

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer als obere kantonale Aufsichtsbehörde  
über Schuldbetreibung und Konkurs



---

Geschäfts-Nr.: PS160173-O/U

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. P. Diggelmann, Vorsitzender, Oberrichterin  
lic. iur. M. Stammbach und Oberrichter Dr. P. Higi sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. O. Canal

## **Beschluss und Urteil vom 4. Oktober 2016**

in Sachen

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

2. **B.**\_\_\_\_\_,

Beschwerdeführer,

betreffend **Pfandverwertungsverfahren**  
(Beschwerde über das Betreibungsamt C.\_\_\_\_\_)

Beschwerde gegen ein Urteil des Bezirksgerichtes Andelfingen vom 31. August  
2016 (CB160007)

### **Erwägungen:**

1.

1.1. D.\_\_\_\_\_ ist Stockwerkeigentümer der in der Gemeinde E.\_\_\_\_\_ liegenden Grundstücke K-BI. 1 und K-BI. 2 sowie Schuldner in der Betreuung Nr. 1. Die Stockwerkeigentümergeinschaft ...strasse ..., E.\_\_\_\_\_, verlangte die Verwertung der genannten Grundstücke. Das Betreibungsamt C.\_\_\_\_\_ erliess am 23. Juni 2016 die Steigerungsbedingungen (vgl. act. 7). Die Grundpfandgläubiger auf der 3. Pfandstelle (vgl. act. 1 i.V.m. act. 2; nachfolgend Beschwerdeführer) erhoben dagegen Beschwerde bei der unteren Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs (nachfolgend Vorinstanz). Sie beantragten sinngemäss, es sei in den Steigerungsbedingungen eine provisorisch berechnete Grundstückgewinnsteuer aufzuführen und es sei festzustellen, dass die Grundstückgewinnsteuer nicht zu den Verwertungskosten gehöre (act. 1). Die Vorinstanz wies die Beschwerde mit Urteil vom 31. August 2016 ab (act. 9 = act. 12 = act. 14; nachfolgend zitiert als act. 12). Dagegen erhoben die Beschwerdeführer mit Eingabe vom 22. September 2016 (Datum Poststempel) rechtzeitig Beschwerde (act. 13 i.V.m. act. 10/1+2).

1.2. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1-10). Von der Einholung einer Beschwerdeantwort bzw. einer Vernehmlassung kann abgesehen werden (Art. 20a Abs. 3 SchKG i.V.m. Art. 322 Abs. 1 sowie Art. 324 ZPO bzw. § 83 Abs. 2 GOG). Das Verfahren ist spruchreif.

2.

2.1. Das Verfahren der Aufsichtsbeschwerde in Schuldbetreibungs- und Konkursachen richtet sich nach den Bestimmungen von Art. 20a Abs. 2 SchKG. Soweit das Bundesrecht keine Regelung enthält, richtet sich das Beschwerdeverfahren und der Weiterzug der SchK-Beschwerde nach kantonalem Recht. Im Kanton Zürich ist das Verfahren in den §§ 83 f. GOG geregelt, welche für den Weiterzug ans Obergericht Art. 319 ff. ZPO für sinngemäss anwendbar erklären (vgl. § 18 EG SchKG). Nach diesen Bestimmungen ist die Beschwerde an die untere wie

auch an die obere Aufsichtsbehörde schriftlich und begründet einzureichen. Sofern sie sich nicht sofort als unzulässig oder unbegründet erweist, wird sie der Gegenpartei und der Vorinstanz sowie gegebenenfalls weiteren Beteiligten zur schriftlichen Beantwortung bzw. Vernehmlassung zugestellt (vgl. §§ 83 f. GOG, Art. 321 Abs. 1 und Art. 322 ZPO). Das Beschwerdeverfahren nach Art. 17 f. SchKG wird demnach schriftlich geführt; das Gesetz sieht weder erst- noch zweitinstanzlich eine mündliche Verhandlung vor. Eine solche wird auch nicht durch Art. 6 EMRK geboten. Dessen Anwendungsbereich erstreckt sich nicht auf das betriebsrechtliche Beschwerdeverfahren, in welchem einzig über die Vollstreckung von Geldforderungen und nicht über Zivilansprüche entschieden wird (vgl. OGer ZH PS140058 vom 25. April 2014 E. 3. m.H.). Die Kritik der Beschwerdeführer, es habe weder eine "gerichtliche Anhörung" noch eine Gerichtsverhandlung gegeben (vgl. act. 13 S. 1), geht somit fehl.

2.2. Mit der Beschwerde kann die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Die Beschwerde ist innerhalb der zehntägigen Rechtsmittelfrist schriftlich und begründet einzureichen (Art. 321 Abs. 1 ZPO). Die Beschwerde führende Partei hat sich hierbei mit der Begründung des vorinstanzlichen Entscheides auseinander zu setzen und anzugeben, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid ihrer Ansicht nach leidet. An die Rechtsmitteleingaben von Laien werden allerdings nur minimale Anforderungen gestellt. Als Antrag genügt eine Formulierung, aus der sich mit gutem Willen herauslesen lässt, wie das Obergericht entscheiden soll. Neue Tatsachen und Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 ZPO). Das gilt auch im zweitinstanzlichen betriebsrechtlichen Beschwerdeverfahren (vgl. OGer ZH PS110019 vom 21. Februar 2011 E. 3.4.).

Die Beschwerdeführer stellen in ihrer Beschwerde diverse Feststellungsbegehren (vgl. act. 13 S. 4). Aus ihrer Begründung (vgl. act. 13 S. 2 f.) geht hervor, dass sie (singemäss) die Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids und die Berichtigung der Steigerungsbedingungen beantragen. Die genannten Anforderungen an

die Rechtsmitteleingabe sind somit erfüllt. Auf die Beschwerde ist daher einzutreten.

3.

3.1. Die Vorinstanz erwog, gemäss BGE 122 III 246 seien die bei der Betreuung auf Grundpfandverwertung anfallenden Grundstückgewinnsteuern als Kosten der Verwertung im Sinne von Art. 157 Abs. 1 SchKG zu betrachten und daher vom Bruttoerlös abzuziehen und zu bezahlen, bevor der Nettoerlös an die Gläubiger verteilt werde. Diese Rechtsprechung habe das Bundesgericht in einem weiteren Entscheid vom 28. Februar 2003 (= BGer 7B.265/2003) bestätigt. Sodann hielt die Vorinstanz fest, eine provisorische Berechnung der Grundstückgewinnsteuer gehöre nicht zum notwendigen Inhalt der Steigerungsbedingungen i.S.v. Art. 135 ff. SchKG und Art. 45 ff. VZG (act. 12 E. 3 und 5).

3.2. Die Beschwerdeführer bringen in ihrer Beschwerde im Wesentlichen vor, entgegen der Ansicht der Vorinstanz und des Bundesgerichts gehöre die Grundstückgewinnsteuer nicht zu den Verwertungskosten. Zudem sei in den Steigerungsbedingungen die provisorische Höhe der Grundstückgewinnsteuer zu beziffern, damit der Ersteigerer wisse, welche Kosten er nach dem Zuschlag noch zu bezahlen habe (act. 13 S. 2 f.).

3.3. Die in BGE 122 III 246 vorgenommene Qualifikation der Grundstückgewinnsteuer als Verwertungskosten hat das Bundesgericht mehrmals bestätigt (vgl. BGer 7B.256/2002 E. 3 mit Hinweis auf die Entscheide 7B.201/2000 E. 3b/aa, 7B.35/2000 E. 5, 7B.284/1997 E. 4, 7B.55/1997, 7B.54/1997) oder hat ohne weiteres darauf Bezug genommen (BGer 5A\_229/2009 E. 4, BGer 5A\_54/2008 E. 2.1, BGE 129 III 200 E. 2, BGer 7B.157/2001 E. 2a, BGer 7B.103/2001 E. 2b/bb, BGer 7B.41/2001 E. 3c/bb, BGer 7B.6/2001 E. 2a). Die von den Beschwerdeführern vorgebrachten angeblichen Nachteile der massgeblichen Rechtsprechung für die Gläubiger (vgl. act. 13 S. 2 f.) vermögen daran nichts zu ändern. Es kann daher auf die zutreffenden Ausführungen der Vorinstanz verwiesen werden (vgl. act. 12 E. 5). Da die Grundstückgewinnsteuer zu den Verwertungskosten gehört und damit vom Bruttoerlös abzuziehen und zu begleichen ist, hat

der Ersteigerer die Grundstückgewinnsteuer nicht zusätzlich zum Steigerungpreis zu bezahlen. Demnach ist nicht ersichtlich, weshalb die Grundstückgewinnsteuer in den Steigerungsbedingungen ziffernmässig angegeben werden soll. Nichts anderes ergibt sich – wie die Vorinstanz richtig ausführt (vgl. act. 12 E. 3) – aus Art. 45 ff. VZG und Art. 135 ff. SchKG. Die Beschwerde ist damit abzuweisen.

4.

Da sogleich ein Entscheid gefällt werden kann, erübrigt sich ein Entscheid über den Antrag der Beschwerdeführer, der Beschwerde sei die aufschiebende Wirkung zu erteilen (act. 13 S. 4).

5.

Das Verfahren vor der oberen kantonalen Aufsichtsbehörde in Schuldbetreibungs- und Konkursachen ist kostenlos (Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 SchKG). Parteientschädigungen sind nicht auszurichten (Art. 62 Abs. 2 GebV SchKG).

#### **Es wird beschlossen:**

1. Das Gesuch um Erteilung der aufschiebenden Wirkung wird abgeschrieben.
2. Schriftliche Mitteilung und Rechtsmittelbelehrung mit nachfolgendem Erkenntnis.

#### **Es wird erkannt:**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Es werden keine Kosten erhoben und keine Parteientschädigungen zugesprochen.
3. Schriftliche Mitteilung an die Beschwerdeführer, an das Betreibungsamt C.\_\_\_\_\_ und unter Rücksendung der erstinstanzlichen Akten an die Vorinstanz, 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. O. Canal

versandt am:  
5. Oktober 2016