

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer als obere kantonale Aufsichtsbehörde
über Schuldbetreibung und Konkurs



Geschäfts-Nr.: PS180172-O/U

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. P. Diggelmann, Vorsitzender, Oberrichterin
lic. iur. A. Katzenstein und Oberrichter Dr. S. Mazan sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. S. Kröger

Urteil vom 21. September 2018

in Sachen

A._____,
Beschwerdeführerin,

gegen

B._____ **AG**,
Beschwerdegegnerin,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. X._____

betreffend **Grundbuchanmeldung usw.**
(Beschwerde über das Betreibungsamt Küsnacht-Zollikon-Zumikon)

Beschwerde gegen einen Beschluss des Bezirksgerichtes Meilen vom 22. August
2018 (CB180020)

Erwägungen:

1.

1.1. A._____ (fortan Beschwerdeführerin) und ihr ehemaliger Ehemann C._____ waren hälftige Miteigentümer der Liegenschaft an der D._____ -strasse ... in E._____. Die Miteigentumsanteile wurden je separat in verschiedenen Betreibungsverfahren gepfändet. Am 8. Juni 2016 verwertete das Betreibungsamt Küsnacht-Zollikon-Zumikon die Liegenschaft durch öffentliche Versteigerung. Der Zuschlag wurde der B._____ AG (fortan Beschwerdegegnerin) zum Preis von Fr. 4,1 Mio. erteilt. Gegen den Steigerungszuschlag wehrte sich die Beschwerdeführerin bis vor Bundesgericht. Dieses wies ihre Beschwerde mit Urteil vom 12. April 2017 letztinstanzlich ab (vgl. BGer 5A_43/2017 vom 12. April 2017).

1.2. Mit Eingabe vom 15. August 2018 beantragte die Beschwerdeführerin bei der unteren Aufsichtsbehörde über die Betreibungsämter (nachfolgend Vorinstanz) die Aufhebung von zwei Abrechnungen vom 3. und 10. Oktober 2017 sowie zwei Grundbuchanmeldungen vom 21. Dezember 2017, welche das Betreibungsamt im Zusammenhang mit dem Steigerungszuschlag an die Beschwerdegegnerin erlassen hat. Diese Verfügungen seien bereits als superprovisorische bzw. vorsorgliche Massnahme aufzuheben (vgl. act. 1; act. 2/1-4). Mit Beschluss vom 22. August 2018 trat die Vorinstanz auf die Beschwerde nicht ein (act. 3 = act. 6 = act. 8).

1.3. Dagegen erhob die Beschwerdeführerin am 5. September 2018 rechtzeitig Beschwerde bei der Kammer als obere kantonale Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs (act. 7; zur Rechtzeitigkeit siehe act. 4/1). Sie stellt sinngemäss den Antrag, der vorinstanzliche Entscheid sei aufzuheben, und der vor Vorinstanz gestellte Antrag sei gutzuheissen. Zudem sei das Betreibungsamt anzuweisen, keine Löschung oder Eintragung bezüglich das betroffene Grundstück vorzunehmen. In prozessualer Hinsicht verlangt sie, der Beschwerde sei die aufschiebende Wirkung zu erteilen (vgl. act. 7).

1.4. Die Akten der Vorinstanz wurden beigezogen (act. 1-4). Von der Einholung einer Vernehmlassung und Stellungnahme zur Sache ist abzusehen (Art. 20a Abs. 3 SchKG i.V.m. § 18 EG SchKG i.V.m. § 84 GOG i.V.m Art. 322 sowie Art. 324 ZPO). Das Verfahren ist spruchreif. Da sogleich ein Endentscheid ergehen kann, wird der Antrag auf aufschiebende Wirkung gegenstandslos.

2.

Auf den Weiterzug einer betreibungsrechtlichen Aufsichtsbeschwerde an die obere kantonale Aufsichtsinstanz sind nebst Art. 20a Abs. 2 SchKG – gestützt auf Art. 20a Abs. 3 SchKG i.V.m. § 18 EG SchKG und §§ 83 f. GOG – sinngemäss die Art. 319 ff. ZPO als kantonales Recht anwendbar. Mit der Beschwerde können (a) unrichtige Rechtsanwendung und (b) offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Beschwerden sind bei der Rechtsmittelinstanz schriftlich und begründet einzureichen (Art. 321 Abs. 1 ZPO). Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO).

3.

3.1. Die Beschwerdeführerin brachte vor Vorinstanz im Wesentlichen vor, das Betreibungsamt habe die genannten Verfügungen bzw. Grundbuchanmeldungen erlassen, ohne ihr diese zur Kenntnis zu bringen. Damit sei sie ihres Rechts auf wirksame Einsprache beraubt worden. Die Verfügungen des Betreibungsamtes würden gegen das Urteil des Obergerichts vom 24. Mai 2018 im Verfahren PS170147 verstossen. Die Beschwerdegegnerin habe bereits eine Baubewilligung eingereicht und die F._____ AG aufgefordert, die Elektrizität- und Wasserversorgung abzuschalten, sowie den Abbruch der Liegenschaft in die Wege geleitet. Um irreparable Schäden zu verhindern, sei umgehend die Aufhebung der genannten Verfügungen und Grundbuchanmeldungen anzuordnen (vgl. act. 1).

3.2. Die Vorinstanz erwog im angefochtenen Entscheid, mit ihrer Argumentation übergehe die Beschwerdeführerin (einmal mehr) die rechtskräftige Versteigerung des Grundstücks an der D._____ -strasse in E._____. Der Steigerungszuschlag

bewirke unmittelbar den Eigentumsübergang am Grundstück. Der grundbuchliche Nachvollzug des Eigentumsübergangs habe lediglich deklaratorischen Charakter. Da die Beschwerdeführerin nicht mehr Eigentümerin des erwähnten Grundstücks sei, sei sie von den Grundbuchanmeldungen bzw. Verfügungen, deren Aufhebung sie nunmehr anstrebe, nicht betroffen. Damit fehle es ihr an der Beschwerdelegitimation. In dem von der Beschwerdeführerin angeführten Urteil des Obergerichts vom 24. Mai 2018 (Geschäft Nr. PS170147) und dem Verfahren vor Vorinstanz Nr. CB180014 gehe es weiter um die Frage, ob das Betreibungsamt das Betreibungsregister korrekt nachgeführt habe. Die vorliegend angefochtenen Verfügungen seien nicht Gegenstand dieser Verfahren. Letztlich verfolge die Beschwerdeführerin (auch) mit der vorliegenden Beschwerde offensichtlich das Ziel, ihr früheres (Mit-)Eigentum über das genannte Grundstück zurückzuerlangen. Nachdem es jedoch keinen Anlass gebe, auf den rechtskräftigen Steigerungszuschlag zurückzukommen, sei ihren Vorbringen kein Erfolg beschieden. Im Übrigen sei die Beschwerdeführerin bereits (mehrfach) darauf hingewiesen worden, dass die Verwertung der Liegenschaft nur hätte gestoppt werden können, soweit die ihr zugrunde liegenden Betreibungen aufgehoben oder zumindest eingestellt worden wären, was vorliegend nicht der Fall gewesen sei (vgl. act. 6 E. 3.1. ff.).

3.3. Die Beschwerdeführerin bringt vor Obergericht vor, der Entscheid der Vorinstanz gehe an der Sache vorbei. Die Vorinstanz habe ihre Argumente nicht berücksichtigt und damit ihren Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt (act. 7 Rz. 1 und 9). Aus dem Anspruch der Parteien auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV) ergibt sich, dass die Gerichte verpflichtet sind, die rechtserheblichen Vorbringen der Parteien anzuhören und bei der Entscheidungsfindung zu berücksichtigen. Damit sich die Parteien ein Bild über die Erwägungen des Gerichts machen können, muss es seinen Entscheid begründen. Das Gericht darf sich dabei aber auf die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte beschränken und braucht sich nicht mit jedem sachverhaltlichen oder rechtlichen Einwand auseinanderzusetzen. Es genügt, wenn der Entscheid gegebenenfalls sachgerecht angefochten werden kann (vgl. BGE 135 III 670 E. 3.3.1. und BGE 133 III 439 E. 3.3., jeweils mit Hinweisen). Diesen Anforderungen genügt der vorinstanzliche Entscheid ohne weiteres. Die Vorbringen der Beschwerdeführerin in ihrer Eingabe vom 15. August

2018 wurden in der Begründung des angefochtenen Entscheids abgehandelt. Die Beschwerdeführerin legt auch nicht dar, welche von ihr vorgebrachten entscheidungswesentlichen Argumente nicht berücksichtigt worden wären. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs ist nicht ersichtlich.

3.4. Wie bereits vor Vorinstanz beruft sich die Beschwerdeführerin auf das Urteil des Obergerichts vom 24. Mai 2018 im Verfahren PS170147 (vgl. act. 7). Sie macht geltend, die Verfügungen des Betreibungsamtes würden gegen die Vollstreckung dieses Entscheids verstossen (vgl. act. 7 Rz. 2, 4 ff., 10, 13).

Im Urteil vom 24. Mai 2018 hielt das Obergericht fest, das bei der Vorinstanz eingereichte Begehren der Beschwerdeführerin vom 20. Mai 2017 – mit welchem sie verlangt hatte, es seien diverse Beteiligungen infolge Bezahlung im Beteiligungsregisterauszug als erledigt zu vermerken – sei von der Vorinstanz nicht als Klage nach Art. 85a SchKG, sondern als betriebsrechtliche Beschwerde zu behandeln. Aufgrund der Kostenlosigkeit des SchK-Beschwerdeverfahrens hob das Obergericht die Verfügung der Vorinstanz vom 22. Juni 2017 auf, mit welcher der Beschwerdeführerin für das eingeleitete Verfahren ein Kostenvorschuss auferlegt worden war (vgl. OGer ZH PS170147 vom 24. Mai 2018).

Es ist nicht ersichtlich, inwiefern die beanstandeten Grundbuchanmeldungen und Abrechnungen des Beteiligungsamtes diesem Entscheid entgegen stehen sollten. Insbesondere war die Frage, ob Beteiligungen durch Bezahlung erloschen waren, nicht Gegenstand des Urteils des Obergerichts vom 24. Mai 2018. Es wurde – aufgrund der Kostenlosigkeit der anwendbaren Verfahrensart – nur die Kostenvorschussverfügung der Vorinstanz aufgehoben. Soweit die Beschwerdeführerin geltend machen will, das Urteil des Obergerichts vom 24. Mai 2018 führe zu einer Aufhebung des Steigerungszuschlags, wies die Vorinstanz zu Recht darauf hin, um den Zuschlag zu verhindern, hätten alle der Verwertung zugrunde liegenden Beteiligungen aufgehoben oder zumindest eingestellt werden müssen, was vorliegend nicht der Fall ist und von der Beschwerdeführerin auch nicht geltend gemacht wird (vgl. act. 7 E. 3.4. m.H.a. BGer 5A_43/2017 vom 5. April 2017 E. 2.4.). Sie legt im vorliegenden Verfahren auch nicht dar, inwiefern ein Begehren um Aufhebung des Steigerungszuschlags Aussicht auf Erfolg hätte, was Vorausset-

zung für den Erlass diesbezüglicher vorsorglicher Massnahmen wäre (vgl. Art. 261 Abs. 1 lit. a ZPO). Die Vorbringen der Beschwerdeführerin ändern damit nichts daran, dass ein rechtskräftiger Steigerungszuschlag vorliegt, welcher – wie die Vorinstanz zutreffend festhielt – unmittelbar den Übergang des Eigentums am Grundstück an die Beschwerdegegnerin bewirkte (vgl. act. 6 E. 3.2.). Die angefochtenen Anordnungen des Betreibungsamtes stellen lediglich den Vollzug dieser rechtskräftigen Verwertung des Grundstücks dar. Damit ist den Begehren der Beschwerdeführerin die Grundlage entzogen.

3.5. Auf die Frage des Rechtsschutzinteresses bzw. der Beschwerdelegitimation der Beschwerdeführerin ist bei diesem Ergebnis nicht weiter einzugehen (vgl. act. 7 Rz. 9 ff.).

3.6. Bei den Ausführungen der Beschwerdeführerin zur Kollokation und Verteilung (act. 7 Rz. 10 ff.) handelt es sich um neue Vorbringen, welche im zweitinstanzlichen Beschwerdeverfahren nicht zu berücksichtigen sind (vgl. Art. 326 Abs. 1 ZPO).

3.7. Auf das pauschale Ablehnungsbegehren der Beschwerdeführerin gegen das gesamte Bezirksgericht Meilen ist schliesslich nicht einzutreten (act. 7 S. 2; vgl. dazu OGer ZH PS180172 vom 17. September 2018).

3.8. Nach dem Gesagten ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz die Begehren der Beschwerdeführerin ablehnte. Die Beschwerde ist daher abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

4.

Für das Beschwerdeverfahren sind keine Kosten zu erheben und keine Parteischädigungen zuzusprechen (Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 SchKG; Art. 61 Abs. 2 GebV SchKG; Art. 62 Abs. 2 GebV SchKG).

Es wird erkannt:

1. Der Antrag der Beschwerdeführerin auf aufschiebende Wirkung wird als gegenstandslos abgeschrieben.
2. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
3. Es werden keine Kosten erhoben und keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage eines Doppels von act. 7 samt Beilagenverzeichnis, unter Rücksendung der erstinstanzlichen Akten an die Vorinstanz sowie an das Betreibungsamt Küsnacht-Zollikon-Zumikon, 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

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. S. Kröger

versandt am:
24. September 2018