

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer als obere kantonale Aufsichtsbehörde
über Schuldbetreibung und Konkurs



Geschäfts-Nr.: PS210211-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende, Oberrichter Dr. M. Sarbach und Ersatzrichter Dr. E. Pahud sowie Gerichtsschreiberin MLaw M. Schnarwiler

Beschluss und Urteil vom 6. Dezember 2021

in Sachen

A. _____,

Beschwerdeführer

betreffend **Steigerungszuschlag vom 7. Oktober 2021**

(Beschwerde über das Betreibungsamt Zürich ...)

Beschwerde gegen einen Beschluss der 1. Abteilung des Bezirksgerichtes Zürich vom 16. November 2021 (CB210116)

Erwägungen:

1.

1.1 Wie der Kammer bereits aus früheren Verfahren bekannt ist, waren A. _____ (fortan Beschwerdeführer) und seine Ehefrau, B. _____, hälftige Miteigentümer einer 5.5-Zimmer-Attikawohnung mit zusätzlichen Kellerräumen und drei Parkplätzen im Haus an der C. _____-strasse ... in Zürich (Grundbuchblätter 1, 2, 3 und 4). Am 7. Oktober 2021 wurden die Grundstücke durch das Betreibungsamt Zürich ... (fortan Betreibungsamt) zwangsversteigert. Der Zuschlag erfolgte an die Meistbietenden bei einem Kaufpreis von Fr. 2'920'000.–. Mit Schreiben vom 8. Oktober 2021 teilte das Betreibungsamt dem Beschwerdeführer den Steigerungszuschlag mit (act. 9/1, act. 9/3 = act. 13).

1.2 Dagegen erhob der Beschwerdeführer mit Eingabe vom 18. Oktober 2021 Beschwerde beim Bezirksgericht Zürich als untere kantonale Aufsichtsbehörde über Betreibungsämter (fortan Vorinstanz). Er beantragte die Aufhebung des Steigerungszuschlages und dass der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zu erteilen sei (act. 1).

Nach durchgeführtem Verfahren, in dessen Rahmen u.a. der Beschwerde mit Beschluss vom 20. Oktober 2021 die aufschiebende Wirkung zuerkannt (vgl. act. 3) sowie vom Einholen einer Vernehmlassung des Betreibungsamtes sowie einer allfälligen Beschwerdeantwort abgesehen worden war (vgl. zur vorinstanzlichen Prozessgeschichte act. 18 E. 2), wies die Vorinstanz die Beschwerde mit Zirkulationsbeschluss vom 16. November 2021 ab, soweit sie darauf eintrat (act. 15 = act 18; hiervoor bzw. hiernach zitiert als act. 18). Der Entscheid wurde dem Beschwerdeführer am 18. November 2021 zugestellt (act. 16/1).

1.3 Mit Eingabe vom 23. November 2021 (Datum Poststempel: 28. November 2021) erhob der Beschwerdeführer rechtzeitig Beschwerde beim Obergericht als obere kantonale Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs und stellt die folgenden Anträge (act. 19, sowie Beilagen act. 20/0–7):

- " 1. Der Zirkulationsbeschluss des Bezirksgerichts Zürich vom 16. November sei aufzuheben
2. Der Steigerungszuschlag betreffend der Attika-Wohnung an der C._____-strasse ... in ... Zürich vom 7. Oktober 2021 durch das Betreibungsamt Zürich ... sei aufzuheben
3. Der Beschwerde sei die aufschiebende Wirkung zu gewähren
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Kantons Zürich"

Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1–16). 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.

Da die Beschwerde in der Sache sogleich abzuweisen ist, wird das vom Beschwerdeführer gestellte Gesuch um Erteilung der aufschiebenden Wirkung von vornherein gegenstandslos und ist abzuschreiben.

2.

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 die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). 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. Bei Rechtsmitteleingaben von Laien genügt als Antrag eine Formulierung, aus der sich mit gutem Willen herauslesen lässt, wie das Obergericht entscheiden soll. Zur Begründung reicht aus, wenn auch nur ganz rudimentär zum Ausdruck kommt, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leidet resp. weshalb der angefochtene Entscheid nach Auffassung der Beschwerde führenden Partei unrichtig sein soll. Die blosser Verweisung auf die Ausführungen vor Vorinstanz oder deren blosser Wiederholung genügen nicht (vgl. statt vieler: BGer 5D_146/2017

vom 17. November 2017, E. 3.3.2 m.H.a. BGE 138 III 374, E. 4.3.1; vgl. auch OGer ZH PS2100071 vom 10. Juli 2021, E. II./1.2). Sind diese Voraussetzungen nicht gegeben, ist auf die Beschwerde nicht einzutreten.

Neue Tatsachen und Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 ZPO).

3.

3.1 Vor Vorinstanz brachte der Beschwerdeführer im Wesentlichen vor, das Betreibungsamt habe seinen Gesuchen um Aufschub der Zwangsverwertung und Gewährung der Ratenzahlung nicht stattgegeben, obwohl dies möglich gewesen wäre. Die Ausschreibung der Versteigerung während der Ferienzeit und der tiefe Mindestzuschlagspreis von Fr. 1.4 Mio. hätten zudem dazu geführt, dass am Tag der Steigerung nur wenige Kaufinteressenten vor Ort gewesen seien und ein geringer Zuschlagspreis nur knapp über der Verkehrswertschätzung von Fr. 2.9 Mio. [recte: Fr. 2.8 Mio.] habe erzielt werden können. Dies, obwohl bei einem marktgerechten Verkauf ein Preis von Fr. 3.5–3.8 Mio. möglich gewesen wäre. An der Versteigerung sei sodann die möglicherweise erforderliche Totalsanierung der Terrasse für Fr. 0.3–0.5 Mio. thematisiert worden, obwohl eine solche allenfalls gar nicht erforderlich sei; dies habe den Kaufpreis um mindestens Fr. 0.5 Mio. reduziert. Sodann – so der Beschwerdeführer weiter – hätte gestützt auf Art. 95 Abs. 1 SchKG sein Wohneigentum nicht vor anderen entbehrlichen Vermögensstücken, wie der Ferienwohnung in D._____, gepfändet bzw. allenfalls versteigert werden dürfen (act. 1).

3.2.1 Die Vorinstanz erwog, die Einwände des Beschwerdeführers hinsichtlich des als zu tief erachteten Zuschlagpreises seien unbehelflich. So sei in tatsächlicher Hinsicht infolge rechtskräftig erledigter Beschwerdeverfahren gerichtsnotorisch, dass der Verkehrswert auf Fr. 2.8 Mio. festgelegt worden sei. Ebenso sei aufgrund der rechtskräftig korrigierten Steigerungsbedingungen des Betreibungsamtes vom 7. September 2021 gestützt auf das Deckungsprinzip ein Mindestzuschlagspreis von Fr. 1'471'679.99 festgesetzt worden. Der Zuschlag für Fr. 2.92 Mio. übertreffe sowohl die Verkehrswertschätzung als auch den Mindestzuschlagspreis. Daran ändere nichts, dass der Beschwerdeführer den marktüblichen

Verkaufspreis auf Fr. 3.5–3.8 Mio. schätze, sei dies doch rechtlich nicht relevant und zudem auch nicht durch entsprechende Kaufangebote belegt. Vielmehr habe die Zwangsversteigerung nun gezeigt, was die Grundstücke tatsächlich wert seien. Ohne Belang seien die anlässlich der Versteigerung thematisierten Sanierungskosten, seien sie doch bei der Verkehrswertschätzung von 8. Dezember 2020 unbestritten nicht berücksichtigt worden, da der Wasserschaden erst nachträglich bekannt geworden sei (act. 18 E. 3.1.).

Weiter – so die Vorinstanz – sei der Zeitpunkt der Ausschreibung der Grundstückversteigerung während der Sommerferien nicht zu beanstanden. Die Ausschreibung vom 6. August 2021 im Schweizerischen Handelsamtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich sei gesetzeskonform ausserhalb der Betreibungsferien erfolgt. Dies in Überschreitung der gesetzlichen Mindestfrist von einem Monat sogar zwei Monate vor der Zwangsversteigerung am 7. Oktober 2021, so dass eine möglichst grosse Zahl an potentiellen Kaufinteressenten angesprochen werden konnte (act. 18 E. 3.2.).

Soweit der Beschwerdeführer mit seinen Ausführungen (erneut) eine neue Verkehrswertschätzung der Grundstücke, die Festlegung von korrigierten Steigerungsbedingungen hinsichtlich des Mindestzuschlagspreises und gestützt darauf eine neue Ausschreibung der betreibungsamtlichen Grundstückversteigerung beantrage, sei darauf wegen abgeurteilter Sache nicht mehr einzutreten (act. 18 E. 3.3.).

3.2.2 Der Beschwerdeführer macht im Rahmen seiner Beschwerde an die Kammer erneut einen Marktwert der Liegenschaft von Fr. 3.5–3.8 Mio. sowie eine angebliche Verminderung des Kaufpreises aufgrund der "unklare[n] zukünftige[n]" Sanierung der Terrasse geltend, und er kritisiert den Zeitpunkt der Ausschreibung der Grundstückversteigerung. Mit diesen Ausführungen wiederholt er letztlich lediglich seinen bereits vor Vorinstanz geltend gemachten Standpunkt (vgl. act. 1 S. Rz. 8–12 ≈ act. 19 Rz. 3.1.–3.2.). Eine derartige Wiederholung genügt den Anforderungen an eine hinreichende Beschwerdebegründung nicht, setzt sich der Beschwerdeführer damit doch nicht mit den vorinstanzlichen Erwägungen auseinander und legt er insbesondere nicht dar, inwiefern der Vorinstanz eine falsche

Rechtsanwendung oder eine offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes vorzuwerfen wäre (vgl. hiervor E. 2.2).

3.2.3 Bereits deshalb ist auf die Beschwerde in diesem Punkt nicht einzutreten.

3.2.4 Im Übrigen wies die Vorinstanz zu Recht darauf hin, der Verkehrswert sei auf Fr. 2.8 Mio. geschätzt worden und den gegen diese Schätzung erhobenen Beschwerden (vgl. OGer ZH PS210064 vom 10. Mai 2021) sei kein Erfolg beschieden gewesen. Wenn der Beschwerdeführer die vorliegende bzw. die vor Vorinstanz eingereichte Beschwerde dazu benutzt, die damals erfolgte Schätzung erneut in Frage zu stellen, so ist er damit nicht mehr zu hören. Entsprechende Vorbringen bildeten Gegenstand der damaligen Beschwerdeverfahren, bzw. wären damals vorzubringen gewesen. Auf den damaligen Entscheid bezüglich dem Schätzwert ist hier nicht mehr zurückzukommen.

Sodann handelt es sich bei den Vorbringen des Beschwerdeführers, wonach der Wasserschaden und die dadurch allfällig notwendig werdenden, aber in ihrer Höhe nicht bekannten Sanierungskosten den Kaufpreis um mindestens Fr. 0.5 Mio. reduziert hätten, ohnehin um eine blosser Mutmassung. Alleine die hypothetische Möglichkeit, dass möglicherweise nach einer (wohl zeit- und kostenintensiven) Abklärung ein höherer Erlös hätte erzielt werden können, lässt die nun erfolgte Steigerung und den erfolgten Zuschlag nicht als falsch erscheinen. Zudem schliesst auch der Beschwerdeführer selbst nicht aus, dass die Sanierungskosten sich tatsächlich auf bis zu Fr. 0.5 Mio. belaufen könnten (vgl. act. 19 E. 3.1. S. 3 oberste Zeile), womit der nun angeblich ergangene Gewinn wieder wettgemacht wäre.

3.3.1 Die Vorinstanz erwog sodann zum vom Beschwerdeführer beantragten und vom Betreibungsamt abgelehnten Aufschub der Zwangsverwertung, dem Beschwerdeführer seien die Voraussetzungen für einen derartigen Aufschub i.S.v. Art. 143a i.V.m. Art. 123 Abs. 1 und 3 SchKG sowie Art. 32 Abs. 1 VZG bekannt: Der Schuldner habe gemäss den genannten Bestimmungen glaubhaft zu machen, dass er die Schuld ratenweise tilgen könne, habe sich zu regelmässigen angemessenen Abschlagszahlungen zu verpflichten und er habe die erste vom Bestreibungsamt festzusetzende Rate sowie die Kosten der Anordnung und des

Widerrufs der Verwertung sofort zu bezahlen.

Wie bereits in früheren Beschwerdeverfahren mache der Beschwerdeführer u.a. geltend, er könne die Ausstände mittels zugesprochener Härtefallgelder bezahlen. Diese behauptete Liquidität sei jedoch nicht belegt. Vielmehr sei aus dem bereits erledigten Beschwerdeverfahren des Beschwerdeführers gegen die betriebsamtliche Grundstücksversteigerung bekannt, dass seinen (Wiedererwägungs-)Gesuchen betreffend Härtefallgelder offenbar wegen Nichterfüllung der Kriterien nicht entsprochen worden sei (u.H.a. BezGer Zürich CB210098 vom 20. August 2021, E. 9). Darüber hinaus sei die vom Beschwerdeführer im erwähnten Beschwerdeverfahren offerierte Bezahlung der Ausstände zwecks Verhinderung der Versteigerung offenbar bis zu deren Durchführung am 7. Oktober 2021 nicht erfolgt, obwohl dies gemäss Darstellung des Beschwerdeführers bereits im August 2021 möglich gewesen wäre. Damit gelinge es dem Beschwerdeführer nicht, glaubhaft zu machen, dass ihm die ratenweise Tilgung der Schuld mit monatlich Fr. 10'000.– möglich sei, womit es bereits an der ersten der genannten Voraussetzungen fehle. Dass die Versteigerung nicht verschoben worden sei, sei aufsichtsrechtlich damit nicht zu beanstanden (act. 18 E. 4).

3.3.2 Diesbezüglich bringt der Beschwerdeführer vor der Kammer in Ergänzung des vor Vorinstanz Vorgetragenen vor, regelmässig Abschlagszahlungen geleistet zu haben. Trotzdem seien die Betreibungen auf Pfändung "ohne Voranmeldung auf Konkurs" umgewandelt worden (act. 19 S. 3 Ziff. 4). Neben dem, dass nicht klar ist, was der Beschwerdeführer aus diesen Ausführungen vorliegend zu seinen Gunsten ableiten will und es zudem an einer Bezugnahme zu den vorinstanzlichen Erwägungen fehlt, handelt es sich um vor der Vorinstanz noch nicht geltend gemachte tatsächliche Umstände, weshalb sie auch in Nachachtung von Art. 326 ZPO hier nicht beachtlich sind.

Mit dem Argument der Vorinstanz, wonach nicht glaubhaft sei, dass der Beschwerdeführer in der Lage wäre, die von ihm in ihrer Höhe als angemessen bezeichneten (vgl. act. 1 Rz. 4) Fr. 10'000.– monatlich an Abschlagszahlungen zu leisten, setzt sich der Beschwerdeführer ebenfalls nicht auseinander, und er bezeichnet diese insbesondere nicht als falsch. Vielmehr wiederholt er lediglich seinen vorinstanzlichen Standpunkt, wonach die vom Betriebsamt geforderte ers-

te Rate geschwankt habe, er aber Geldgeber gefunden hätte, hätte er den genauen Betrag gewusst und mehr Zeit gehabt (act. 1 Rz. 5 f. ≈ act. 19 S. 3 unten). Wieder – wie bereits vor Vorinstanz – unterlässt es der Beschwerdeführer aber, diese Behauptung betreffend seine Liquidität auch nur ansatzweise zu belegen. Auf diese Vorbringen ist hier nicht mehr einzugehen.

Der Beschwerdeführer macht sodann vor der Kammer geltend, hinsichtlich der Härtefallgelder nun an das Verwaltungsgericht gelangt zu sein, womit Fr. 140'000.– bis Fr. 150'000.– nun "endlich bewilligt werden" sollten. Neben dem, dass der Beschwerdeführer einzig seine Eingabe an das Verwaltungsgericht beilegt (act. 20/5) ohne eine Eingangsbestätigung oder sonst ein Dokument welches belegte, dass ein entsprechendes Verfahren tatsächlich anhängig ist, handelt es sich dabei auch um eine neue und damit nicht beachtliche Tatsachenbehauptung (Art. 326 ZPO). Darüber hinaus wäre – ginge man davon aus, der Beschwerdeführer habe seine Eingabe tatsächlich eingereicht und ein betreffendes Verfahren wäre hängig – zur Zeit noch völlig offen, ob und wann der Beschwerdeführer vor dem Verwaltungsgericht durchdringen wird und falls ja, in welchem Umfang. Seine Liquidität ist damit jedenfalls nicht glaubhaft gemacht.

3.3.3 Auf die Beschwerde ist auch in diesen Punkten nicht einzutreten.

3.4.1 Zu den Einwendungen des Beschwerdeführers bezüglich der als ungültig erachteten Pfändungsreihenfolge i.S.v. Art. 95 SchKG – namentlich, dass die Ferienwohnung in D._____ vor der Wohnung in Zürich zu verwerten gewesen wäre – erwog die Vorinstanz sodann, diese seien offensichtlich verspätet und darauf sei nicht einzutreten. Solche Einwände hätten bereits mit Beschwerde gegen die Pfändungsurkunde geltend gemacht werden müssen (act. 18 E. 5).

3.4.2 Der Beschwerdeführer macht vor der Kammer erneut geltend, es sei ihm unverständlich, weshalb nicht zuerst die Ferienwohnung in D._____, die einen genügenden Ertrag "zur Deckung der Pfandgläubiger gebracht hätte", verwertet worden sei, sondern stattdessen die Familienwohnung in Zürich. Zwar erwäge die Vorinstanz, die Einwendungen zur Reihenfolge der Pfändung hätten bereits mit Beschwerde gegen die Pfändungsurkunde geltend gemacht werden müssen. Damals sei der Gesundheitszustand seiner Frau aber noch nicht derart schlecht

gewesen wie heute. Gemäss BGE 133 III 580 komme der materiellen Rechtskraft zudem nur beschränkte Bedeutung zu – sie gelte nur für das betreffende Verfahren und bei gleichbleibenden Verhältnissen. Da seine Frau auf eine rollstuhlgängige Wohnung angewiesen sei, komme der Gebrauch der Ferienwohnung nicht mehr in Frage. Diese veränderten Verhältnisse müssten nun berücksichtigt werden (act. 19 S. 1 f.).

3.4.3 Zwar ist dem Beschwerdeführer zuzustimmen, dass gemäss dem von ihm genannten Entscheid des Bundesgerichtes im Schuldbetreibungs- und Konkursrecht der materiellen Rechtskraft nur beschränkte Bedeutung zukommt, sie mithin nur für das betreffende Verfahren und bei gleichbleibenden tatsächlichen Verhältnissen gilt. Der damalige Entscheid bezog sich auf die Frage, ob bei der Berechnung des Existenzminimums des Schuldners in einem neuen Vollstreckungsverfahren gewisse Bedarfspositionen zu berücksichtigen sind, obwohl dies in einem früheren, gegen denselben Schuldner gerichteten Vollstreckungsverfahren verneint worden war. Das Bundesgericht erwog in diesem Zusammenhang, die Rechtskraft habe im Schuldbetreibungs- und Konkursrecht nur beschränkte Reichweite; sie gelte nur für das betreffende Vollstreckungsverfahren und sofern der Sachverhalt derselbe bleibe (BGE 133 III 250 E. 2). Aus diesem Entscheid kann der Beschwerdeführer aber nichts zu seinen Gunsten ableiten. Die Frage, inwieweit sich eine erneute Prüfung der Pfändungsreihenfolge rechtfertigt, braucht schon deshalb nicht beantwortet zu werden, da es an der Voraussetzung der Änderung der tatsächlichen Verhältnisse seit dem Zeitpunkt der Pfändungsurkunde mangelt: Zwar behauptet der Beschwerdeführer, seiner Frau gehe es gesundheitlich immer schlechter und sie sei auf eine rollstuhlgängige Wohnung mehr denn je angewiesen. Es finden sich aber keinerlei Belege zum Gesundheitszustand seiner Frau. Somit kann nicht beurteilt werden, ob sich der Gesundheitszustand tatsächlich derart verschlechtert hat bzw. wie er sich tatsächlich zur Zeit darstellt. Damit handelt es sich bei dieser angeblich veränderten Sachlage letztlich um eine unbelegte Behauptung des Beschwerdeführers, und darauf ist nicht weiter einzugehen.

3.4.4 Die Beschwerde ist in diesem Punkt abzuweisen.

3.5 Insgesamt ist die Beschwerde damit abzuweisen, soweit überhaupt auf sie einzutreten ist.

4.

Das Verfahren vor der oberen kantonalen Aufsichtsbehörde in Schuldbetreibungs- und Konkursachen ist kostenlos (Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 SchKG). Eine Parteientschädigung ist nicht auszurichten (Art. 62 Abs. 2 GebV SchKG).

Es wird beschlossen:

1. Das Gesuch des Beschwerdeführers um Erteilung der aufschiebenden Wirkung wird abgeschrieben.
2. Schriftliche Mitteilung und Rechtsmittelbelehrung mit nachfolgendem Urteil.

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Es werden keine Kosten erhoben und keine Parteientschädigungen zugesprochen.
3. Schriftliche Mitteilung an den Beschwerdeführer, an das Betreibungsamt Zürich ... sowie unter Rücksendung der erstinstanzlichen Akten an die Vorinstanz, je gegen Empfangsschein.
4. 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:

MLaw M. Schnarwiler

versandt am:
7. Dezember 2021