

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer als obere kantonale Aufsichtsbehörde
über Schuldbetreibung und Konkurs



Geschäfts-Nr.: PS160054-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. A. Katzenstein, Vorsitzende, Oberrichter lic. iur. et phil. D. Glur und Ersatzrichter lic. iur. H. Meister sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. S. Kröger.

Beschluss und Urteil vom 8. April 2016

in Sachen

A._____,

Beschwerdeführer,

gegen

Stockwerkeigentümergeinschaft B.____str. ...,

Beschwerdegegnerin,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X._____,

betreffend

Publikation Verwertungsbegehren

(Beschwerde über das Betreibungsamt Andelfingen)

Beschwerde gegen einen Entscheid des Bezirksgerichtes Andelfingen vom 2. März 2016 (CB160002)

Erwägungen:

1.

1.1. Der Beschwerdeführer ist Mitglied der Stockwerkeigentümergeinschaft B._____str. ... in C._____ (Beschwerdegegnerin). Am 14. März 2014 pfändete das Betreibungsamt Andelfingen den Stockwerkeigentumsanteil des Beschwerdeführers für offene Beitragsforderungen der Beschwerdegegnerin in der Höhe von Fr. 19'123.30 (act. 8/2). Am 16. September 2014 stellte die Beschwerdegegnerin das Verwertungsbegehren. Dieses ist unterzeichnet von Rechtsanwalt lic. iur. X._____ als Vertreter der Verwalterin der Beschwerdegegnerin (act. 8/1).

1.2. Am 25. Januar 2016 ersuchte der Beschwerdeführer beim Betreibungsamt darum, von der Publikation der Steigerung abzusehen, da die Beschwerdegegnerin an der Sitzung vom 2. März 2016 über das weitere Vorgehen entscheiden werde. Ausserdem verfüge die Verwalterin der Beschwerdegegnerin seiner Ansicht nach über keine Vollmacht zur Stellung eines Verwertungsbegehrens. Mit Schreiben gleichen Datums hielt das Betreibungsamt fest, es sei ein gültiges Verwertungsbegehren eingegangen, das grundsätzlich Beachtung finden müsse. Derzeit sei kein Beschwerdeverfahren hängig, in welchem die aufschiebende Wirkung in Bezug auf Verwertungshandlungen erteilt worden sei. Aus diesem Grund müsse die Verwertung ordentlich vorgenommen werden. Dem Gesuch um Aufschiebung der Publikation könne demnach nicht stattgegeben werden (act. 2).

1.3. Am 3. Februar 2016 wandte sich der Beschwerdeführer an das Bezirksgericht Andelfingen als untere kantonale Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs (nachfolgend Vorinstanz). Er beantragte, es sei festzustellen, dass es noch keine Betreibung auf Pfandverwertung gebe, es sei ihm eine Frist bis Ende April 2016 zur Begleichung des offenen Betrages zu gewähren, die Verwaltung der Beschwerdegegnerin sei anzuweisen, dem Beschwerdeführer eine Kopie der Vollmacht zuzustellen und das Betreibungsamt sei anzuweisen, mit der Publikation der Verwertung zuzuwarten, bis die Beschwerdegegnerin über das weitere Vorgehen und über den Zahlungsvorschlag des Beschwerdeführers entschieden habe (act. 1 S. 2). Nach Einholung einer Vernehmlassung des Betreibungsamtes

sowie einer Stellungnahme der Beschwerdegegnerin (act. 7; act. 12) wies die Vorinstanz die Beschwerde mit Beschluss vom 2. März 2016 ab, soweit sie darauf eintrat (act. 14 = act. 20 = act. 22).

1.4. Gegen diesen Entscheid erhob der Beschwerdeführer am 24. März 2016 (Datum Poststempel) fristgerecht Beschwerde beim Obergericht als obere kantonale Aufsichtsbehörde (act. 21). Die Akten der Vorinstanz wurden beigezogen (act. 1-18). Auf das Einholen von Stellungnahmen kann verzichtet werden (vgl. Art. 322 Abs. 1 ZPO). Das Verfahren ist damit spruchreif. Da sogleich ein Entscheid gefällt werden kann, wird das Gesuch um Gewährung der aufschiebenden Wirkung gegenstandslos.

2.

Gegen Verfügungen eines Betreibungs- oder Konkursamtes kann nach Art. 17 Abs. 1 SchKG bei der unteren Aufsichtsbehörde und gegen deren Entscheid hernach bei der oberen Aufsichtsbehörde (Art. 18 SchKG) Beschwerde geführt werden. 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). Für den Kanton Zürich verweist § 18 EG SchKG (ZH) auf § 83 f. GOG (ZH) und dort weiter auf die ZPO ganz allgemein (§ 83 Abs. 3 GOG) sowie auf die Beschwerde nach Art. 319 ff. ZPO (§ 84 GOG). Im Verfahren vor der oberen kantonalen Aufsichtsbehörde gilt auch die Bestimmung von Art. 326 ZPO. Neue Anträge und neue Tatsachenbehauptungen sind daher nicht zulässig (vgl. OGer ZH PS140112 vom 4. Juli 2014, E. II./3.3 mit weiteren Hinweisen).

3.

3.1. Die Vorinstanz erwog in ihrem Beschluss vom 2. März 2016 zusammengefasst, aus den vorliegenden Unterlagen ergebe sich, dass ein gültiges Verwertungsbegehren gestellt worden sei. Die Legitimation der Verwaltung sei hinreichend belegt. Im Übrigen sei der Beschwerdegegnerin zuzustimmen, wenn sie ausführe, eine Traktandierung für die nächste Eigentümerversammlung ändere

nichts daran, dass kein Anspruch auf einen Aufschub der Publikation der Grundstücksteigerung bestehe. Auch die Einräumung einer zusätzlichen Zahlungsfrist sei im Vollstreckungsverfahren nicht vorgesehen. Die Frage der Zustellung einer Vollmacht der Verwaltung sei sodann nicht im Rahmen einer SchKG-Beschwerde zu behandeln. Demnach sei die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei (act. 20 S. 4 f.).

3.2. Der Beschwerdeführer macht vor Obergericht nur noch geltend, es habe keine gültige Vollmacht für die Stellung des Verwertungsbegehrens vorgelegen (vgl. act. 21).

Der Beschwerdeführer bringt zudem erstmals vor Obergericht vor, der Beschluss der Stockwerkeigentümersammlung vom 6. März 2013 sei ungenügend traktandiert gewesen und reicht neue Beilagen ein (act. 21; act. 23). Wie erwähnt sind neue Tatsachenbehauptungen und Beweismittel im zweitinstanzlichen Beschwerdeverfahren nicht zulässig. Diese Vorbringen können deshalb nicht berücksichtigt werden. In der Sache ist dazu anzumerken, dass ein Beschluss über ein nicht gehörig angekündigtes Traktandum lediglich anfechtbar, aber nicht nichtig wäre (BSK ZGB I-Heini/Scherrer, Art. 67 N 18), und dass die Anfechtung, die überdies nicht in diesem Verfahren geltend zu machen gewesen wäre, nur dann erfolgreich wäre, wenn sich der geltend gemachte Mangel kausal auf das Zustandekommen des Beschlusses ausgewirkt hätte (BSK ZGB I-Heini/Scherrer, Art. 75 N 11), wovon hier nicht auszugehen ist. Gemäss dem im vorinstanzlichen Verfahren eingereichten Protokoll der Stockwerkeigentümersammlung vom 6. März 2013 hat diese mit der Unterstützung von sieben Eigentümern von zehn gegen die Stimme des Beschwerdeführers bei zwei Abwesenden beschlossen, die Ausstände gegenüber dem Beschwerdeführer "auf dem Rechtsweg" einzufordern (act. 5 S. 1 und 2 Traktandum 4). Dies umfasst sowohl Gerichts- als auch Betreibungsverfahren. Zur Umsetzung dieses Beschlusses ist der Verwalter zuständig (Art. 712s Abs. 1 ZGB; act. 6 [Reglement der Beschwerdegegnerin] Art. 42 lit. h). Der Beschluss umfasst sodann auch die Ermächtigung zum Beizug eines Rechtsanwaltes (act. 5 S. 2 Traktandum 4). Die Einwände des Beschwerdeführers gegen die

Legitimation der Vertreter der Beschwerdegegnerin erweisen sich vor diesem Hintergrund als unbegründet.

4. Beschwerdeverfahren vor den kantonalen Aufsichtsinstanzen über Schuldbetreibung und Konkurs sind grundsätzlich kostenlos (Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 SchKG). Es dürfen keine Parteientschädigungen zugesprochen werden (Art. 61 Abs. 2 lit. a und Art. 62 Abs. 2 GebV SchKG).

Es wird beschlossen

1. Der Antrag des Beschwerdeführers um Gewährung der aufschiebenden Wirkung wird als gegenstandslos abgeschrieben.
2. Schriftliche Mitteilung und Rechtsmittelbelehrung mit nachfolgendem Erkenntnis.

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Es werden keine Kosten erhoben.
3. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage einer Kopie von act. 21, und – unter Beilage der erstinstanzlichen Akten – an das Bezirksgericht Andelfingen sowie an das Betreibungsamt Andelfingen, 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. Kröger

versandt am:
11. April 2016