

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer als obere kantonale Aufsichtsbehörde
über Schuldbetreibung und Konkurs



Geschäfts-Nr.: PS160179-O/U

Mitwirkend: Obergerichter lic. iur. P. Diggelmann, Vorsitzender, Obergerichter
Dr. P. Higi und Ersatzrichter lic. iur. H. Meister sowie Gerichtsschreiberin MLaw N. Griessen

Urteil vom 14. Dezember 2016

in Sachen

A._____ Immobilien (Schweiz) AG,

Beschwerdeführerin,

vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. X._____,

betreffend

Betreibung / Pfandverwertung

(Beschwerde über das Betreibungsamt Seuzach)

Beschwerde gegen ein Urteil des Bezirksgerichtes Winterthur vom 5. September
2016 (CB160006)

Erwägungen:

1. Sachverhalt und Prozessgeschichte

1.1. Der Kanton Zürich ist Gläubiger einer (Steuer-)Forderung gegenüber B._____ (Schuldnerin). Es ist gerichtsnotorisch, dass das kantonale Steueramt am 6. Mai 2014 die Fortsetzung des mit Zahlungsbefehl vom 23. September 2013 eingeleiteten Betreibungsverfahrens verlangte. Nach der Pfändung zweier in C._____ gelegener Grundstücke von B._____ (Stockwerkeigentumsanteil an der Liegenschaft D._____ -Strasse ... in C._____ und Miteigentumsanteile am Nachbargrundstück) stellte das kantonale Steueramt am 20. Januar 2015 das Verwertungsbegehren. In der Folge bemühten sich die Betreuungsschuldnerin und ihr nahe stehende Personen um die Verwertung der gepfändeten Grundstücke mittels Freihandverkauf. Nach dem Scheitern dieser Bemühungen leitete das Betreibungsamt Seuzach die Steigerung der Grundstücke ein und machte am tt.mm 2016 die auf den 28. April 2016 angesetzte Steigerung der beiden Grundstücke bekannt (SHAB Nr. 30 vom tt.mm 2016).

1.2. Die A._____ Immobilien (Schweiz) AG war bis Mitte April 2016 Mieterin des Verwertungsobjektes (4 ½-Zimmer-Maisonette-Wohnung an der D._____ - Strasse ... samt zugehörigem Kellerabteil und Garagenplatz). Der wirtschaftlich Berechtigte an der A._____ Immobilien (Schweiz) AG, E._____, wollte B._____ gemäss eigener Darstellung helfen, die Steigerung abzuwenden.

1.3. Nachdem das Betreibungsamt Seuzach am 24. April 2016 eine E-Mail Anfrage von E._____ von der A._____ Immobilien (Schweiz) AG erhalten hatte, antwortete es mit Schreiben vom 25. April 2016 zuhanden E._____, der A._____ Immobilien (Schweiz) AG (vgl. act. 3/3), F._____ und B._____, dass die Versteigerung, wie die Adressaten wüssten, am 28. April 2016 um 10.00 Uhr stattfindet, sofern bis dahin nicht der gesamte Forderungsbetrag von Fr. 311'000.– dem Postcheckkonto des Amtes gutgeschrieben worden sei. Anschliessend wies es namentlich darauf hin, dass vor der Versteigerung keine Bar-Anzahlungen entgegengenommen würden und an der Steigerung selbst die Anzahlung bis zu einem Maximalbetrag von Fr. 100'000.– geleistet werden könne. Es hob verschiedene

Bestimmungen der Steigerungsbedingungen hervor und kündete im Schreiben an die A._____ Immobilien (Schweiz) AG zudem an, beim zuständigen Gericht das Ausweisungsbegehren zu stellen, sofern die A._____ Immobilien (Schweiz) AG die Wohnung an der D._____ -Strasse ..., welche sie seit dem 16. April 2016 widerrechtlich bewohne bzw. besetze, nicht bis zum 28. April 2016 ordnungsgemäss geräumt und gereinigt übergebe. Das Betreibungsamt schloss sein Schreiben damit, "diese Verfügung", welche die Adressaten per Einschreiben, A-Post und E-Mail erhalten, könne gemäss Art. 17 SchKG innert 10 Tagen beim Bezirksgericht Winterthur mit Beschwerde angefochten werden.

1.4. Obwohl in der vorinstanzlichen Prozessgeschichte nicht darauf hingewiesen wird, ist gerichtsnotorisch (vgl. OGer ZH, PS160091, Urteil vom 1. Juli 2016), dass die A._____ Immobilien (Schweiz) AG daraufhin mit Eingabe vom 28. April 2016 (vgl. act. 3/4) beim Bezirksgericht Winterthur als unterer kantonaler Aufsichtsbehörde in Schuldbetreibungs- und Konkursachen Beschwerde erhob. Darin beantragte sie, die auf den 28. April 2016 angesetzte Versteigerung superprovisorisch zu annullieren, sämtliche Akten des Betreibungs- und Pfändungsverfahrens beizuziehen und das Betreibungsamt Seuzach anzuhalten, sich nach den einschlägigen Vorschriften zu richten. Die A._____ Immobilien (Schweiz) AG brachte insbesondere vor, der offene Betrag habe um mehr als Fr. 50'000.– pro Jahr auf Fr. 311'000.– abgebaut werden können. Gepfändet sei aktuell eine Altersrente der Schuldnerin von über Fr. 10'000.– auf ein Existenzminimum von Fr. 1'800.–; die Schuldnerin zahle monatlich rund Fr. 8'500.– ab. Die A._____ Immobilien (Schweiz) AG bzw. ihr wirtschaftlich Berechtigter, E._____, habe sich aufgrund der existenzbedrohenden Situation der Schuldnerin bereit erklärt, "die ausstehenden Schulden" innerhalb kurzer Frist bereitzustellen. Wegen bankinterner Probleme und Weisungen hätten sich bei der Überweisung Verzögerungen ergeben, was dem Betreibungsamt mitgeteilt worden sei. Das Betreibungsamt habe bedingungslos auf der Durchführung der Versteigerung beharrt und dies den involvierten, interessierten Parteien verfügungsweise mitgeteilt. Das Verhalten und Verfahren des Betreibungsamtes sei rechtswidrig, weil erstens die Rechtsmittelfrist gemäss Verfügung vom 25. April 2016 noch nicht abgelaufen und zweitens das Vorgehen offensichtlich unverhältnismässig und unangemessen sei. Das Be-

zirksgericht Winterthur wies die Beschwerde mit Urteil vom 29. April 2016 ab, soweit es darauf eintrat.

1.5. Am 2. Mai 2016 bestätigte die Betreibungsbeamtin dem Vertreter der A._____ Immobilien (Schweiz) AG unter dem Titel "Ihr Fax vom 29. April 2016", dass die Grundstücke Grundbuch Blatt 1 und 2 im Alleineigentum von B._____ am 28. April 2016 um 10:00 Uhr versteigert worden seien. Im Fax habe der Rechtsanwalt der A._____ Immobilien (Schweiz) AG verlangt, dass ihm die vollständigen Betreibungs- und Steigerungsakten zur Einsicht zugestellt werden. Ihrer Ansicht nach bestehe für die verlangte Einsichtnahme kein Anlass und keine Rechtsgrundlage. Auch dieses Schreiben schloss mit einer Rechtsmittelbelehrung (act. 7). In der Folge fand gemäss einer Aktennotiz des Vertreters der A._____ Immobilien (Schweiz) AG (welcher auch B._____ vertritt) am 3. Mai 2016 ein Telefonat mit der Betreibungsbeamtin statt, in welchem ihm bestätigt wurde, dass nach der Ansicht des Betreibungsamtes keine Legitimation der A._____ Immobilien (Schweiz) AG zur Akteneinsicht bestehe. Das Betreibungsamt habe nun aber die Vollmacht sowie das Gesuch von B._____ erhalten. Die Akten seien sehr umfangreich und der Rechtsanwalt solle bitte mitteilen, welche Akten er genau benötige und aus welchem Grund er Beschwerde führen wolle. Die Akten würden weder kopiert noch herausgegeben werden; der Vertreter könne jedoch vorbeikommen und die Akten kopieren (vgl. act. 3/2 und die Stellungnahme des Betreibungsamtes, act. 6).

1.6. Am 17. Mai 2016 erhob die A._____ Immobilien (Schweiz) AG gegen das Urteil der unteren kantonalen Aufsichtsbehörde vom 29. April 2016 Beschwerde an das Obergericht mit folgenden (zum Teil neuen) Anträgen:

- "1. Es sei sowohl die Verfügung der Vorinstanz [gemeint ist wohl: des Betreibungsamtes] vom 25. April 2016 als auch der Entscheid des Bezirksgericht[es] Winterthur vom 29. April 2016 aufzuheben und insbesondere der Beschwerdeführerin die Möglichkeit einzuräumen, die der Pfändung unterliegenden Grundstücke der Beschwerdeführerin [gemeint ist wohl: der Betreuungsschuldnerin] gegen Bezahlung des offenen, fälligen und geschuldeten Betrag[es] zu übernehmen.

2. Es sei die Zuschlagsverfügung in der Betreuung 1 bzw. Pfändung 2 als auch der Zuschlag anlässlich der Versteigerung vom 28. April 2016 betreffend dem Miteigentumsanteil (Grundbuch Blatt 1, Stockwerkeigentum, 172/1000 Miteigentum an GBBI 1, Kat. Nr. 1, mit Sonderrecht an der Maisonette-Wohnung im 1. und 2. Dachgeschoss links, mit Waschraum und Kellerraum im Untergeschoss sowie Grundbuchblatt 2, Miteigentumsanteil, 1/26 Miteigentum an GBBI 2, Kat. Nr. 2) aufzuheben.
3. Der Beschwerdeführerin seien vorgängig die vollständigen Akten des Betreibungsverfahrens inkl. Zuschlagsverfügung zur Verfügung zu stellen und Frist für die Ergänzung und Substantiierung der Beschwerde eingeräumt werden.
4. Es seien die vollständigen Akten der Betreuung und Pfändung beizuziehen.
5. Alles unter KEF zu Lasten der Vorinstanz bzw. Staatskasse."

Die Kammer wies diese Beschwerde mit Urteil vom 1. Juli 2016 ab, soweit sie darauf eintrat (vgl. OGer ZH, PS 160091, Urteil vom 1. Juli 2016, und unten, E. 2.2.1).

1.7. Gegen dieses Urteil erhob die A._____ Immobilien (Schweiz) AG am 18. Juli 2016 Beschwerde in Zivilsachen an das Bundesgericht. Auch darin beantragte sie, die Versteigerung vom 28. April 2016 sei aufzuheben und ihr die Möglichkeit zu geben, die gepfändeten Liegenschaften gegen Bezahlung des von der Betreuungsschuldnerin geschuldeten Betrages zu übernehmen. Zudem sei ihr vollumfänglich Akteneinsicht zu gewähren. Das Bundesgericht wies die Beschwerde ab, soweit es darauf eintrat (vgl. BGer 5A_538/2016, Urteil vom 26. September 2016, und unten, E. 2.2.2).

1.8. In der Zwischenzeit, d.h. nach erfolgter Versteigerung und Urteilsfällung durch die untere kantonale Aufsichtsbehörde, aber noch vor der Ergreifung der oben dargestellten Rechtsmittel an das Obergericht und das Bundesgericht, hatte die A._____ Immobilien (Schweiz) AG (Beschwerdeführerin) mit Eingabe vom 6. Mai 2016 bereits eine neue Beschwerde bei der unteren kantonalen Aufsichtsbehörde anhängig gemacht (act. 1). Darin beantragte sie:

- "1. Es sei die Verfügung der Vorinstanz vom 25. April 2016 aufzuheben und insbesondere der Beschwerdeführerin die Möglichkeit einzuräumen, die der Pfändung unterliegenden Grundstücke der Beschwerdeführerin [gemeint ist wohl: der Betreuungsschuldnerin] gegen Bezahlung des offenen, fälligen und geschuldeten Betrag[es] zu übernehmen.
2. Es sei die Zuschlagsverfügung in der Betreuung 1 bzw. Pfändung 2 als auch der Zuschlag anlässlich der Versteigerung vom 28. April 2016 betreffend dem Miteigentumsanteil (Grundbuch Blatt 1, Stockwerkeigentum, 172/1000 Miteigentum an GBBI 1, Kat. Nr. 1, mit Sonderrecht an der Maisonette-Wohnung im 1. und 2. Dachgeschoss links, mit Waschraum und Kellerraum im Untergeschoss sowie Grundbuchblatt 2, Miteigentumsanteil, 1/26 Miteigentum an GBBI 2, Kat. Nr. 2) aufzuheben.
3. Der Beschwerdeführerin seien vorgängig die vollständigen Akten des Betreibungsverfahrens inkl. Zuschlagsverfügung zur Verfügung zu stellen und Frist für die Ergänzung und Substanziierung der Beschwerde eingeräumt werden.
4. Es seien die vollständigen Akten der Betreuung und Pfändung beizuziehen.
5. Alles unter KEF zu Lasten der Vorinstanz bzw. Staatskasse."

In dieser Eingabe begründete die Beschwerdeführerin ihre Legitimation mit ihrer Mieterstellung und rügte insbesondere, das Betreibungsamt habe auf der Versteigerung beharrt, obwohl sie respektive E._____, der wirtschaftlich Berechtigter, B._____ durch die Bezahlung der Schulden habe helfen wollen. Es hätten sich lediglich wegen bankinterner Probleme und Weisungen Verzögerungen ergeben. Das Verhalten des Betreibungsamtes sei rechtswidrig, B._____ entstehe daraus ein Nachteil. Für sie, die Beschwerdeführerin, sei das abrupte Ende des Mietverhältnisses nachteilig. Das Betreibungsamt habe nach der Steigerung ihr Recht auf Akteneinsicht und mit der Durchführung der Steigerung das Verhältnismässigkeitsprinzip sowie Art. 29 VZG verletzt.

1.9. Die Vorinstanz wies auch diese Beschwerde mit Urteil vom 5. September 2016 (zugestellt am 14. September 2016, act. 13) ab, soweit sie darauf eintrat (act. 12 = act. 15 = act. 17). Dagegen erhob die Beschwerdeführerin am 26. September Beschwerde an die Kammer (act. 16) und beantragte:

- "1. Es sei die Verfügung der Vorinstanz [gemeint ist wohl: des Betreibungsamtes] vom 25. April 2016 aufzuheben und insbesondere der Beschwerdeführerin [gemeint ist wohl: der Betreuungsschuldnerin] und/oder F._____ und/oder der A._____ Immobilien (Schweiz) AG, die Möglichkeit einzuräumen, die der Pfändung unterliegenden Grundstücke der Beschwerdeführerin [gemeint ist wohl: der Betreuungsschuldnerin] gegen Bezahlung des offenen, fälligen und geschuldeten Betrag[es] zu übernehmen.
2. Es sei die Zuschlagsverfügung in der Betreuung 1 bzw. Pfändung 2 als auch der Zuschlag anlässlich der Versteigerung vom 28. April 2016 betreffend dem Miteigentumsanteil (Grundbuch Blatt 1, Stockwerkeigentum, 172/1000 Miteigentum an GBBI 1, Kat. Nr. 1, mit Sonderrecht an der Maisonette-Wohnung im 1. und 2. Dachgeschoss links, mit Waschraum und Kellerraum im Untergeschoss sowie Grundbuchblatt 2, Miteigentumsanteil, 1/26 Miteigentum an GBBI 2, Kat. Nr. 2) aufzuheben.
3. Es seien die vollständigen Verfahrensakten beizuziehen.
4. Alles unter KEF zu Lasten der Vorinstanz bzw. Staatskasse."

1.10. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1-13). 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). Ebenso kann darauf verzichtet werden, die Akten des Betreibungsamtes zu edieren. Das Verfahren ist spruchreif.

2. Formelles: Eintretensvoraussetzungen und Beschwerdelegitimation

2.1. Das Verfahren der Beschwerde in Schuldbetreibungs- und Konkursachen richtet sich nach den Bestimmungen von Art. 20a Abs. 2 SchKG. Soweit das Bundesrecht keine Regelung enthält, richten 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 an das Obergericht die Art. 319 ff. ZPO für sinngemäss anwendbar erklären (vgl. § 18 EG SchKG).

2.2. Beschwerdeentscheide erwachsen innerhalb des gleichen Schuldbetreibungs- und Konkursverfahrens in formelle und materielle Rechtskraft, weil sonst ein bereits beurteilter Streit immer wieder aufgegriffen werden könnte. Die materielle Rechtskraft ist allerdings auf gleich bleibende Verhältnisse beschränkt (BSK SchKG-I-COMETTA/MÖCKLI, 2. Aufl. 2010, Art. 21 N. 14 f.; BGE 133 III 580 E. 2.1 S. 582) und bindet nicht nur die Parteien, sondern auch die Behörden und Gerichte; auf Rechtsschutzanliegen, die bereits beurteilt sind, ist daher nicht einzutreten (so bereits OGer ZH, PS140220, Urteil vom 18. September 2014).

2.2.1. Die Kammer liess es im Urteil vom 1. Juli 2016 offen, ob es sich beim Schreiben des Betreibungsamtes vom 25. April 2016 um eine anfechtbare Verfügung im Sinne von Art. 17 SchKG handelt. Offengelassen hat sie auch, ob die Beschwerde mit der Durchführung der Steigerung am 28. April 2016 gegenstandslos geworden war. Die Kammer verneinte die Beschwerdelegitimation der am Betreibungsverfahren nicht beteiligten A._____ Immobilien (Schweiz) AG. Sie erwog dann aber, dass selbst bei entsprechender Beschwerdelegitimation das Rechtsmittel abzuweisen wäre, da der Vorwurf der Unverhältnismässigkeit der Zwangsversteigerung bei monatlichen Ratenzahlungen von über Fr. 8'000.– und einer Schuld von über Fr. 300'000.– zu verneinen sei. Ferner habe das Betreibungsamt selbst bei laufender Anfechtungsfrist – sofern durch das Schreiben vom 25. April 2016 überhaupt eine Frist ausgelöst wurde resp. eine anfechtbare Verfügung vorlag – die Steigerung durchführen dürfen. Die Kammer wies die Beschwerde ab, soweit sie darauf eintrat (vgl. OGer ZH, PS160091, Urteil vom 1. Juli 2016).

2.2.2. Im anschliessenden Beschwerdeverfahren vor Bundesgericht äusserte sich dieses nicht mehr explizit zur Beschwerdelegitimation der A._____ Immobilien (Schweiz) AG nach Art. 17 SchKG. Aufgrund der vorgenommenen Prüfung durch die Vorinstanz ging es der Frage nach, ob die Zwangsversteigerung rechtmässig war. Das Bundesgericht verwies auf die Möglichkeit des Betreibungsamtes, die Verwertung eines Grundstücks um höchstens zwölf Monate aufzuschieben, wenn der Schuldner glaubhaft mache, dass er die Schulden ratenweise tilgen könne und sich zu regelmässigen Abschlagszahlungen verpflichte (Art. 123 Abs. 1 i.V.m.

Art. 143a SchKG). Es hielt sodann fest, dass das Betreibungsamt nach Eingang des Verwertungsbegehrens rund ein Jahr zugewartet hatte, die Bemühungen für einen Freihandverkauf zu keinem Ergebnis geführt hatten und das Betreibungsamt anschliessend die Arbeiten für eine Verwertung wieder aufnahm. Aus der tatsächlichen Abfolge folge nicht, dass eine Abschlagszahlung vereinbart worden sei, und auch sonst seien keine Verfahren hängig gewesen, welche das Betreibungsamt zu einem Aufschub der öffentlichen Versteigerung hätte veranlassen können. Das Betreibungsamt sei zur am 28. April 2016 durchgeführten Verwertung verpflichtet gewesen. Hinsichtlich der gerügten "Unverhältnismässigkeit" wies das Bundesgericht darauf hin, dass es sich hierbei ausschliesslich um geltend gemachte Interessen einer Drittperson respektive der Betreuungsschuldnerin handle und sich daraus kein schutzwürdiges Interesse respektive keine Legitimation der A._____ Immobilien (Schweiz) AG zur Beschwerdeführung vor Bundesgericht (Art. 76 Abs. 1 lit. b BGG) ableiten lasse (vgl. BGer 5A_538/2016, Urteil vom 26. September 2016).

2.2.3. Die Vorinstanz hat im angefochtenen Urteil vom 5. September 2016 insbesondere ausgeführt, die Beschwerdeführerin begründe ihre Legitimation mit Interessen der Betreuungsschuldnerin und lege nicht dar, weshalb sie als Mieterin beschwert sein sollte. Im Übrigen sei das Mietverhältnis bis Mitte April 2016 befristet gewesen und bereits ein Ausweisungsbegehren gestellt worden. Es fehle an einem rechtlich geschützten Interesse zur Beschwerdeerhebung; die Versteigerung sei aber zulässig gewesen und Art. 29 VZG nicht verletzt worden.

2.2.4. Die Beschwerdeführerin rügt nun vor der Kammer im Wesentlichen eine Verletzung von Art. 8a SchKG, des Verhältnismässigkeitsprinzips und Art. 29 VZG. Sie führt sodann lapidar aus, zur Beschwerde legitimiert zu sein, ohne sich mit den diesbezüglichen Erwägungen der Vorinstanz auseinander zu setzen (vgl. act. 16).

2.2.5. Aus dem oben Dargestellten (E. 2.2.1 und 2.2.2) folgt, dass sowohl die Frage nach der Verhältnismässigkeit als auch diejenige nach dem Zeitpunkt der Versteigerung bereits beurteilt wurden. Auf die identischen, bereits beurteilten Sachverhalte und Rügen, namentlich die wiederholte Anfechtung des Schreibens vom

25. April 2016 und der Zuschlagsverfügung, ist nicht erneut einzutreten (vgl. E. 2.2). Im Übrigen ist nach wie vor nicht ersichtlich und legt die Beschwerdeführerin nicht dar, weshalb sie zur Beschwerde nach Art. 17 SchKG legitimiert sein sollte; auch daran fehlt es vorliegend und ebenso deshalb wäre auf die Beschwerde – bereits vor Vorinstanz – nicht einzutreten gewesen.

2.3. Unbeurteilt blieb im bereits abgeschlossenen Beschwerdeverfahren einzig die Rüge nach der Verletzung des Akteneinsichtsrechts durch das Betreibungsamt, da diese Rüge dort erstmals vor der oberen kantonalen Aufsichtsbehörde vorgetragen worden war. Es ist jedoch nicht ersichtlich, welches gesonderte Rechtsschutzinteresse die Beschwerdeführerin an dieser Rüge noch hat bzw. haben kann, wenn sie in der Sache ohnehin nicht legitimiert ist und ihre (materiellen) Rügegründe bereits rechtskräftig beurteilt wurden: Nach Art. 8a Abs. 1 SchKG kann nur eine Person, die ein schützenswertes besonderes und gegenwärtiges Interesse hat respektive glaubhaft macht, die Protokolle und Register der Betreibungs- und Konkursämter einsehen und sich Auszüge daraus geben lassen (BGE 141 III 281 E. 3.3 S. 284; BGE 115 III 81 E. 2 S. 83; KUKO-SchKG-MÖCKLI, 2. Aufl. 2014, Art. 8a N. 7). Mit dem Erfordernis des schützenswerten Interesses hängt untrennbar die Frage zusammen, welchem Zweck das Einsichtsrecht in die Betreibungs- und Konkursakten gemäss Art. 8a SchKG dienen soll. Vorliegend hat das Betreibungsamt – entgegen den diesbezüglich falschen Feststellungen der Vorinstanz – ein schützenswertes Interesse der A._____ Immobilien (Schweiz) AG an der Akteneinsicht gestützt auf Art. 8a SchKG zu Recht verneint, da diese bloss die ehemalige Mieterin der versteigerten Liegenschaft war (vgl. das Schreiben des Betreibungsamtes vom 2. Mai 2016 [act. 7] und dessen Stellungnahme vor der Vorinstanz vom 18. Mai 2016 [act. 6]). Es ist sodann gerichtsnotorisch, dass das befristete Mietverhältnis zwischen der Beschwerdeführerin und dem Betreibungsamt Seuzach am 15. April 2016 endete und sich die Beschwerdeführerin seit diesem Zeitpunkt und daher auch im Zeitpunkt der Steigerung ohne Rechtsgrund im Mietobjekt aufhielt (vgl. OGer ZH, LF160039, Urteil vom 15. Juli 2016). Nach dem Gesagten ist kein schützenswertes Interesse an der Einsichtnahme erkennbar, weshalb die Rüge nach einer Verletzung des Akteneinsichtsrechts respektive von Art. 8a SchKG unbegründet ist.

2.4. Sollte die Beschwerdeführerin, was aus der Eingabe an die Kammer nicht klar hervorgeht, auch eine Verweigerung der Akteneinsicht durch die Vorinstanz rügen, ist dem entgegenzuhalten, dass die vorinstanzlichen Akten (act. 1-10) dem Rechtsanwalt der Beschwerdeführerin nach dessen Gesuch vom 31. Mai 2016 (act. 10) am 1. Juni 2016 zur Einsichtnahme zugestellt wurden (vgl. act. 11). Auf den Antrag um Zustellung der Akten auch des Betreibungsamtes durch die Vorinstanz zwecks Ergänzung der hängigen Beschwerde ist diese – mangels eines schutzwürdigen Interesses, insbesondere nachdem die Beschwerdefrist von Art. 17 Abs. 2 SchKG bereits verstrichen war und nachdem die Beschwerdeführerin ohnehin nicht legitimiert ist – zu Recht nicht eingetreten. Auch diese Rüge ist daher abzuweisen, sofern darauf einzutreten ist.

3. Kosten

Das Beschwerdeverfahren nach Art. 17 ff. SchKG ist vor den kantonalen Behörden kostenlos (Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 SchKG, Art. 61 Abs. 2 lit. a GebV SchKG). Eine Parteientschädigung darf nicht zugesprochen werden (Art. 62 GebV SchKG).

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
2. Es werden keine Kosten erhoben.
3. Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Beschwerdeführerin, an das Bezirksgericht Winterthur als untere kantonale Aufsichtsbehörde in Schuldbetreibungs- und Konkursachen und an das Betreibungsamt Seuzach, je gegen Empfangsschein.

Die erstinstanzlichen Akten gehen nach unbenutztem 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

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw N. Griessen

versandt am:
16. Dezember 2016