. Aufl. 2010, Art. 46 N 31). Vielmehr hätte auch die Verletzung einer Vorschrift über die örtliche Zuständigkeit innert 10 Tagen ab Zustellung des Zahlungsbefehls mit einer Beschwerde nach Art. 17 SchKG gerügt werden müssen (SCHMID, O., Art. 46 N 30 m.w.H.), was die Beschwerdeführerin jedoch ebenfalls unterlassen hat.

Nach dem Gesagten ergibt sich aus den entsprechenden Rügen der Beschwerdeführerin keine Nichtigkeit der Betreibung, weshalb sich diese Vorbringen im Beschwerdeverfahren vor der Kammer gestützt auf Art. 326 ZPO als unzulässig erweisen und deshalb darauf nicht einzutreten ist. Weiterungen dazu, dass die Beschwerdeführerin unter Verweis auf Art. 51 Ziff. 4 Abs. 2 SchKG (recte: Art. 51 Abs. 2 SchKG) wie bereits vorinstanzlich sinngemäss geltend macht, in einer Betreibung auf Pfandverwertung dürften nur die verpfändeten Grundstücke verwertet werden (act. 12 S. 3), erübrigen sich dementsprechend, handelt es sich beim vorliegend zu beurteilenden Betreibungsverfahren doch um eine ordentliche Betreibung auf Pfändung im Sinne der Art. 89 ff. SchKG.

c) Soweit die Beschwerdeführerin in diesem Zusammenhang weiter vorbringt, die Vorinstanz habe ihr rechtliches Gehör verletzt, indem sie nicht geprüft habe, ob die Beschwerdegegnerin ein Betreibungsbegehren auf Grundpfandverwertung oder ein solches auf Pfändung eingeleitet habe (act. 12 S. 3), ist sie darauf hinzuweisen, dass die Vorinstanz nach dem bereits Gesagten weder ver-

pflichtet noch berechtigt war, die Betreibungsart in diesem Stadium des Betreibungsverfahrens noch in Frage zu stellen, zumal – wie gesehen – das Vorliegen eines mit der Betreibungsart in Zusammenhang stehenden Nichtigkeitsgrundes ausser Betracht fällt. Eine Gehörsverletzung seitens der Vorinstanz liegt dementsprechend nicht vor, weshalb sich die Rüge der Beschwerdeführerin als unbegründet erweist und deshalb abzuweisen ist.

3.2 a Weiter führt die Beschwerdeführerin aus, das Grundstück in F._____, auf welchem der fragliche Inhaberschuldbrief laste, befinde sich heute im hälftigen Miteigentum von ihr und ihrem Ehemann I._____, wobei der Inhaberschuldbrief auf beiden Miteigentumsanteilen laste. Jedoch – so die Beschwerdeführerin weiter – sei bis heute keine Betreuung gegen den Miteigentümer der Liegenschaft eingeleitet worden, was ebenfalls zur Nichtigkeit der fraglichen Betreuung führe (act. 12 S. 2 f.).

b) Auch hier handelt es sich um eine von der Beschwerdeführerin im Beschwerdeverfahren vor der Kammer erstmals vorgebrachte Tatsachenbehauptung, weshalb sie mit dieser in Anwendung von Art. 326 ZPO nur insoweit zuzulassen ist, als sie die Nichtigkeit der Betreuung geltend macht (vgl. vorstehend Ziff. 3.1b). Eine solche ergibt sich aus diesem Vorbringen der Beschwerdeführerin jedoch von vornherein nicht, ist eine Betreuung doch unabhängig von der Betreibungsart immer nur gegen den Schuldner der Beforderung zu richten, wohingegen die Einleitung der Betreuung gegen einen Dritten weder notwendig noch – in Ermangelung einer Beforderung – überhaupt möglich ist. Zudem erweisen sich die Eigentumsverhältnisse des Grundstücks der Beschwerdeführerin in F._____ im Rahmen der vorliegenden Betreuung auf Pfändung frühestens bei der Reihenfolge der Pfändung gemäss Art. 95 SchKG als relevant. Da sich aus der entsprechenden Rüge der Beschwerdeführerin keine Nichtigkeit der Betreuung ergibt, erweist sich das Vorbringen als im Sinne von Art. 326 ZPO unzulässig, weshalb darauf nicht einzutreten ist.

Nur der Vollständigkeit halber anzufügen ist, dass die zuvor im Alleineigentum der Beschwerdeführerin stehende Liegenschaft in F._____ erst seit dem 8. Dezember 2015 (vgl. act. 18/5) – und damit nach Versand der Pfändungsan-

kündigung am 3. Dezember 2015 (vgl. act. 18/6) – ins Miteigentum der Beschwerdeführerin und I._____ übergegangen ist, weshalb dieser Vorgang von vornherein nicht geeignet ist, die Nichtigkeit der bereits am 22. Oktober 2013 (Datum Zustellung Zahlungsbefehl an die Beschwerdeführerin; vgl. act. 3) angehebenen *Betreibung* herbeizuführen. Und *gepfändet* wurde dann nur der Miteigentumsanteil.

3.3 a) Schliesslich bringt die Beschwerdeführerin vor, die zusätzlichen Pfändungen der Liegenschaften in C._____ seien neben der bereits erfolgten Pfändung der Liegenschaft in F._____ nicht verhältnismässig und würden weit über das Ziel hinausschiessen. So sei der Inhaberschuldbrief, welcher auf beiden Miteigentumsanteilen laste, als Pfand im Verhältnis zum Wert der Liegenschaft und den bestehenden Hypotheken mehr als genügend, belaufe sich der Wert der Liegenschaft doch auf Fr. 3.5 Mio. und die Höhe der Hypothekarschulden lediglich auf Fr. 1.4 Mio. Die zusätzlichen Pfändungen in C._____ seien deshalb gar nicht notwendig (act. 12 S. 3).

b) Sinngemäss macht die Beschwerdeführerin damit eine Art. 97 Abs. 2 SchKG widersprechende Überpfändung geltend. Jedoch bringt sie diese Behauptung erstmals in ihrer Beschwerde an die Kammer vor (vgl. act. 1), weshalb dieses Vorbringen im vorliegenden Verfahren unzulässig (vgl. Art. 326 ZPO) und deshalb darauf nicht einzutreten ist. Selbst wenn darauf einzutreten wäre, würde sich das entsprechende Vorbringen der Beschwerdeführerin zudem auch als unbegründet erweisen. Die Beschwerdeführerin lässt nämlich bei ihren Ausführungen zum Wert der Liegenschaft ausser Acht, dass bei der Frage des Umfangs der Pfändung einzig der mögliche Verwertungserlös einer gepfändeten Sache relevant ist. Deshalb ist zu beachten, dass aufgrund der seit dem 8. Dezember 2015 an der Liegenschaft in F._____ bestehenden Eigentumsverhältnisse (vgl. act. 18/5) eben nicht die gesamte Liegenschaft gepfändet werden konnte, sondern nur der hälftige Miteigentumsanteil der Beschwerdeführerin. Dieser Umstand reduziert einen möglichen Verwertungserlös wesentlich, ist doch – worauf das Betreibungsamt in der inzwischen erstellten Pfändungsurkunde zu Recht hinweist (vgl. act. 18/1 S. 3) – die Verwertung eines Miteigentumsanteils mit Pfandbelas-

tung auf dem Gesamtgrundstück als solches rechtlich komplex und mit relativ hohen Kosten verbunden. Gemäss der Pfändungsurkunde vom 24. Februar 2016 erweist sich das pfändbare Vermögen sodann selbst bei Einpfändung der Grundstücke der Beschwerdeführerin in C._____ als ungenügend, weshalb die Pfändungsurkunde auch den provisorischen Verlustschein im Sinne von Art. 115 Abs. 2 SchKG bildet (act. 18/1 S. 10).

3.4 Weitere konkrete Rügen am vorinstanzlichen Entscheid bringt die Beschwerdeführerin nicht vor. Dementsprechend ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

IV.

Kosten- und Entschädigungsfolgen

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

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Es werden keine Kosten erhoben.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage des Doppels von act. 12, an das Bezirksgericht Affoltern sowie an das Betreibungsamt Bonstetten, je gegen Empfangsschein.

Nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist gehen die erstinstanzlichen Akten an die Vorinstanz sowie die Akten des Betreibungsamtes an dieses 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

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw N. Seebacher

versandt am:
5. April 2016