

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer als obere kantonale Aufsichtsbehörde
über Schuldbetreibung und Konkurs



Geschäfts-Nr.: PS170226-O/U

Mitwirkend: Obergerichter lic. iur. P. Diggelmann, Vorsitzender, Obergerichter lic. iur.
et phil. D. Glur und Ersatzrichter Prof. Dr. I. Jent-Sørensen sowie
Gerichtsschreiber lic. iur. T. Engler

Urteil vom 1. November 2017

in Sachen

A._____,

Beschwerdeführerin,

vertreten durch B._____

gegen

1. **Schweizerische Eidgenossenschaft,**

2. **C.**_____,

3. **Kanton Zürich,**

Beschwerdegegner,

Nr. 1 vertreten durch Eidgenössische Steuerverwaltung, Abteilung Inkasso,

Nr. 2 vertreten durch Rechtsanwältin MLaw X._____,

Nr. 3 vertreten durch Kantonales Steueramt Zürich, Dienstabteilung Bundes-
steuer,

betreffend **Pfändungsurkunde**
(Beschwerde über das Betreibungsamt D._____)

Beschwerde gegen einen Beschluss des Bezirksgerichtes Meilen vom
20. September 2017 (CB170040)

Beschwerdeanträge vor dem Bezirksgericht Meilen

(act. 1 S. 2):

- "1. Es seien Nr. 1, Nr. 3, Nr. 27-51 zu korrigieren.
2. Es sei die Liegenschaft E. _____ deren nominelle Pfandbelastung zusammen mit der Grundstückgewinnsteuer über dem geschätzten Verwertungserlös des Betreibungsamts liegt, aus der Pfändung auszuscheiden und in den Erläuterungen mit Fr. 1 aufzuführen.
3. Es seien die Grundstückgewinnsteuern zu berücksichtigen.
4. Es seien allfällige Verwertungsbegehren zu sistieren, bis die Feststellung der Pfandrechte auf die Miet- und Pachtzinse der Liegenschaften [Adresse 1] und [Adresse 2] letztinstanzlich gutgeheissen oder abgewiesen sind.
5. Es sei der Beschwerde aufschiebende Wirkung zuzuerkennen."

Beschluss des Bezirksgerichts Meilen vom 20. September 2017

(act. 4 = act. 7 = act. 9):

- "1. Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.
2. Es werden keine Kosten erhoben.
3. Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.
- [4.-5. Mitteilung, Rechtsmittel]"

Beschwerdeanträge vor dem Obergericht des Kantons Zürich

(act. 8 S. 2):

- "1. Es sei der Beschluss des Bezirksgerichts Meilen vom 20. September 2017 (Geschäfts-Nr.: CB170040-G) aufzuheben und es sei die Sache im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurückzuweisen.
2. Es sei der Beschwerde aufschiebende Wirkung zuzugestehen."

Erwägungen:

1.

1.1 Die Beschwerdeführerin A._____ und ihr Ehemann B._____ sind Schuldner in mehreren Betreibungen des Betreibungsamts D._____ (nachfolgend Betreibungsamt). Das vorliegende Beschwerdeverfahren betrifft die Pfändung Nr. 1 gegenüber der Schuldnerin A._____. Am 12. Oktober 2017 ergingen Entscheide der Kammer über drei Beschwerden der Eheleute A._____ B._____, die frühere Pfändungen betrafen (vgl. die Geschäfts-Nummern PS170218, PS170220, PS170222). Die Verfahren waren bzw. sind aufgrund der verschiedenen Parteien und Gegenparteien getrennt zu führen. Gewisse Querverweise sind aber unumgänglich, da in der vorliegend behandelten Beschwerde teils auf die anderen Pfändungen Bezug genommen wird.

1.2 Das Betreibungsamt vollzog die erwähnte Pfändung Nr. 1 gegenüber der Beschwerdeführerin A._____ am 2. Juni 2017 (act. 3/1 letzte Seite). Mit Pfändungsurkunde vom 17. August 2017 (act. 3/1) wurden ihr die gepfändeten Gegenstände und Forderungen mitgeteilt. Dagegen erhob die Beschwerdeführerin (vertreten durch B._____) mit Eingabe vom 30. August 2017 die eingangs angeführte Beschwerde an das Bezirksgericht Meilen als untere kantonale Aufsichtsbehörde über die Betreibungsämter (act. 1). Die Beschwerdeführerin A._____ wird nachfolgend als Schuldnerin bezeichnet, die Beschwerdegegner, die als Gläubiger an der vom Verfahren betroffenen Pfändung teilnehmen (vgl. act. 3/1), als Gläubiger.

1.3 Das Bezirksgericht Meilen erliess am 20. September 2017 den eingangs angeführten Beschluss (act. 4 = act. 7 = act. 9). Dieser wurde der Schuldnerin am 29. September 2017 zugestellt (act. 5/1).

1.4 Mit Eingabe vom 9. Oktober 2017 (Datum des Poststempels) erhob die Schuldnerin Beschwerde gegen den Beschluss vom 20. September 2017. Sie stellte die eingangs angeführten Beschwerdeanträge (act. 8).

1.5 Die Akten des erstinstanzlichen Verfahrens wurden beigezogen (act. 1-5). Es wurde davon abgesehen, den Gläubigern Frist zur Beantwortung der Beschwerde anzusetzen (Art. 322 Abs. 1 ZPO). Das Verfahren ist spruchreif. Allerdings ist den Gläubigern noch je ein Doppel bzw. eine Kopie von act. 8 zuzustellen.

2.

2.1 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 i.V.m. § 85 GOG für das Verfahren des Weiterzugs an die obere kantonale Aufsichtsbehörde auf das Beschwerdeverfahren nach Art. 319 ff. ZPO verwiesen, welches dementsprechend als kantonales Recht anzuwenden ist (vgl. dazu JENT-SØRENSEN, Das kantonale Verfahren nach Art. 20a Abs. 3 SchKG: ein Relikt und die Möglichkeit einer Vereinheitlichung, BISchK 2013 S. 89 ff., S. 103 f.).

2.2 Mit Beschwerde nach Art. 17 ff. SchKG können Verfügungen der Betreibungs- und Konkursämter (sowie der atypischen Organe des Zwangsvollstreckungsverfahrens nach SchKG) angefochten werden (BSK SchKG I-COMETTA/MÖCKLI, 2. Aufl. 2010, Art. 17 N 15). Die Beschwerde dient einzig vollstreckungsrechtlichen Zielen. Sie muss einen praktischen Verfahrenszweck oder, mit anderen Worten, einen praktischen Zweck der Vollstreckung, verfolgen. Zur blossen Feststellung einer Pflichtwidrigkeit ist die Beschwerde unzulässig. Im Übrigen ist auf ein Rechtsmittel allgemein nur dann einzutreten, wenn der Rechtsmittelkläger durch den angefochtenen Entscheid beschwert ist und damit ein schutzwürdiges Interesse an dessen Abänderung hat (vgl. OGer ZH PS160227 vom 2. Dezember 2016, E. 2.3; COMETTA/MÖCKLI, a.a.O., Art. 17 N 7; KUKO SchKG-DIETH/WOHL, 2. Aufl. 2015, Art. 17 N 10).

2.3 Die Beschwerde ist innert der 10tägigen Beschwerdefrist nach Art. 17 Abs. 2 bzw. Art. 18 Abs. 1 SchKG zu erheben. Die vorliegende Beschwerde wurde rechtzeitig erhoben.

2.4 Die Beschwerde führende Partei hat konkrete Beschwerdeanträge zu stellen (vgl. JENT-SØRENSEN, a.a.O., S. 104). Wenn – wie hier – die Beschwerdeinstanz in der Sache neu entscheiden kann (das Rechtsmittel somit nicht nur kassatorische, sondern auch reformatorische Wirkung haben kann), ist ein blosser Rückweisungsantrag ungenügend (vgl. OGer ZH RB160034 vom 15. Dezember 2016, E. 2.2; vgl. auch IVO W. HUNGERBÜHLER/MANUEL BUCHER, DIKE-Komm-ZPO, 2. Aufl. 2016, Art. 321 N 19). Der eingangs angeführte ausdrückliche Beschwerdeantrag der Schuldnerin (vgl. act. 8 S. 2) erfüllt diese Anforderungen an sich nicht. Insbesondere bei Laien genügt es aber, wenn sich der Antrag in der Sache sinngemäss aus der Beschwerdebegründung ergibt. Das ist vorliegend der Fall, da die Schuldnerin mit ihren Ausführungen sinngemäss (teilweise) an ihren vor Vorinstanz gestellten Anträgen festhält bzw. diese erneut stellt. Insoweit steht einem Eintreten auf die Beschwerde daher nichts entgegen.

2.5 Die Beschwerde führende Partei hat sich in der Begründung ihres Rechtsmittels mit den Erwägungen des vorinstanzlichen Entscheides auseinander zu setzen. Auch juristische Laien haben wenigstens rudimentär anzugeben, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid nach ihrer Auffassung leidet (ZK ZPO-FREIBURGHaus/AFHELDt, 3. Aufl. 2016, Art. 321 N 15; vgl. ferner JENT-SØRENSEN, a.a.O., S. 104, sowie OGer ZH PS160079 vom 26. Mai 2016, E. II./3.1).

2.6 Vor der Kammer als oberer Aufsichtsbehörde gilt auch die Bestimmung von Art. 326 ZPO. Danach sind im vorliegenden Verfahren neue Tatsachenbehauptungen und Beweismittel sowie neue Anträge nicht mehr zulässig (vgl. dazu JENT-SØRENSEN, a.a.O., S. 103 f.). Davon ausgenommen sind Tatsachen und Beweismittel, zu deren Vorbringen erst der vorinstanzliche Entscheid Anlass gab und die daher auch vor Bundesgericht noch zu hören wären (vgl. Art. 99 Abs. 1 BGG und THOMAS ALEXANDER STEININGER, DIKE-Komm-ZPO, 2. Aufl. 2016, Art. 326 N. 2; vgl. auch OGer ZH PF160020 vom 15. August 2016, E. 3.4). Die gemäss der Bestimmung vorausgesetzte kausale Beziehung zwischen dem angefochtenen Entscheid und dem neuen Vorbringen ist so zu verstehen, dass die entsprechenden Tatsachen aufgrund des Umstands, dass (und wie) die Vorinstanz entschieden hat, für die Rechtsverfolgung neu bedeutsam werden (vgl. BSK BGG-MEYER/DOR-

MANN, 2. Aufl. 2011, Art. 99 N 44; SPÜHLER/AEMISEGGER/DOLGE/VOCK, BGG-Komm., 2. Aufl. 2013, Art. 99 N 2).

3.

3.1 Korrektur der gepfändeten Forderung (Position Nr. 1):

3.1.1 Das Betreibungsamt pfändete gemäss der erwähnten Pfändungsurkunde vom 17. August 2017 als Position Nr. 1 eine Forderung der Schuldnerin gegenüber der Firma F. _____ AG in Liquidation im Betrag von Fr. 4 Mio. herrührend aus einem Darlehensvertrag vom 4. Dezember 2007 und schätzte die Position mit Fr. 1.00 (act. 3/1).

3.1.2 Die Schuldnerin machte vor der Vorinstanz geltend, der Darlehensvertrag habe auf Fr. 8 Mio. gelautet. Davon hätten sie und ihr Ehemann zusammen Fr. 6 Mio. gewährt, während weitere Fr. 2 Mio. aus einem Erbe der Schuldnerin stammten. Ihre Forderung betrage daher Fr. 5 Mio. (act. 1 S. 3).

3.1.3 Die Vorinstanz erwog, das Betreibungsamt habe die Position Nr. 3 lediglich mit einem symbolischen Wert von Fr. 1.00 geschätzt und damit von der Pfändung ausgenommen. Die Angabe des Forderungsbetrags habe abgesehen von der Identifikation der Forderung keine Bedeutung. Die Schuldnerin erleide durch den erwähnten Forderungsbeschrieb keinen Nachteil, da die Forderung aufgrund des Forderungsbeschriebs zweifelsfrei identifiziert werden könne. Die Schuldnerin verfolge mit der Beschwerde bzw. mit dem Anliegen einer Korrektur der betreffenden Forderungsbezeichnung insoweit kein schutzwürdiges Interesse, weshalb auf die Beschwerde in diesem Punkt nicht einzutreten sei (act. 7 S. 6).

3.1.4 Die Schuldnerin hält der Argumentation der Vorinstanz entgegen, sie sei verpflichtet, alle ihre Vermögenswerte anzugeben, und andernfalls drohe ihr Bestrafung nach Art. 323 StGB. Wenn die thematisierte Forderung durch die Schätzung mit einem Wert von Fr. 1.00 von der Pfändung ausgenommen worden sei, müsste die Forderung in der Liste der pfändbaren Aktiven nicht aufgeführt werden, sondern allenfalls in den Anmerkungen danach, aber auch dann richtig (act. 8 S. 3).

Weiter gibt die Schuldnerin beschwerdeweise an, ein Pfändungsprotokoll vom 22. April 2016 in einer Pfändung gegenüber ihrem Ehemann B._____ enthalte eine weitere Forderung über Fr. 1 Mio. von ihr und ihrem Ehemann gegenüber der F._____ AG. Die Hälfte davon müsse ebenfalls in den Anmerkungen aufgeführt werden (act. 8 S. 3, act. 11/3).

3.1.5 Würdigung:

3.1.5.1 Die Schuldnerin hält der Begründung der Vorinstanz, wonach sie mit ihrem Antrag auf Anpassung des Betrags der Darlehensforderung kein schützenswertes Interesse verfolge, beschwerdeweise entgegen, ihr drohe Bestrafung nach Art. 323 StGB, wenn sie falsche Angaben mache.

Das ist zum einen ein unzulässiges Novum, zumal die Schuldnerin bereits im erstinstanzlichen Verfahren gehalten war, ihr schutzwürdiges Interesse an der Erhebung der Beschwerde darzutun. Das Novum wurde daher nicht erst durch den angefochtenen Entscheid veranlasst (vgl. vorne Ziff. 2.6). Aus der Optik, dass die Schuldnerin es unterliess, rechtzeitig ein eigenes Interesse an der Anpassung des Darlehensbetrages darzutun, fehlt es weiterhin an der Eintretensvoraussetzung des schutzwürdigen Interesses, und es ist auf die Beschwerde insoweit auch vor Obergericht nicht einzutreten.

Zudem ist zumindest fraglich, ob die Schuldnerin mit dem Hinweis auf eine mögliche Bestrafung einen praktischen Zweck der Vollstreckung verfolgt (vgl. vorne Ziff. 2.2). Das Vermeiden einer solchen Bestrafung hat im Übrigen auf dem vorgesehenen Weg (Offenlegung gegenüber dem Betreibungsamt) zu geschehen. Wenn das geschehen ist (was mit Blick auf die Darlehensbeträge aus dem Pfändungsprotokoll hervorgeht – die Schuldnerin beruft sich denn auch auf dieses), kann der blosse Umstand, dass bestimmte Positionen vom Pfändungsprotokoll nicht auf die Pfändungsurkunde übertragen wurden (insb. weil das Betreibungsamt sie nicht pfändete), keine Bestrafung nach Art. 323 StGB zur Folge haben. Auch aus diesem Blickwinkel ist dem Argument der Schuldnerin somit nicht zu folgen.

3.1.5.2 Sodann ist auch insofern nicht auf die Beschwerde einzutreten, als die Schuldnerin vor Obergericht neu den Antrag stellt, eine Darlehensposition bzw. ein "Anteil am Guthaben" von Fr. 500'000.00 (dessen Übertragung vom Pfändungsprotokoll auf die Pfändungsurkunde vergessen worden sei) sei in der Pfändungsurkunde zusätzlich zu vermerken. Inhaltliches Thema der Beschwerde an die obere Aufsichtsbehörde kann (Nichtigkeitsgründe vorbehalten) nur das sein, was bereits vor unterer Aufsichtsbehörde Verfahrensgegenstand war. Neue Anträge sind vor der oberen Aufsichtsbehörde nach Art. 326 ZPO ausgeschlossen (vgl. auch vorne Ziff. 2.6). Dass ein Nichtigkeitsgrund vorläge, wird nicht geltend gemacht und ist auch nicht ersichtlich.

3.1.5.3 Das Begehren der Schuldnerin, die Forderungen gegenüber der F. _____ AG seien nicht unter den pfändbaren Aktiven, sondern in den Anmerkungen danach aufzuführen (act. 8 S. 3), ist ebenfalls ein neuer Antrag, der vor der oberen Aufsichtsbehörde nicht zu hören ist (vgl. soeben Ziff. 3.1.5.2). Im Übrigen ist nicht ersichtlich und wird nicht geltend gemacht, welches Interesse die Schuldnerin damit verfolgt.

Der Vollständigkeit halber ist Folgendes anzumerken: Gegenstände, bei denen anzunehmen ist, der Überschuss des Verwertungserlöses über die Kosten wäre gering (oder es würde gar kein Überschuss erzielt), sind nach Art. 92 Abs. 2 SchKG mit der Schätzungssumme in der Pfändungsurkunde vorzumerken. Das kann praxisgemäss mit dem Vermerk der Pfändung des Gegenstands "pro memoria" mit einem symbolischen Schätzwert von Fr. 1.00 geschehen, wobei das Betreibungsamt nach Art. 127 SchKG von Amtes wegen von einer Verwertung absehen kann (vgl. BSK SchKG I-VONDER MÜHLL, 2. Aufl. 2010, Art. 92 N 46). Ein Gläubiger, der die Kosten bevorschusst, kann indes auch in solchen Fällen die Verwertung verlangen (vgl. KUKO SchKG-AMBERG, 2. Aufl. 2014, Art. 127 N 4). Gerade bei gepfändeten Forderungen ist im Übrigen an die Möglichkeit zu denken, dass ein Gläubiger, der die Forderung für liquide hält, deren Abtretung nach Art. 260 SchKG verlangen kann, wenn die Gläubigergesamtheit die Forderung nicht geltend machen will. Auch aus diesem Grund ist es richtig, dass das Betrei-

bungsamt die Forderung einstweilen mit einem symbolischen Schätzwert pfändete.

3.2 Pfändung des Miteigentumsanteils der Liegenschaft E. (Position Nr. 3):

3.2.1 Das Betreibungsamt pfändete gemäss Pfändungsurkunde vom 17. August 2017 in der Pfändung Nr. 1 den hälftigen Miteigentumsanteil der Schuldnerin an der Liegenschaft G.____-Strasse ... in E.____. Als Grundpfandrechte auf dem Grundstück vermerkte das Betreibungsamt vier Inhaberschuldbriefe zu total Fr. 4.5 Mio., bei einer Schätzung der Gesamtliegenschaft von Fr. 4.2 Mio. Mit dem Hinweis, der Miteigentumsanteil von B.____ sei auch gepfändet worden, setzte das Betreibungsamt als Schätzwert des gepfändeten Miteigentumsanteils den Betrag von Fr. 2.1 Mio. ein (hälftiger Betrag des Werts der Liegenschaft; vgl. act. 3/1).

3.2.2 Die Schuldnerin machte vor der Vorinstanz geltend, zusätzlich zu den Schuldbriefen sei mit einer unumgänglichen Grundstückgewinnsteuer von Fr. 529'329.00 zu rechnen. Diese müsse aus dem Zuschlagspreis vorab beglichen werden. Der Betrag müsse in der Pfändungsurkunde berücksichtigt werden. Der geschätzte Verwertungserlös von Fr. 4.2 Mio. liege folglich um gerundet Fr. 829'000.00 unter den Kosten. Nach Art. 92 Abs. 2 SchKG müsse die Liegenschaft aus diesem Grund aus der Liste der pfändbaren Gegenstände gestrichen werden (act. 1 S. 3-5).

3.2.3 Die Vorinstanz erwog, der Inhalt der Pfändungsurkunde bestimme sich nach Zweckmässigkeitsüberlegungen. Die Schuldnerin habe nicht ausgeführt, weshalb die Nennung der geschätzten Grundstückgewinnsteuer in der Pfändungsurkunde für sie erforderlich oder zweckmässig wäre. Sie verdeutliche somit kein schützenswertes Interesse daran, und sie sei durch die Nichterwähnung der Grundstückgewinnsteuer nicht beschwert. Ohnehin könne die Grundstückgewinnsteuer erst nach dem Zuschlag berechnet werden. Daher sei auf die Beschwerde nicht einzutreten, soweit die Schuldnerin die Berücksichtigung der Grundstückgewinnsteuer verlange (vgl. act. 7 S. 8 f.).

Beim Entscheid über den Verzicht auf die Pfändung gestützt auf Art. 92 Abs. 2 SchKG komme dem Betreibungsamt ein erhebliches Ermessen zu. Zudem könne das Betreibungsamt auch in einem späteren Zeitpunkt, im Verwertungsverfahren, noch von einer Verwertung absehen, wenn diese offensichtlich keinen Nettoerlös einbringen würde. Der Einwand der Schuldnerin erweise sich daher auch in der Sache als unbegründet (act. 7 S. 10).

3.2.4 Im Beschwerdeverfahren vor Obergericht hält die Schuldnerin daran fest, dass die Grundstückgewinnsteuer auf der Pfändungsurkunde zu vermerken sei und dass die Liegenschaft nach Art. 92 Abs. 2 SchKG nicht gepfändet werden dürfe. Zudem stellt sie sich auf den Standpunkt, nach Art. 54 Abs. 1 VZG dürfe die Liegenschaft nur verwertet werden, wenn die im Rang vorgehenden grundpfandgesicherten Forderungen überboten seien. Das erscheine, wenn man die Grundstückgewinnsteuer berücksichtige, nicht möglich. Selbst wenn man die Grundstückgewinnsteuer nicht berücksichtige, sei bei Grundpfandrechten von Fr. 4.5 Mio. und einem Schätzwert der Liegenschaft von Fr. 4.2 Mio. kein Gewinn zu erwarten. Auch wenn der Ermessensspielraum des Betreibungsamts gross sei, dürfe der Betreibungsbeamte nicht darüber befinden, ob das Gesetz (Art. 92 Abs. 2 SchKG) angewendet werde oder nicht, zumal die Kosten 17% über dem voraussichtlichen Verwertungserlös liegen würden. Dass der Entscheid über den Verzicht auf die Verwertung erst später erfolgen solle, sei nicht nachvollziehbar.

Wenn trotz zu erwartenden Verlusts die Verwertung verlangt werde, könnten sich – so die Schuldnerin weiter – die Betroffenen dagegen stellen, was zu unnötigen Prozessen führen könne. Das sei mit Blick auf eine andere Liegenschaft in H._____ schon geschehen, weil dort ein Gläubiger die Verwertung auf dem Beschwerdeweg verlange und sie, die Schuldnerin, sich dagegen stelle. Das bedeute für sie bzw. für ihren Vertreter viel unbezahlte Arbeit und eine grosse Ungewissheit über den Ausgang. Werde eine Liegenschaft verwertet und werde infolge der Grundstückgewinnsteuer kein Überschuss erzielt, würden dem Schuldner die Schulden verbleiben, und es würde zudem eine weitere Schuld, die Grundstückgewinnsteuerschuld, entstehen. So entstehe ihr ein Schaden in Höhe der Grundstückgewinnsteuer. Sie, die Schuldnerin, habe daher ein Interesse daran, dass

die Gläubiger keine Verwertung einleiteten, die ihnen nichts bringe. Zudem hätten auch die Gläubiger und die Öffentlichkeit (Prozessökonomie) ein Interesse daran, dass die erheblichen Grundstücksgewinnsteuern in der Pfändungsurkunde aufgeführt würden (act. 8 S. 4-6).

3.2.5 Würdigung:

3.2.5.1 Dem Betreibungsamt steht beim Entscheid darüber, Gegenstände zu pfänden oder wegen des zu geringen erwarteten Erlöses nach Art. 92 Abs. 2 SchKG darauf zu verzichten, ein grosses Ermessen zu (vgl. BSK SchKG I-VONDER MÜHL, 2. Aufl. 2010, Art. 92 N 45). Darauf hat die Vorinstanz richtig hingewiesen (act. 7 S. 10). Das Amt kann ohne weiteres auch später (bei Grundstücken insb. nach der Lastenbereinigung) noch von einer Verwertung absehen, wenn deren Ergebnis nicht einmal die Kosten decken würde (vgl. BGer 5A_5/2013 vom 18. Februar 2013, E. 3.5). Vor diesem Hintergrund setzt ein Absehen bereits von der Pfändung einer Liegenschaft besonders gute Gründe voraus.

In der Pfändungsurkunde werden nur summarisch die aus dem Grundbuch ersichtlichen Pfandforderungen angegeben (Art. 9 VZG). Da es sich dabei grundsätzlich um die Angabe der im Grundbuch ersichtlichen Nominalbeträge handelt (vgl. ZOPFI, Kurzkomentar VZG, hrsg. von der Konferenz der Betreibungs- und Konkursbeamten der Schweiz, Art. 9 N 7), muss der Betrag der effektiv durch die Grundpfandrechte gesicherten Forderungen mit den Grundbucheinträgen nicht übereinstimmen. Zum einen führen Abzahlungen und Amortisationen häufig nicht zu einer entsprechenden Anpassung des Grundbucheintrags, und zum anderen steht etwa einem Eigentümerschuldbrief (Inhaberschuldbrief, über den der Eigentümer verfügt) keine Forderung gegenüber. All das wird im Einzelnen nicht bereits bei der Aufnahme in die Pfändungsurkunde geprüft, sondern ist (erst) Gegenstand des Lastenbereinigungsverfahrens. Wie es sich insoweit mit den erwähnten Pfandrechten auf der Liegenschaft in E._____ verhält, ist nicht bekannt. Die Schuldnerin äussert sich nicht dazu, welche Forderungen aktuell mit den Pfandrechten gesichert würden, und ob es etwa zu Amortisationen gekommen ist.

Zur weiteren Position der anfallenden Grundstücksgewinnsteuern ist festzuhalten, dass der Steuerbetrag vom erzielten Erlös abhängen wird. Im jetzigen Zeitpunkt ist die Berechnung der Steuer daher noch nicht möglich. Das hat die Vorinstanz richtig festgehalten (act. 7 S. 8). Ebenso viele Ungewissheiten bestehen bei der Schätzung der Liegenschaft bzw. des Miteigentumsanteils an sich. Der Liegenschaftsamt ist oft schwer einzuschätzen, und es kommt im Rahmen der Zwangsverwertung von Grundstücken daher nicht selten zu nicht vorhergesehenen Ereignissen und Resultaten (vgl. ZOPFI, a.a.O., Art. 9 N 1). Angesichts all dieser offenen Variablen ist der Ermessensentscheid des Betreibungsamts, die Liegenschaft G.____-Strasse in E.____ zu pfänden, nicht zu beanstanden. Für einen Verzicht auf die Pfändung gestützt auf Art. 92 Abs. 2 SchKG gibt es keine genügenden Gründe.

Die Schuldnerin kann aus denselben Gründen auch aus Art. 54 Abs. 1 VZG nichts für sich ableiten. Zum einen betrifft diese Bestimmung (erst) die Verwertung und nicht die Pfändung von Vermögenswerten (und im Übrigen den Fall, in welchem ein Pfandgläubiger die Verwertung verlangt). Zum anderen ist wie gesehen nicht bekannt, welche pfandgesicherten Forderungen effektiv zu berücksichtigen und zu decken sein werden. Aus dem Bestand bestimmter Pfandrechte kann nicht ohne weiteres auf den Betrag der damit gesicherten Forderungen geschlossen werden.

Die Schuldnerin scheitert daher mit ihrem Begehren, von einer Pfändung des Miteigentumsanteils an der Liegenschaft G.____-Strasse in E.____ sei abzusehen. Die Beschwerde ist insoweit abzuweisen.

3.2.5.2 Soweit die Schuldnerin unabhängig von der Pfändung oder dem Verzicht darauf verlangt, dass die Grundstücksgewinnsteuern in der Pfändungsurkunde zu vermerken seien, ist das Folgende festzuhalten: Die Schilderung der Schuldnerin vor Obergericht zu ihrem Interesse daran (vgl. soeben Ziff. 3.2.4) ist neu und daher nicht zu hören (vgl. vorne Ziff. 3.1.5.1). Es fehlt somit in diesem Punkt nach wie vor an der Eintretensvoraussetzung des schutzwürdigen Interesses, weshalb auf die Beschwerde insoweit auch vor Obergericht nicht einzutreten ist. Zudem ist fraglich, ob das neu geltend gemachte Interesse der Schuldnerin, Aufwand in Ver-

fahren über die Verwertung und das Entstehen einer neuen Schuld (der Grundstücksteuerschuld) zu vermeiden, einen praktischen Zweck der Vollstreckung im eingangs dargelegten Sinn darstellt (vgl. vorne Ziff. 2.2). Was die Schuldnerin zum beschwerdeweise gestellten Verwertungsantrag eines Gläubigers in einer anderen Pfändung vorbringt (act. 8 S. 5, act. 11/5-6), ist daher nicht von Belang. Auf ein Interesse der Gläubiger könnte die Schuldnerin sich im Übrigen nicht stützen, und inwiefern die Öffentlichkeit ein Interesse am Vermerk der Grundstücksgewinnsteuern auf der Pfändungsurkunde haben soll, ist nicht ersichtlich und wird von der Schuldnerin nicht verdeutlicht.

Im Übrigen – das ist der Vollständigkeit halber anzumerken – ist es der Schuldnerin unbenommen, mit den Gläubigern über die Höhe der erwarteten Grundstücksgewinnsteuern, die vorab vom Verwertungserlös der Liegenschaft(en) zu bezahlen sein wird, zu diskutieren und dabei die Frage zu behandeln, ob Verwertungsbegehren sinnvoll sind oder ob eine andere Lösung gefunden werden kann. Eine Angabe des Betreibungsamts über die mögliche Höhe der Grundstücksgewinnsteuern – die vor dem Feststehen des Zuschlagpreises spekulativ ist⁹ – ist in diesem Zusammenhang nicht von Belang.

In der Sache trifft es zwar zu, dass das Betreibungsamt bei der Frage, ob sich die Pfändung einer hoch belasteten Liegenschaft mit Blick auf den erzielbaren Verwertungserlös lohnt, auch die allenfalls vorab aus dem Verwertungserlös zu bezahlende Grundstücksgewinnsteuer zu berücksichtigen hat. Das Betreibungsamt hat hierbei indes ein erhebliches Ermessen. Es kann sinnvoll sein, wenn das Betreibungsamt seine entsprechenden Einschätzungen den Beteiligten offen legt. Das kann zum Beispiel in der Pfändungsurkunde geschehen (vgl. ZOPFI, Kurzkommentar VZG, hrsg. von der Konferenz der Betreibungs- und Konkursbeamten der Schweiz, Art. 8 N 3). Auch daraus kann allerdings nicht abgeleitet werden, dass die Schuldnerin ein schützenswertes Interesse an der Angabe der Grundstücksgewinnsteuer in der Pfändungsurkunde hätte (auf die davon zu unterscheidende Frage, ob nach Art. 92 Abs. 2 SchKG von einer Pfändung des Grundstücks abgesehen werden soll, wurde vorstehend bereits eingegangen). Der angefochtene Entscheid ist auch aus dieser Optik nicht zu beanstanden.

3.3 Gepfändeter Weinbestand (Positionen Nr. 27-51):

3.3.1 Das Betreibungsamt pfändete gemäss Pfändungsurkunde vom 17. August 2017 in der Pfändung Nr. 1 als Positionen Nr. 27-51 verschiedene Posten an Rot- und Weisswein (act. 3/1).

3.3.2 Die Schuldnerin machte vor der Vorinstanz geltend, der Bestand an Weinen sei am 18. Mai 2016 aufgenommen worden anlässlich des Vollzugs einer Pfändung gegenüber ihrem Ehemann B._____. Ihre Drittansprache in jener Pfändung sei nicht in Frage gestellt worden und der Weinbestand sei in der Folge weiterhin genutzt worden. Anlässlich des Pfändungsvollzugs ihr gegenüber vom 30. November 2017 (recte wohl 2016) seien die Weinflaschen nicht (erneut) gezählt worden. Der in der angefochtenen Pfändungsurkunde aufgenommene Weinbestand stimme nicht (act. 1 S. 4).

3.3.3 Die Vorinstanz erwog, die Pfändungsurkunde gebe den Bestand im Zeitpunkt des Pfändungsvollzugs wieder. Die Angabe der Schuldnerin, der Bestand sei weiter genutzt worden, könne daher nicht zu einer Anpassung der Pfändungsurkunde führen. Im Übrigen habe die Angabe der Anzahl Flaschen nur deklaratorische Bedeutung. Die Schuldnerin erleide daher durch den erwähnten Beschrieb der Weinflaschen keinen Nachteil, weshalb sie an einer Korrektur der Beschriebe kein schutzwürdiges Interesse habe. Daher sei auf die Beschwerde in diesem Punkt nicht einzutreten (act. 7 S. 7).

3.3.4 In der Beschwerde an das Obergericht hält die Schuldnerin daran fest, dass die Weinflaschen am 18. Mai 2016 in der Pfändung gegenüber ihrem Ehemann gezählt worden seien. Der Pfändungsvollzug ihr gegenüber habe am 30. November 2016 stattgefunden und die Flaschen seien dabei nicht gezählt worden. Die Angabe in der Pfändungsurkunde gebe daher nicht den Bestand im Zeitpunkt des Pfändungsvollzugs wieder. Sie habe ein schutzwürdiges Interesse an der Korrektur, weil ihr im Falle der Verfügung über mit Beschlag belegte Vermögenswerte eine Bestrafung nach Art. 169 StGB drohe. Mit den in der Pfändungsurkunde fälschlich angegebenen Stückzahlen hafte sie für einen Vermögenswert, der nicht in diesem Umfang gepfändet worden sei (act. 8 S. 3 f.).

3.3.5 Würdigung:

3.3.5.1 Was das Interesse an der Korrektur des Weinbestands angeht, ist die aufgezeigte Schilderung der Schuldnerin vor Obergericht (vgl. soeben Ziff. 3.3.4) neu und daher nicht zu hören (vgl. vorne Ziff. 3.1.5.1). Aus der Optik, dass die Schuldnerin es unterliess, rechtzeitig ein Interesse an der Korrektur darzutun, fehlt es nach wie vor an der Eintretensvoraussetzung des schutzwürdigen Interesses, und es ist auf die Beschwerde insoweit auch vor Obergericht nicht einzutreten. Zudem ist fraglich, ob das neu geltend gemachte Interesse der Schuldnerin, einer Bestrafung wegen Verstosses gegen Art. 169 StGB zu entgehen, einen praktischen Zweck der Vollstreckung im eingangs dargelegten Sinn darstellt (vgl. vorne Ziff. 2.2).

3.3.5.2 Der Vollständigkeit halber ist das Folgende festzuhalten: Die Pfändung Nr. 1 wurde am 2. Juni 2017 im Beisein des Vertreters der Schuldnerin vollzogen. Wenn die Schuldnerin beschwerdeweise geltend machen will, dass in jenem Zeitpunkt effektiv nicht vorhandene Vermögenswerte gepfändet worden seien, so ist es an ihr, diese Vermögenswerte im Einzelnen zu bezeichnen. Der Antrag auf "Korrektur" des Weinbestands (der Bestand gemäss Pfändungsurkunde "stimmt nicht", act. 1 S. 4) ist unbestimmt. Es wäre an der Schuldnerin, die erforderliche Korrektur anhand der in der Pfändungsurkunde aufgeführten Bestände konkret und bestimmt aufzuzeigen. Ohne eine solche substantiierte Angabe der Schuldnerin ist das Amt – das die Pfändung wie erwähnt im Beisein der Schuldnerin bzw. ihres Vertreters entsprechend vollzog – nicht gehalten, den in der Pfändungsurkunde festgehaltenen Weinbestand neu zu zählen. Da es an einem genügend bestimmten Beschwerdeantrag fehlt, ist auf die Beschwerde insoweit auch aus diesem Grund nicht einzutreten.

3.4 Sistierung der Verwertung

3.4.1 Die Schuldnerin machte vor Vorinstanz im Zusammenhang mit hängigen Betreibungen auf Pfandverwertung bezüglich dreier privater Liegenschaften in I._____ und H._____ geltend, die Verwertungsbegehren (recte: die Verwertung) im Pfändungsverfahren sei(en) zu sistieren. In den Pfandverwertungsverfahren

seien Feststellungsklagen der Gläubigerin Personalvorsorgestiftung der F._____ AG (J._____) hängig, mit welchen sie die Zinssperre nach Art. 806 Abs. 1 ZGB bewirkt habe. Die Gläubigerin J._____ verzögere diese Klagen (act. 1 S. 3 f., S. 5 f.).

Nach den Bestimmungen der VZG kommt es zu entsprechenden Feststellungsklagen, wenn der Pfandeigentümer die Einrede erhoben hat, dass das Pfandrecht sich nicht auf die Miet- (und Pacht-) Zinsen erstrecke (Art. 93 Abs. 2 VZG). In diesem Fall hat die Erhebung der Feststellungsklage eine Mietzinssperre zur Folge (Art. 93 Abs. 4 VZG).

Weiter machte die Schuldnerin vor Vorinstanz geltend, die Mietzinssperre könnte sich zu Gunsten der Personalvorsorgestiftung der F._____ AG auswirken oder zugunsten der Pfandgläubiger, je nach dem, ob die Personalvorsorgestiftung der F._____ AG mit den Feststellungsklagen obsiege. Daher liege es im Interesse der Pfandgläubiger, allfällige Verwertungsbegehren bis zum Abschluss der Verfahren zur Feststellung der Pfandrechte an den Miet- bzw. Pachtzinsen zu sistieren (act. 1 S. 6, insb. Ziff. IV).

3.4.2 Die Vorinstanz erwog dazu, in der vorliegenden Pfändung Nr. 1 seien die diskutierten Liegenschaften in I._____ und H._____ nicht gepfändet worden. Die Schuldnerin Sorge sich im Übrigen um die Interessen der Pfandgläubiger, also weder um ihre Interessen als Schuldnerin noch um die Interessen der an der angefochtenen Pfändung beteiligten Gläubiger. Zudem kritisiere sie nicht das Betreibungsamt und dessen Feststellungen in der Pfändungsurkunde, sondern das Verhalten der am Verfahren nicht beteiligten Gläubigerin Personalvorsorgestiftung der F._____ AG. Insoweit fehle es an einem gültigen Anfechtungsobjekt. Auf die Beschwerde sei nicht einzutreten. Der Schuldnerin werde es zu gegebener Zeit offen stehen, einen allfälligen Zuschlag in der Verwertung anzufechten, und ferner könne sie beim Betreibungsamt gestützt auf Art. 143a SchKG i.V.m. Art. 123 SchKG einen Verwertungsaufschub verlangen.

Schliesslich, so die Vorinstanz weiter, sei der Sistierungsantrag auch in der Sache unbegründet, weil im Pfändungsverfahren die Mietzinsen von Gesetzes wegen als

mit gepfändet gölten und das Pfändungsverfahren vom Pfandverwertungsverfahren unabhängig sei, weshalb es ungeachtet der Frage, ob ein Entscheid über die Ausdehnung der Pfandhaft vorliege, seinen Fortgang nehmen müsse (act. 7 S. 11 f.).

3.4.3 Die Schuldnerin macht beschwerdeweise vor Obergericht geltend, es liege im Interesse der an der Pfändung teilnehmenden Gläubiger, allfällige Verwertungsbegehren bis zum Abschluss der Verfahren zur Feststellung der Pfandrechte an den Miet- und Pachtzinsen zu sistieren. Wenn der Feststellungsklage kein Erfolg beschieden sei, gingen die Mietzinsen (von ca. Fr. 1 Mio.) als Einkommen an sie, die Schuldnerin, und von ihr an die Pfändungsgläubiger. Ihr eigenes Interesse an der Sistierung, so die Schuldnerin, bestehe darin, dass sie in diesem Fall die Pfändungsgläubiger wenigstens teilweise befriedigen könnte (act. 8 S. 6 f.).

3.4.4 Würdigung

3.4.4.1 Die aufgezeigte Schilderung der Schuldnerin vor Obergericht (soeben Ziff. 3.4.3) zu ihrem Interesse an der Sistierung der Verwertung ist neu und daher nicht zu hören (vgl. vorne Ziff. 2.6). Vor der Vorinstanz argumentierte die Schuldnerin nur mit Interessen von Pfandgläubigern, zugunsten welcher sich die Mietzinssperre je nach Ausgang der Verfahren über die Feststellungsklagen der Personalvorsorgestiftung der F._____ AG auch auswirken könnte (act. 1 S. 6).

Auch wenn die Schuldnerin bereits vor Vorinstanz nicht die Interessen weiterer Pfandgläubiger, sondern diejenigen der Pfändungsgläubiger in der angefochtenen Pfändung meinte (das liegt insoweit nahe, als andere Pfandgläubiger als die Personalvorsorgestiftung der F._____ AG soweit ersichtlich nicht zur Diskussion stehen), ändert das nichts daran, dass sie vor der Vorinstanz kein eigenes Interesse an der Sistierung dargetan hat.

Auch hier fehlt es aus der Optik, dass die Schuldnerin es unterliess, rechtzeitig ein eigenes Interesse an der Sistierung darzutun, nach wie vor an der Eintretensvoraussetzung des schützenswerten Interesses, und es ist auf die Beschwerde insoweit auch vor Obergericht nicht einzutreten.

3.4.4.2 Wird das Argument der Vollständigkeit halber doch geprüft, ist das Folgende festzuhalten: Der Umstand alleine, dass der Schuldnerin aus einem hängigen Verfahren allenfalls weitere Mittel zufließen könnten – und das Interesse der Schuldnerin, die an der Pfändung teilnehmenden Gläubiger lieber aus solchen Mitteln als aus dem Erlös der gepfändeten Vermögenswerte zu befriedigen – rechtfertigt keine Sistierung der Verwertung. Die Interessen der Gläubiger verlangen das auch nicht, da sie, wenn sie in der Verwertung zu Verlust kommen, in den Genuss der Rechte aus Verlostschein gemäss Art. 149 SchKG kommen. Damit wird ihnen der Zugriff auf neue Mittel der Schuldnerin ermöglicht. Das gilt auch hier. Sollten der Schuldnerin nach Abschluss der Verwertung und Verteilung in der vorliegenden Pfändung die Mietzinsen zukommen, die aktuell aufgrund der Mietzinssperre nach Art. 93 VZG den betreibenden Pfandgläubigern vorbehalten sind, so können die Pfändungsgläubiger – falls sie zu Verlust gekommen sind – gestützt auf ihre Verlostscheine gegen die Schuldnerin vorgehen. Für eine Sistierung gibt es keine Veranlassung. Die Vorinstanz hat im Übrigen zu Recht auf die Möglichkeit eines Verwertungsaufschubs hingewiesen (vgl. vorne Ziff. 3.4.2). Daran ist der Vollständigkeit halber zu erinnern.

3.5 Zusammenfassend ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf eingetreten wird. Der Antrag auf Erteilung der aufschiebenden Wirkung wird damit gegenstandslos. Darauf ist nicht weiter einzugehen.

4.

Das Verfahren vor den kantonalen Aufsichtsbehörden in Schuldbetreibungs- und Konkursachen ist grundsätzlich kostenlos (Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 SchKG), und es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

Ohnehin wäre den Gläubigern mangels eines ihnen entstandenen Aufwandes im Beschwerdeverfahren keine Entschädigung 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 Gläubiger und Beschwerdegegner unter Zustellung je eines Doppels bzw. einer Kopie von act. 8, weiter an das Betreibungsamt D._____, sowie unter Rücksendung der erstinstanzlichen Akten an das Bezirksgericht Meilen, je gegen Empfangsschein.
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. T. Engler

versandt am:

2. November 2017