

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer als obere kantonale Aufsichtsbehörde
über Schuldbetreibung und Konkurs



Geschäfts-Nr.: PS220092-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,
Oberrichter lic. iur. et phil. D. Glur und Oberrichter Dr. E. Pahud
sowie Gerichtsschreiberin MLaw M. Schnarwiler

Beschluss und Urteil vom 9. Juni 2022

in Sachen

1. **A.**_____,

2. **B.**_____,

Beschwerdeführer

betreffend **Steigerungszuschlag**

(Beschwerde über das Betreibungsamt Rafzerfeld)

**Beschwerde gegen einen Beschluss der II. Abteilung des Bezirksgerichtes
Bülach vom 17. Mai 2022 (CB220008)**

Erwägungen:

1.1 Im Rahmen eines Zwangsverwertungsverfahrens wurde am 15. März 2022 das Einfamilienhaus der Beschwerdeführer an der C.____-strasse ... in D.____ samt zwei Parkplätzen in der Unterniveaugarage durch das Betreibungsamt Rafzerfeld (fortan Betreibungsamt) zwangsversteigert. Der Zuschlag erfolgte an E.____ und F.____ bei einem Preis von Fr. 1'600'000.– (vgl. act. 2/6 f.).

1.2 Gegen den Steigerungszuschlag gelangten die Beschwerdeführer an das Bezirksgericht Bülach als untere kantonale Aufsichtsbehörde in Schuldbetreibungs- und Konkursachen (Vorinstanz) (vgl. act. 1 u. Beilagen act. 2/1–7). Sie stellten die folgenden Anträge:

- " 1. Es sei der Zuschlagspreis im Steigerungszuschlag vom 15. März 2022 des Gemeindeammann- und Betreibungsamtes Rafzerfeld auf Fr. 1'720'000.– festzulegen.
2. Eventualiter sei die Eigentumsübertragung zu sistieren, bis die Frage geklärt ist, dass das Gemeindeammann- und Betreibungsamt Rafzerfeld für den Schaden in der Höhe von Fr. 90'000.– einzustehen hat und es sei das Grundbuchamt D.____ anzuweisen, die Eigentumsübertragung bis zum Gerichtsentscheid zu unterlassen."

Mit Verfügung vom 25. März 2022 erteilte die Vorinstanz der Beschwerde einstweilen die aufschiebende Wirkung und setzte dem Betreibungsamt Frist zur Vernehmlassung an (act. 3). Das Betreibungsamt erstattete die Vernehmlassung am 4. April 2022 (act. 5 f.) und ergänzte diese auf Aufforderung der Vorinstanz hin am 7. April 2022 (vgl. act. 7 ff.). Diese Vernehmlassung samt Ergänzung wurde den Beschwerdeführern mit Verfügung vom 7. April 2022 zur Stellungnahme zugestellt (act. 10), worauf sich diese mit Eingabe vom 19. April 2022 vernehmen liessen (act. 12). In der Folge erging am 26. April 2022 eine unaufgeforderte Stellungnahme des Betreibungsamtes (act. 14 ff.). Die Beschwerdeführer liessen sich daraufhin nicht mehr vernehmen (vgl. act. 16/1). Mit Entscheid vom 17. Mai 2022 wies die Vorinstanz die Beschwerde ab, soweit sie darauf eintrat (act. 17 = act. 20 = act. 22, nachfolgend zitiert als act. 20).

1.3 Gegen diesen Entscheid erhoben die Beschwerdeführer mit Eingabe vom 26. Mai 2022 (Datum Poststempel: 27. Mai 2022) rechtzeitig Beschwerde beim Obergericht als obere kantonale Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs (act. 21, vgl. zur Rechtzeitigkeit act. 18) und sie stellen die folgenden Anträge:

- " 1. Es sei der Zuschlagspreis im Steigerungszuschlag vom 15. März 2022 des Gemeindeammann- und Betreibungsamtes Rafzerfeld auf Fr. 1'720'000.– festzulegen.
2. Eventualiter sei die Eigentumsübertragung zu sistieren, bis die Frage geklärt ist, dass das Gemeindeammann- und Betreibungsamt Rafzerfeld für den Schaden in der Höhe von Fr. 90'000.– einzustehen hat und es sei das Grundbuchamt D._____ anzuweisen, die Eigentumsübertragung bis zum Gerichtsentscheid zu unterlassen.
3. Subeventualiter sei der vorliegenden Beschwerde einstweilen die aufschiebende Wirkung zu erteilen."

Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1–18). 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 auf die Beschwerde sogleich nicht einzutreten ist, wird das von den Beschwerdeführern subeventualiter 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 Beschwerdeführenden 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).

3.1.1 Vor der Vorinstanz brachten die Beschwerdeführer im Wesentlichen vor, mit den Kaufinteressenten, E._____ und F._____, bereits am 22. Dezember 2021 eine Reservationsvereinbarung über den Kaufpreis von Fr. 1'720'000.– abgeschlossen zu haben. Die Kaufinteressenten hätten eine Reservationszahlung von Fr. 30'000.– und beim Notariat eine Vorauszahlung von Fr. 1'000.– für die Gebühren geleistet. Das Betreibungsamt sei über die Kaufabsicht am 25. Januar 2022 orientiert worden. Gleichwohl habe das Betreibungsamt die Versteigerung angeordnet, sie aber nicht im SHAB publiziert, sondern stattdessen einen Artikel darüber in der Tagespresse veröffentlichen lassen. Darin seien die Leser falsch informiert worden, dass das Haus nicht einfach so erworben werden könne, sondern am 15. März 2022 versteigert werde. Die Kaufinteressenten hätten dann an der Versteigerung teilgenommen und die Liegenschaft sei ihnen zu einem Preis von Fr. 1'600'000.– zugeschlagen worden, womit den Beschwerdeführern ein Schaden von Fr. 90'000.– entstanden sei (act. 1 u. 12).

3.1.2 Das Betreibungsamt wies demgegenüber darauf hin, dass die Versteigerung korrekt durchgeführt und auch im Amtsblatt des Kantons Zürich und im SHAB publiziert worden sei. Der Artikel in der Tagespresse sei nicht auf Veranlassung des Betreibungsamtes hin erfolgt und den Beschwerdeführern sei wiederholt zugesichert worden, dass das Zwangsverwertungsverfahren vor der angesetzten Versteigerung sofort gestoppt würde, wenn sie ein unwiderrufliches Zahlungsver-

sprechen einer Schweizer Bank vorlegen oder die Anweisung des Gesamtbetrages über die noch offenen Pfändungsforderungen einschliesslich Zinsen und Gebühren beim Betreibungsamt eintreffen würden (act. 5 u. 14).

3.2 Die Vorinstanz erwog, es fehle an Hinweisen, dass die Steigerung nicht korrekt vorbereitet oder durchgeführt worden sei. Insbesondere sei auch die Publikation im SHAB und im Amtsblatt des Kantons Zürich erfolgt. Soweit sich die Beschwerde damit gegen die Versteigerung und den Zuschlag richte, sei darauf nicht einzutreten. Damit fehle es auch an einer Grundlage, den Zuschlagspreis auf Fr. 1'720'000.– zu erhöhen, weshalb die Beschwerde insoweit abzuweisen sei. Unbegründet sei sodann der Antrag auf Sistierung der Eigentumsübertragung bis zur Klärung der Frage, ob das Betreibungsamt für den behaupteten Schaden von Fr. 90'000.– einzustehen habe sowie die beantragte Anweisung an das Grundbuchamt, die Eigentumsübertragung bis zum Gerichtsentscheid zu unterlassen. Erwiesen sich die Versteigerung und Erteilung des Zuschlages als rechtmässig, hätten die Ersteigerer Anspruch auf Vollzug der Zuschlagserteilung und damit auf den grundbuchamtlichen Vollzug der Eigentumsübertragung. Ob aufgrund eines Fehlverhaltens des Betreibungsamtes eine Schadenersatzpflicht des Kantons bestehe, sei sodann nicht im Beschwerdeverfahren nach Art. 17 SchKG zu klären, sondern in einem allfälligen Haftungsprozess gegen den Kanton.

Soweit die Beschwerdeführer beanstandeten, dass überhaupt eine Versteigerung durchgeführt und in der Tagespresse angepriesen worden sei, obwohl ein Reservationsvertrag abgeschlossen und eine Reservationszahlung geleistet worden sei, fehle es an Hinweisen, dass der Presseartikel durch das Betreibungsamt initiiert worden sei. Die Durchführung der Zwangsverwertung eines gepfändeten Grundstückes obliege sodann dem Betreibungsamt und nicht den Schuldnern bzw. Pfandeigentümern. Diese dürften nach erfolgter Pfändung auch nicht mehr über das Grundstück verfügen, und entsprechend sei das Betreibungsamt auch nicht an eine von diesen geschlossene Reservationsvereinbarung gebunden. Ein Freihandverkauf sei aber dann zu prüfen, wenn alle Beteiligten einverstanden und mindestens der Schätzungspreis angeboten worden sei. Ob vorliegend alle Beteiligten angefragt worden seien, ergebe sich aus den Akten nicht. Es sei den Akten aber zu entnehmen, dass der Freihandverkauf letztlich verweigert worden sei,

weil kein vom Betreibungsamt gefordertes unwiderrufliches Zahlungsversprechen einer Schweizer Bank oder eine Zahlungsanweisung über den Gesamtbetrag aller Pfändungsforderungen vorgelegen habe. Die Beschwerdeführer brächten denn auch zu Recht nicht vor, dass vor dem vorgesehenen Steigerungstermin eine Bankanweisung oder ein Zahlungsversprechen vorgelegen habe. Das Betreibungsamt habe sich damit nicht auf einen rechtlich nicht bindenden Reservationsvertrag verlassen müssen. Damit sei die Verweigerung eines Freihandverkaufs nicht zu beanstanden (act. 20 E. 2).

4.1 Mit diesen sorgfältigen Erwägungen der Vorinstanz setzen sich die Beschwerdeführer im Rahmen ihrer Beschwerde nicht auseinander. Vielmehr wiederholen sie losgelöst und ohne Bezugnahme auf die vorinstanzlichen Erwägungen im Rahmen ihrer Beschwerde weitgehend ihren bereits vor Vorinstanz vorgetragenen Standpunkt. So entsprechen ihre Ausführungen in der Beschwerde unter Rz. 1–8 und Rz. 10 (act. 21) wörtlich dem bereits vor Vorinstanz Vorgetragenen (vgl. act. 1 Rz. 1–8 und Rz. 10). Eine solche bloss wörtliche Wiederholung des bereits vor Vorinstanz Vorgetragenen genügt den Anforderungen an eine hinreichende Beschwerdebegründung nicht (vgl. hiavor E. 2). In diesem Umfang ist auf die Beschwerde nicht einzutreten.

Soweit die Beschwerdeführer im Rahmen ihrer Beschwerde vor der Kammer sodann in Rz. 9 ihrer Beschwerdeschrift (act. 21) in Ergänzung ihres vorinstanzlichen Standpunktes ausführen, das Betreibungsamt habe im Wissen darum, dass ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen einer Schweizer Bank erfahrungsgemäss erst auf den Urkundstermin beim Notariat hin ausgestellt werde – sie mithin ein solches gar nicht hätten beibringen können –, auf einem solchen beharrt, handelt es sich dabei um ein im Beschwerdeverfahren nicht mehr zulässiges (und zudem auch gänzlich unbelegtes) Novum (Art. 326 ZPO). Darauf braucht nicht weiter eingegangen zu werden. Auch die pauschale Behauptung, dass das Betreibungsamt geradezu mutwillig den Freihandverkauf hinausgezögert habe, erfolgt durch die Beschwerdeführer vor der Kammer erstmalig. Auch darauf braucht nicht weiter eingegangen zu werden (Art. 326 ZPO). Mit Bezug darauf ist die Beschwerde abzuweisen.

4.2 Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

5. 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 der Beschwerdeführer um Erteilung der aufschiebenden Wirkung wird abgeschrieben.
2. Schriftliche Mitteilung und Rechtsmittelbelehrung gemäss nachfolgendem Erkenntnis.

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Es werden keine Kosten erhoben und es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.
3. Schriftliche Mitteilung an die Beschwerdeführer, an das Betreibungsamt Rafzerfeld und 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:
9. Juni 2022