

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer als obere kantonale Aufsichtsbehörde
über Schuldbetreibung und Konkurs



Geschäfts-Nr.: PS200135-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende, Oberrichter
lic. iur. et phil. D. Glur und Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller sowie
Gerichtsschreiberin lic. iur. A. Götschi

Urteil vom 4. August 2020

in Sachen

A. _____,

Beschwerdeführer

gegen

B. _____ AG,

Beschwerdegegnerin

betreffend **Grundpfandverwertungsbetreibung**

(Beschwerde über das Betreibungsamt Niederhasli-Niederglatt)

Beschwerde gegen einen Entscheid der I. Abteilung des Bezirksgerichtes

Dielsdorf vom 5. Juni 2020 (CB200015)

Erwägungen:

1. Sachverhalt / Prozessgeschichte

1.1 In der Betreuung auf Grundpfandverwertung für eine Forderung von Fr. 917'500.– verlangte die Beschwerdegegnerin (nachfolgend: Gläubigerin) am 7. Juni 2017 die Verwertung des Grundstücks des Beschwerdeführers (nachfolgend: Schuldner) an der ... -Strasse ... in ... [Ortschaft]. Seither kam es im Verlaufe dieser Betreuung auf Grundpfandverwertung zu zahlreichen Beschwerdeverfahren vor der Kammer (vgl. etwa OGer ZH PS190106, PS190151, PS190229 und PS200089).

Zuletzt wies die Kammer mit Beschluss und Urteil vom 29. Mai 2020 die Beschwerde des Beschwerdeführers vom 1. April 2020 ab, soweit sie darauf eintrat. Mit der Beschwerde vom 1. April 2020 hatte der Beschwerdeführer den Beschluss der I. Abteilung des Bezirksgerichtes Dielsdorf als untere kantonale Aufsichtsbehörde (nachfolgend: Vorinstanz) vom 26. März 2020 bei der Kammer angefochten. Mit Beschluss vom 26. März 2020 war die Vorinstanz auf die Beschwerde des Beschwerdeführers vom 5. Februar 2020 nicht eingetreten, mit der er sich "gegen die betreibungsamtliche Schätzung erhalten am 29.01.2020" zur Wehr gesetzt hatte (vgl. OGer ZH PS200089, E. 1.3 und 2.1).

Die Beschwerde des Beschwerdeführers gegen den erwähnten Entscheid der Kammer vom 29. Mai 2020 ist zurzeit am Bundesgericht hängig; dieses erteilte der entsprechenden Beschwerde in Bezug auf die auf den 12. November 2020 angesetzte Versteigerung mit Verfügung vom 25. Juni 2020 die aufschiebende Wirkung. Ausserdem sei auf die vom Beschwerdeführer verlangten weiteren Eingriffe in das Verwertungsverfahren zu verzichten, zumal gegen die Steigerungsbedingungen und das Lastenverzeichnis ohnehin eine Beschwerde vor den kantonalen Instanzen hängig zu sein scheine (vgl. BGer 5A_490/2020).

1.2 Vor diesem Entscheid des Bundesgerichtes hatte das Betreibungsamt Niederhasli-Niederglatt (nachfolgend: Betreibungsamt) dem Beschwerdeführer in der erwähnten Betreuung auf Grundpfandverwertung mit Verfügung vom 18. Mai

2020 eine Abschrift des Lastenverzeichnisses und die Steigerungsbedingungen zugestellt (vgl. act. 3/1 bis act. 3/3). Die Steigerungsbedingungen lagen vom 27. Mai bis zum 5. Juni 2020 auf (vgl. act. 3/2).

1.3 Mit Eingabe vom 26. Mai 2020 (act. 1) erhob der Beschwerdeführer Beschwerde gegen das Lastenverzeichnis und die Steigerungsbedingungen bei der Vorinstanz. Dieser Eingabe legte er seine Beschwerde vom 1. April 2020 (act. 2) bei (vgl. oben E. 1.1).

1.4 Mit Beschluss vom 5. Juni 2020 (act. 9) trat die Vorinstanz auf die Beschwerde des Beschwerdeführers nicht ein.

1.5 Dagegen erhob der Beschwerdeführer mit Eingabe vom 12. Juni 2020 (Datum Poststempel) rechtzeitig (vgl. act. 6 i.V.m. act. 7 i.V.m. act. 10 S. 1) Beschwerde an die Kammer (act. 10).

1.6 Die vorinstanzlichen Akten wurden von Amtes wegen beigezogen (act. 1-7; CB200015). Vom Einholen einer Beschwerdeantwort und einer Vernehmlassung kann abgesehen werden (Art. 20a Abs. 3 SchKG i.V.m. § 18 EG SchKG i.V.m. § 84 GOG i.V.m. Art. 322 und 324 ZPO). Das Verfahren ist spruchreif. Der Beschwerdegegnerin ist mit dem vorliegenden Entscheid noch das Doppel von act. 10 zuzustellen. Auf die Vorbringen des Beschwerdeführers ist nachfolgend insoweit einzugehen, als dies für die Entscheidungsfindung und unter Hinweis auf Art. 20a Abs. 2 Ziff. 2 und 3 SchKG nötig ist.

2. Prozessuales

2.1 Für das Beschwerdeverfahren nach Art. 18 SchKG sind die Regelungen von Art. 319 ff. ZPO anwendbar (Art. 20a Abs. 3 SchKG i.V.m. § 18 EG SchKG i.V.m. § 84 GOG). Mit der Beschwerde können (a) die unrichtige Rechtsanwendung und (b) die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Dabei sind konkrete Beschwerdeanträge zu stellen und zu begründen. Die Beschwerde führende Partei hat sich hierbei mit der Begründung des vorinstanzlichen Entscheides im Einzelnen auseinander zu setzen und anzugeben, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid ihrer Ansicht nach

leidet (Art. 321 ZPO; vgl. im Einzelnen auch BK ZPO-STERCHI, Bd. II, Bern 2012, Art. 321 N 15 ff.). Bei Parteien ohne anwaltliche Vertretung wird an diese Erfordernisse ein weniger strenger Massstab angelegt. Bei fehlender Auseinandersetzung bzw. Begründung ist jedoch ohne Weiteres auf die Beschwerde nicht einzutreten (ZR 110 Nr. 80; OGer ZH PS110192 vom 21. Februar 2012, E. 5.1). Bei Unklarheiten entnimmt die Kammer der Rechtschrift das, was sie bei loyalen Verständnis daraus entnehmen kann (vgl. etwa OGer ZH PS170262 vom 6. Dezember 2017, E. 2.2).

2.2 Neue Anträge, neue Tatsachen und neue 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).

3. Materielles

3.1 Die Vorinstanz erwog im angefochtenen Beschluss, die Vorbringen des Beschwerdeführers in seiner Beschwerde vom 26. Mai 2020 entsprächen im Wesentlichen denjenigen in seiner Beschwerde vom 1. April 2020. Darüber habe das Obergericht bereits in seinem Beschluss und Urteil vom 29. Mai 2020 zu befinden gehabt (vgl. act. 9 E. 2 S. 6). Das Obergericht habe in jenem Entscheid die Argumente, mit welchen nunmehr auch die Beschwerde vom 26. Mai 2020 begründet werde, als nicht stichhaltig abgetan. Eine allfällige Beschwerde dagegen an das Bundesgericht hätte keine aufschiebende Wirkung. Aus dieser Sach- und Rechtslage müsse sich (wiederum mit Blick auf die Einmaligkeit des Rechtsschutzes) ergeben, dass auf die Beschwerde (wiederum) nicht einzutreten sei. Die Vorinstanz trat daher auf die Beschwerde des Beschwerdeführers vom 26. Mai 2020 nicht ein (act. 9, E. 3 S. 7) und liess daher offen, mit welcher Begründung das Lastenverzeichnis sowie die Steigerungsbedingungen überhaupt (mit Beschwerde) anfechtbar gewesen wären (act. 9).

3.2 Der Beschwerdeführer geht in seiner Beschwerde an die Kammer auf die Begründung der Vorinstanz nicht ein und setzt sich damit nicht auseinander.

Er macht zwar geltend, die Vorinstanz gehe davon aus, dass "alle mit Einsprache eingereichten Anträge [...] im Wesentlichen bereits in der erwähnten Verfahrensgeschichte enthalten seien [und] längst beschlossen und abgewiesen worden seien, weshalb [...] nicht auf die Beschwerde einzutreten sei". Dabei übersehe sie, dass er sich betreffend Drittansprüche und Mietverhältnisse erst nach Zustellung der Steigerungsbedingungen und des Lastenverzeichnisses mit Beschwerde vom 26. Mai 2020 habe beschweren können. Die Vorinstanz habe also darüber noch nicht geurteilt (vgl. act. 10 S. 2).

Daraus geht jedoch nicht hervor, worüber die Vorinstanz seiner Ansicht nach noch nicht geurteilt haben soll. Insbesondere macht der Beschwerdeführer damit nicht geltend, in seiner Beschwerde vom 26. Mai 2020 – entgegen der Vorinstanz – Argumente vorgebracht zu haben (und welche), die er *nicht* bereits in seiner Beschwerde vom 1. April 2020 an das Obergericht vorgebracht und das Obergericht *nicht* bereits im Beschluss und Urteil vom 29. Mai 2020 abgehandelt hat. Im Weiteren begründet er nicht, inwiefern die Steigerungsbedingungen sowie das Lastenverzeichnis falsch sein sollen und weshalb er zu Drittansprüchen und Mietverhältnissen befragt werden soll. Soweit ersichtlich bestehen keine Mietverhältnisse, sondern wird die Liegenschaft vom Beschwerdeführer bewohnt (vgl. Adresse des Beschwerdeführers und act. 3/3 S. 4). Insofern kann auf seine Beschwerde mangels hinreichender Begründung nicht eingetreten werden.

3.3 Weiter bringt der Beschwerdeführer zwar vor, die Vorinstanz habe eine Rechtsverweigerung begangen, indem sie "gegen die Grundrechte [...] verstossen" und ihm "eine gerechte Behandlung verwehrt" habe (act. 10 S. 1). In diesem Zusammenhang erwähnt er den "Beschluss vom 26.03.2020 des BZG Dielsdorf, Beilage 1" (vgl. act. 10 S. 1), legte als Beilage 1 jedoch den Beschluss der Vorinstanz vom 5. Juni 2020 bei. Es ist nicht ersichtlich, worin der Beschwerdeführer eine Rechtsverweigerung erblicken will. Eine solche ist auch nicht erkennbar.

Soweit der Beschwerdeführer mit seiner Beschwerde beanstanden will, dass das Betreibungsamt trotz des zurzeit am Bundesgericht hängigen Beschwerdeverfahrens das Betreibungsverfahren weiterführte, übersieht er, dass das Bundesgericht seiner Beschwerde erst mit Verfügung vom 25. Juni 2020 in Bezug auf

die auf den 12. November 2020 angesetzte Versteigerung die aufschiebende Wirkung erteilt und festhielt, es sei auf die vom Beschwerdeführer verlangten weiteren Eingriffe in das Verwertungsverfahren zu verzichten, zumal die vorliegende Beschwerde hängig zu sein scheine (vgl. oben E. 1.1).

3.4 Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

4. Kosten- und Entschädigungsfolgen

Das Beschwerdeverfahren ist grundsätzlich kostenlos (vgl. 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, soweit darauf eingetreten wird.
2. Es werden keine Kosten erhoben.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage eines Doppels von act. 10, unter Rücksendung der erstinstanzlichen Akten an die Vorinstanz sowie an das Betreibungsamt Niederhasli-Niederglatt, 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 Schuldbetrei-
bungs- 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. A. Götschi

versandt am:
4. August 2020