

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer als obere kantonale Aufsichtsbehörde  
über Schuldbetreibung und Konkurs



---

Geschäfts-Nr.: PS210169-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,  
Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller und Oberrichterin lic. iur. A.  
Strähl sowie Gerichtsschreiberin MLaw M. Schnarwiler

## Beschluss vom 6. Oktober 2021

in Sachen

**A. \_\_\_\_\_,**  
Beschwerdeführer

betreffend **Lastenverzeichnis und korrigierte Steigerungsbedingungen vom  
7. September 2021 / Pfändung Nr. ...**  
**(Beschwerde über das Betreibungsamt Zürich 10)**

**Beschwerde gegen einen Beschluss der 1. Abteilung des Bezirksgerichtes  
Zürich vom 21. September 2021 (CB210105)**

### **Erwägungen:**

1.1 Es steht die betreibungsamtliche Zwangsverwertung der sich im Miteigentum des Beschwerdeführers und seiner Ehefrau befindlichen Attikawohnung an der ...-Strasse ... in ... Zürich bevor (act. 2/1, vgl. auch OGer ZH PS210064 = act. 3/34). In diesem Zusammenhang gelangte der Beschwerdeführer mit Eingabe vom 14. September 2021 an das Bezirksgericht Zürich als untere kantonale Aufsichtsbehörde über Betreibungsämter und erhob Beschwerde in Bezug auf "Pfändung ... / Versteigerung, Lastenverzeichnis LV, Steigerungsbedingungen SB". Er legte seiner Beschwerde eine Verfügung des Betreibungsamtes Zürich 10 ("Lastenverzeichnis") vom 7. September 2021 sowie eine Kopie der Mitteilung des Betreibungsamtes vom 7. September 2021 über den korrigierten Mindestzuschlagspreis inklusive der gemäss Betreibungsamt zu ersetzenden Seiten 1 und 2 der Steigerungsbedingungen bei und stellte sinngemäss die folgenden Rechtsbegehren (act. 1 f., vgl. auch act. 7 E. 1):

1. Es sei festzustellen, dass die Geräte in der Einbauküche Privat Eigentum bildeten und nicht im Kaufpreis enthalten seien; das Lastenverzeichnis vom 7. September 2021 sei entsprechend zu korrigieren.
2. Es sei festzustellen, dass kein Aussen-Cheminée vorhanden sei und der vorhandene Grill Privateigentum bildete; das Lastenverzeichnis vom 7. September 2021 sei entsprechend zu korrigieren.
3. Der Mindestzuschlagspreis in den Steigerungsbedingungen in der Betreibung auf Pfändung Nr. ... u.a.m. sei auf Fr. 2'800'000.– festzusetzen.

Der Beschwerdeführer machte in Bezug auf das Lastenverzeichnis im Wesentlichen geltend, alle Geräte in der Einbauküche sowie der Grill seien "Privateigentum". Ein Aussen-Cheminée sei überdies nicht vorhanden. Zudem führte er in Bezug auf die Steigerungsbedingungen bzw. dem Mindestzuschlagspreis aus, der Verkehrswert der Liegenschaft betrage gemäss betreibungsrechtlicher Schätzung Fr. 2'900'000.–, gemäss eigener Schätzung Fr. 3'500'000.– bis Fr. 3'800'000.–, und er zog Vergleiche zu angeblich umliegenden Wohnungen. Der Beschwerdeführer bezeichnete den angegebenen Mindestpreis als "inakzeptabel, sehr beschämend, wirklichkeits- und marktfremd" und als eine "Verzerrung der Marktlage" (act. 1).

1.2 Mit Zirkulationsbeschluss vom 21. September 2021 wies die Vorinstanz die Beschwerde ab, soweit sie darauf eintrat (act. 4 = act. 7 = act. 9; hiervor bzw. hiernach zitiert als act. 7). Der Entscheid wurde dem Beschwerdeführer am 24. September 2021 zugestellt (act. 5/2).

1.3.1 Mit Eingabe vom 26. September 2021 (Datum Poststempel: 27. September 2021) erhob der Beschwerdeführer rechtzeitig Beschwerde beim Obergericht als obere kantonale Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs (act. 8).

1.3.2 Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1–5). Vom Einholen 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/ZH). Das Verfahren ist spruchreif.

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. 2010, Art. 20a N 38). Im Kanton Zürich richtet sich das Beschwerdeverfahren gemäss § 18 EG SchKG nach § 83 f. GOG. Dabei ist der Sachverhalt von Amtes wegen zu untersuchen und es 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).

2.2. Die Beschwerde ist bei der Rechtsmittelinstanz innert der Rechtsmittelfrist schriftlich, mit Anträgen versehen und begründet einzureichen (Art. 321 Abs. 1 ZPO), wobei in der Begründung zum Ausdruck kommen soll, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leidet resp. weshalb der angefochtene Entscheid nach Auffassung der Beschwerde führenden Partei unrichtig sein soll, ansonsten auf die Beschwerde nicht eingetreten wird. Mit der Beschwerde kann die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Neue Tatsachen und Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 ZPO, vgl.

OGer ZH PS110019, Urteil vom 21. Februar 2011, E. 3.4; PS180175, Urteil vom 18. Dezember 2018, E. 4.3).

3.1. Die Vorinstanz trat auf die Beschwerde in Bezug auf das Lastenverzeichnis mangels hinreichender Begründung nicht ein. Sie erwog, weder aus den Anträgen noch aus der Begründung gehe hervor, inwiefern die beantragte Feststellung des Privateigentums an den fraglichen Gegenständen die vorhandenen Angaben im Lastenverzeichnis zu korrigieren vermöchten. In Bezug auf das Aussen-Cheminée bzw. den Grill sei zudem festzuhalten, dass ein solcher auf der Fotodokumentation der gerichtlichen Verkehrswertschätzung vom 8. Dezember 2020 ersichtlich sei; die Bezeichnung als "Aussen-Cheminée" oder "Grill" sei rechtlich letztlich unerheblich. Soweit der Beschwerdeführer zudem mit seiner Beschwerde die Bestandteil- oder Zugehörigkeit der erwähnten Gegenstände bestreite, sei auf die Beschwerde auch aufgrund sachlicher Unzuständigkeit nicht einzutreten. Eine entsprechende Bestreitung hätte beim Betreibungsamt im Lastenbereinigerungsverfahren erfolgen müssen (act. 7 E. 3.).

Zu den Vorbringen im Zusammenhang mit den Steigerungsbedingungen erwog die Vorinstanz sodann, die Einwendungen des Beschwerdeführers seien rechtlich nicht relevant. Massgebend für die Festsetzung des Mindestzuschlagspreises sei das Deckungsprinzip. Demgemäss müsse das Angebot, damit zugelassen werden könne, den Betrag der dem betreibenden Gläubiger im Range vorgehenden pfandversicherten Forderungen übersteigen. Bei der Berechnung seien dabei nur Forderungen gemäss massgeblichem Lastenverzeichnis zu berücksichtigen. Der Beschwerdeführer mache nicht geltend, der festgesetzte Mindestzuschlagspreis stimme nicht mit den im Lastenverzeichnis berücksichtigten Forderungen überein. Auch aus den Akten ergäben sich dafür keine Anhaltspunkte, weshalb auf die Beschwerde in diesem Punkt nicht einzutreten sei (act. 7 E. 4.).

3.2 Im Rahmen seiner Beschwerde beschränkt sich der Beschwerdeführer darauf, in Wiederholung des bereits vor Vorinstanz Vorgetragenen (vgl. act. 1 insb. S. 1 Ziff. 1) in knappen Worten auszuführen:

*"Die nicht mit dem Gebäude verbundenen Geräte in der Küche und auf der Ter-*

*rasse sind Privateigentum*

*- Küchengeräte*

*- Aussengrill → kein Cheminée"*

Er verlange Korrekturen. Der Beschwerdeführer reicht sodann diverse Fotos und eine auf B.\_\_\_\_\_ lautende Rechnung von "C.\_\_\_\_\_ AG" vom 19. September 2007 ein (act. 10/1-9), ohne zu kommentieren, was er aus diesen Unterlagen für seinen Standpunkt konkret ableitet.

Mit dieser Begründung nimmt der Beschwerdeführer keinerlei Bezug auf den vorinstanzlichen Entscheid. Es fehlt damit gänzlich an einer Auseinandersetzung mit den vorinstanzlichen Erwägungen, mit welchen die Vorinstanz die vom Beschwerdeführer bereits bei ihr vorgetragenen Einwendungen abhandelte. Der Beschwerdeführer zeigt insbesondere nicht auf, inwiefern der Vorinstanz dabei eine offensichtlich falsche Sachverhaltsfeststellung oder eine unrichtige Rechtsanwendung vorzuwerfen wäre (Art. 320 ZPO). Die Begründung des Beschwerdeführers genügt daher den gesetzlichen Anforderungen von Vornherein nicht, weshalb auf die Beschwerde nicht einzutreten ist.

5. Für das zweitinstanzliche Verfahren sind keine Kosten zu erheben und Parteienschädigungen sind nicht zuzusprechen (Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 SchKG, Art. 62 Abs. 2 GebV SchKG).

**Es wird beschlossen:**

1. Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.
2. Es werden keine Kosten erhoben.
3. Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an den Beschwerdeführer, an das Betreibungsamt Zürich 10 unter Beilage einer Kopie von act. 8 und unter Rücksendung der erstinstanzlichen Akten an die Vorinstanz, 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:

MLaw M. Schnarwiler

versandt am: 6. Oktober 2021