

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer als obere kantonale Aufsichtsbehörde
über Schuldbetreibung und Konkurs



Geschäfts-Nr.: PS200029-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende, Oberrichter
lic. iur. P. Diggelmann und Oberrichter Dr. P. Higi sowie Gerichtsschreiberin
MLaw C. Funck

Urteil vom 27. Februar 2020

in Sachen

A._____,

Beschwerdeführer

betreffend

Entschädigung für die Benützung einer Stockwerkeigentumseinheit
(Beschwerde über das Konkursamt B._____)

Beschwerde gegen ein Urteil des Bezirksgerichtes Winterthur vom 20. Januar
2020 (CB190011)

Erwägungen:

1. Sachverhalt und Prozessgeschichte

1.1. Über den Beschwerdeführer wird zur Zeit vom Konkursamt B. _____ ein Konkursverfahren durchgeführt. Mit Verfügung vom 26. November 2019 setzte das Konkursamt B. _____ die Entschädigung des Beschwerdeführers für die Benützung der Stockwerkeigentumseinheit an der C. _____-Strasse ... in D. _____ auf monatlich Fr. 2'800.– exkl. Nebenkosten fest. Weiter wurde der Beschwerdeführer aufgefordert, die Rate für die Zeit vom 1. Juli 2019 bis 30. November 2019 zusammen mit der Rate für den Monat Dezember 2019 bis spätestens 15. Dezember 2019 zu bezahlen (act. 2/1).

1.2. Gegen diese Verfügung erhob der Beschwerdeführer mit Eingabe vom 6. Dezember 2019 beim Bezirksgericht Winterthur (nachfolgend: Vorinstanz) Beschwerde, wobei er die Herabsetzung der Entschädigung auf Fr. 2'500.– exkl. Nebenkosten pro Monat und die Gewährung einer Fristerstreckung für die erste Zahlung bis zum 8. Januar 2020 beantragte (act. 1). Die Vorinstanz wies die Beschwerde mit Urteil vom 20. Januar 2020 ab, soweit sie darauf eintrat (act. 9 = act. 12 = act. 14; nachfolgend zitiert als act. 12).

1.3. Mit Eingabe vom 3. Februar 2020 (Datum Poststempel) erhob der Beschwerdeführer gegen diesen Entscheid fristgerecht (vgl. act. 10 und Art. 18 Abs. 1 SchKG) Beschwerde, wobei er sinngemäss die Aufhebung des angefochtenen Entscheides und die Herabsetzung der Entschädigung auf monatlich Fr. 2'500.– verlangte (act. 13). Die Akten der Vorinstanz wurden beigezogen (act. 1-10). Das Verfahren erweist sich als spruchreif.

2. Zur Beschwerde im Einzelnen

2.1. Das Verfahren der Aufsichtsbeschwerde in Schuldbetreibungs- und Konkursachen richtet sich nach den Bestimmungen von Art. 20a Abs. 2 SchKG. Soweit Art. 20a Abs. 2 SchKG keine Bestimmungen enthält, regeln die Kantone das Verfahren (Art. 20a Abs. 3 SchKG; BSK SchKG I-Cometta/Möckli, 2. Aufl., Art. 20a N 38). Im Kanton Zürich gilt für das Beschwerdeverfahren gemäss

§ 18 EG SchKG die Regelung der § 83 f. GOG. Demnach sind die Bestimmungen der ZPO sinngemäss anwendbar (§ 83 Abs. 3 GOG). Für den Weiterzug an das Obergericht gelten insbesondere die Bestimmungen über die Beschwerde gemäss Art. 319 ff. ZPO (§ 84 GOG). Neue Anträge, neue Tatsachen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren daher ausgeschlossen (Art. 326 ZPO). Das gilt auch im zweitinstanzlichen betriebsrechtlichen Beschwerdeverfahren (vgl. OGer ZH PS110019 vom 21. Februar 2011 E. 3.4; OGer ZH PS180175 vom 18. Dezember 2018 E. 4.3.4.).

2.2. Die Vorinstanz erwog zum vorliegend noch streitigen Begehren zur Herabsetzung der Entschädigung, über den Beschwerdeführer sei am tt.mm.2019 der Konkurs eröffnet worden. Nach Art. 229 Abs. 3 SchKG bestimme die Konkursverwaltung, unter welchen Bedingungen und wie lange der Schuldner in der bisherigen Wohnung verbleiben dürfe. Eine Entschädigung sei dabei ab Konkursöffnung geschuldet. Der bei den Akten liegenden Verkehrswertschätzung des Stockwerkeigentumsanteiles sei zu entnehmen, dass der Gutachter den Mietwert für die Wohnnutzung auf Fr. 3'245.– pro Monat und die Büronutzung auf Fr. 800.– pro Monat geschätzt habe (act. 6/1). Auch wenn noch monatliche Nebenkosten zu berücksichtigen seien, liege die vom Konkursamt B. _____ festgesetzte Entschädigung deutlich tiefer als der geschätzte Mietwert der gesamten Stockwerkeinheit. Dies wäre selbst dann noch der Fall, wenn die monatlichen Nebenkosten Fr. 1'000.– betragen würden, wie dies der Beschwerdeführer geltend mache. Weitere Gründe, weshalb die vom Konkursamt B. _____ festgelegte monatliche Entschädigung von Fr. 2'800.– unangemessen sein solle, bringe der Beschwerdeführer nicht vor. Unter Berücksichtigung des in der Verkehrswertschätzung geschätzten Mietwertes erscheine die vom Konkursamt B. _____ festgesetzte monatliche Entschädigung vielmehr ohne Weiteres angemessen und sei nicht zu beanstanden. Die Beschwerde sei damit unbegründet und abzuweisen (act. 12).

2.3. Der Beschwerdeführer hält daran fest, der Betrag von Fr. 2'800.– sei unangemessen und auf den mündlich bereits im Sommer 2019 vorgeschlagenen Betrag von Fr. 2'500.– anzupassen. Die Verkehrswertschätzung des Gutachters sei zu hoch ausgefallen. Das Büro mit einer Grundfläche von 51m² sei ohne WC-

Anlage für keine Fr. 800.– pro Monat vermietbar. Dies würde einen Mietpreis von Fr. 188.–/m² ergeben, die Lage in D._____ sei aber maximal auf Fr. 100.–/m² einzustufen. Selbst in der Stadt Zürich gebe es Büros mit Fr. 110.–/m² Jahresmietpreis. Somit resultiere ein angepasster Mietzins von Fr. 425.– pro Monat und nicht einer von Fr. 800.– monatlich. Weiter sei darauf zu verweisen, dass die Liegenschaft im Moment diverse Mängel aufweise wie beispielsweise keine funktionierende Geschirrwaschmaschine, Aussetzer des Tumblers und Wasserschaden im Büro. Damit sei der Betrag von Fr. 2'500.– pro Monat mehr als angemessen (act. 13).

2.4. Im Vergleich zu den Vorbringen in der Beschwerde vom 6. Dezember 2019 begründet der Beschwerdeführer seine Ansicht, die Verkehrswertschätzung sei zu hoch, in der Beschwerde an die Kammer mit neuen Tatsachen, die nach dem Gesagten unbeachtlich sind. So hatte er ursprünglich lediglich ausgeführt, die Nebenkosten würden sich monatlich auf fast Fr. 1'000.– belaufen und es sei mit Herrn E._____ (Notar des Konkursamtes B._____, Anmerkung der Kammer) mündlich ein maximaler Preis von Fr. 2'500.– diskutiert und nicht ablehnend bewertet worden (vgl. act. 1). Dafür, dass der Notar des Konkursamtes B._____ dem Beschwerdeführer im Sommer 2019 mündlich eine Entschädigung von Fr. 2'500.– exklusive Nebenkosten verbindlich zugesichert haben soll, ergeben sich aus den Akten indes keine Anhaltspunkte. Weitere zu berücksichtigende Gründe, welche die vom Konkursamt B._____ festgesetzte Entschädigung als unangemessen erscheinen lassen würden, werden in der Beschwerde nicht vorgebracht. Es bleibt damit beim Ergebnis der Vorinstanz. Die Beschwerde ist abzuweisen.

3. Kosten- und Entschädigungsfolgen

Das Beschwerdeverfahren ist kostenlos (Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 SchKG und Art. 61 Abs. 2 GebV SchKG). Parteientschädigungen dürfen in diesem Verfahren nicht zugesprochen werden (Art. 62 Abs. 2 GebV SchKG).

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Es werden keine Kosten erhoben.
3. Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an den Beschwerdeführer, unter Rücksendung der erstinstanzlichen Akten an die Vorinstanz sowie an das Konkursamt B._____, 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:

M^{Law} C. Funck

versandt am:
28. Februar 2020