

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer als obere kantonale Aufsichtsbehörde
über Schuldbetreibung und Konkurs



Geschäfts-Nr.: PS240057-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,
Oberrichter Dr. E. Pahud und Oberrichterin lic. iur. N. Jeker sowie
Gerichtsschreiberin MLaw C. Widmer

Urteil vom 11. Juli 2024

in Sachen

A._____ AG,

Beschwerdeführerin,

vertreten durch Rechtsanwalt MLaw X._____

betreffend **Steigerungszuschlag**

(Beschwerde über das Betreibungsamt Opfikon)

**Beschwerde gegen einen Beschluss des Bezirksgerichtes Bülach vom 12.
März 2024 (CB230038)**

Erwägungen:

I.

1. Die Beschwerdeführerin ist eine Aktiengesellschaft. Gemäss dem Grundbuch ist sie Eigentümerin des Grundstücks Grundbuch Blatt 1 und 2 an der B.____-strasse 3, des Grundstücks Grundbuch Blatt 4 und 5 an der C.____-strasse 6 und des Grundstücks Grundbuch Blatt 7 und 8 an der D.____-strasse 9, je in E.____ (act. 17/1 – 3). Ihr einziges Verwaltungsratsmitglied ist F.____ (act. 19; act. 34).

2.1. Gegen die Beschwerdeführerin sind – soweit vorliegend interessierend – drei Beteiligungen auf Pfandverwertung hängig (Beteiligungen Nr. 10, 11, 12), die sich je auf eines der ebengenannten Grundstücke beziehen (act. 3/2; act. 8/1 – 3). Gegen F.____ sind – soweit vorliegend interessierend – sechs Beteiligungen auf Pfändung (Beteiligungen Nr. 13, 14, 15, 16, 17 und 18) hängig (act. 3/2).

2.2. Mit Verfügungen vom 28. September 2023 teilte das Beteiligungsamt Opfikon (nachfolgend: Beteiligungsamt) der Beschwerdeführerin die Steigerungszuschläge der oben genannten Grundstücke in den genannten Beteiligungen Nr. 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 und 18 sowie den Verwertungen Nr. 19, 20, 21, 22, 23, 24 und 25 mit (act. 3/2).

3.1. Gegen die Steigerungszuschläge erhob die Beschwerdeführerin mit Eingabe vom 8. Oktober 2023 (gleichentags elektronisch eingereicht) Beschwerde beim Bezirksgericht Bülach als untere kantonale Aufsichtsbehörde über Schuldbeteiligung und Konkurs (nachfolgend: Vorinstanz). Die Beschwerdeführerin beantragte, die drei Steigerungszuschläge seien für nichtig zu erklären, eventualiter seien sie aufzuheben; alles unter Entschädigungs- und Kostenfolge zulasten des Beteiligungsamts bzw. des Staats (act. 1). Die Beschwerdeantwort des Beteiligungsamts datierte vom 19. Oktober 2023 (act. 7; act. 8/1 – 3). Mit Eingaben vom 9. und 30. November 2023 nahm die Beschwerdeführerin zur Beschwerdeantwort Stellung (act. 11; act. 14). Am 9. Januar 2024 wurde den Parteien der Beizug des

Urteils des Bezirksgerichts Zürich im Verfahren Geschäfts-Nr. DG180324-L angezeigt (act. 20 – 23), wozu die Beschwerdeführerin mit Schreiben vom 22. Januar 2024 Stellung nahm (act. 24).

3.2. Mit Beschluss vom 12. März 2024 wies die Vorinstanz die Beschwerde ab, erhob keine Kosten und sprach keine Parteientschädigung zu (act. 26 = act. 29 [Aktenexemplar] = act. 31).

4.1. Mit Eingabe vom 28. März 2024 (gleichentags elektronisch eingereicht) erhob die Beschwerdeführerin gegen diesen Beschluss Beschwerde beim Obergericht des Kantons Zürichs und ersuchte um Aufhebung des angefochtenen Beschlusses sowie um Nichtigklärung der Steigerungszuschläge. Eventualiter seien die Steigerungszuschläge aufzuheben, subeventualiter sei die Sache zur gehörigen Verfahrensdurchführung an die Vorinstanz zurückzuweisen; alles unter Entschädigungs- und Kostenfolge zulasten der Vorinstanz bzw. des Staats (act. 30).

4.2. Die Akten des vorinstanzlichen Verfahrens wurden von Amtes wegen beigezogen (act. 1 – 27). Am 17. Mai 2024 wurde bei der Vorinstanz telefonisch nachgefragt, ob die Aktoren 16 bis 18 der Beschwerdeführerin zugestellt worden seien, was diese verneinte (act. 35). Auf weitere prozessleitende Schritte wurde verzichtet. Das Verfahren erweist sich als spruchreif.

II.

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). Im Kanton Zürich richtet sich das Beschwerdeverfahren gemäss § 18 EG SchKG nach § 83 f. GOG. Demnach sind die Bestimmungen der ZPO sinngemäss anwendbar (Art. 20a Abs. 3 SchKG i.V.m. § 18 EG SchKG i.V.m. § 83 Abs. 3 GOG). Für den Weiterzug an die obere kantonale Aufsichtsbehörde gelten insbesondere die Bestimmungen über die Beschwerde gemäss Art. 319 ff. ZPO (§ 84 GOG).

2. Mit der Beschwerde nach Art. 320 ZPO kann die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts durch die Vorinstanz gerügt werden. Gemäss herrschender Lehre kann vor der oberen Aufsichtsbehörde auch die Rüge der Unangemessenheit vorgebracht werden (KUKO SchKG-DIETH/WOHL, 2. Aufl. 2014, Art. 18 N 5 m.w.H.). Neue Tatsachen und Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 ZPO).

In der Beschwerdeschrift sind konkrete Beschwerdeanträge zu stellen und diese sind zu begründen. Die Beschwerde führende Partei hat sich hierbei mit der Begründung des vorinstanzlichen Entscheids im Einzelnen auseinanderzusetzen und anzugeben, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid ihrer Ansicht nach leidet (Art. 321 ZPO; vgl. im Einzelnen auch BK ZPO-STERCHI, Art. 321 N 17 ff.). Bei fehlender Auseinandersetzung bzw. Begründung ist auf die Beschwerde ohne Weiteres nicht einzutreten (BK ZPO-STERCHI, Art. 321 N 22).

3. In ihrer Beschwerdeschrift erhebt die Beschwerdeführerin die Rüge der Unangemessenheit (act. 30 Rz. II.B.5.). Sie macht geltend, aufgrund der zu tiefen Gebote hätte die Versteigerung abgebrochen und neu angesetzt oder ein Freihandverkauf versucht werden müssen (act. 30 Rz. B.II.5.). Mit dem Festhalten bzw. der Durchführung der Versteigerung seien die Interessen des Schuldners (bzw. vorliegend der Pfandeigentümerin) sowie das Prinzip der schonenden Rechtsausübung verletzt worden. Die Beschwerdeführerin beschränkt sich mit diesen Vorbringen darauf, ihre bereits vor der Vorinstanz vorgebrachten Argumente (act. 1 Rz. 2.3.; act. 14 Rz. 5 ff.) zu wiederholen, ohne sich mit den diesbezüglichen (ausführlichen) vorinstanzlichen Erwägungen (act. 29 E. 5.4.2 ff., insbesondere E. 5.4.4 ff.) auseinanderzusetzen. Sie unterlässt es, aufzuzeigen, inwiefern die vorinstanzlichen Erwägungen mangelhaft sein sollen. In Bezug auf diese Rüge ist auf die Beschwerde nicht einzutreten.

Dass die Versteigerung zudem auch deshalb unangemessen sei, weil eine Versteigerung aller drei Grundstücke zur Deckung der Forderungen der Grundpfandgläubigerin nicht nötig gewesen wäre (act. 30 Rz. II.B.5.3.), bringt die Beschwerdeführerin erstmals im Beschwerdeverfahren vor (vgl. act. 1 Rz. II.B.2.4.;

act. 11; act. 14 Rz. 5. ff.; act. 24). In Anwendung von Art. 326 ZPO hat diese Rüge unberücksichtigt zu bleiben.

4. Im Übrigen ist auf die innert der Rechtsmittelfrist (Art. 18 Abs. 1 SchKG; act. 27) bei der oberen kantonalen Aufsichtsbehörde eingereichte Beschwerde einzutreten.

III.

1. Einleitend hält die Beschwerdeführerin fest, dass sie vor der Vorinstanz namentlich die Nichtigkeit der Steigerungszuschläge und eventualiter deren Aufhebung beantragt habe, weil die Steigerungszuschläge nicht bloss im Rahmen eines Verwertungsverfahrens von gegen sie geführten Pfandverwertungsbetreibungen ergangen sei, sondern auch im Rahmen eines Verwertungsverfahrens von Betreibungen, die sich nicht gegen sie richten würden. Damit sei einer Verwertung Drittsubstrat zugefügt worden, was zur Nichtigkeit der entsprechenden Handlung führen müsse. Die Vorinstanz habe mit dem angefochtenen Entscheid die vorgetragenen Anträge jedoch vollumfänglich abgewiesen (act. 30 Rz. II.B.1.).

2.1. Vor dem Obergericht erhebt die Beschwerdeführerin die Rüge nach Art. 320 lit. b ZPO. Die Vorinstanz habe den Sachverhalt offensichtlich unvollständig und damit offensichtlich unrichtig festgestellt, indem sie nicht ausgeführt habe, dass die Beschwerdeführerin nur bei den Betreibungen auf Pfandverwertung, jedoch nicht bei den Betreibungen auf Pfändung Schuldnerin sei. Zudem sei auch nicht festgestellt worden, dass die Forderungen der Betreibungen auf Pfändung diejenigen der Betreibungen auf Pfandverwertung um ein Vielfaches übersteigen würden (act. 30 Rz. II.B.2.).

2.2. Im angefochtenen Beschluss stellt die Vorinstanz betreffend die Schuldnerqualifikation einleitend fest, dass die Zwangsvollstreckungsverfahren, welche den streitgegenständigen Steigerungszuschlägen zugrunde liegen, sich in zwei Kategorien unterteilen liessen, nämlich in die Betreibungen auf Pfandverwertung und die Betreibungen auf Pfändung (act. 29 E. 5.1). In der Folge führte sie nicht explizit aus, dass in den Betreibungen auf Pfändung F._____ – und nicht die Be-

schwerdeführerin – Schuldner ist. Die Vorinstanz ging jedoch von diesem Sachverhalt aus und legte ihn auch ihren rechtlichen Erwägungen zu Grunde. Dies zeigt sich beispielsweise an der verwendeten Terminologie: Im angefochtenen Entscheid wird F. _____ als Schuldner bezeichnet (eingeführt in act. 29 E. 2.1). Die von der Beschwerdeführerin vorgebrachte Rüge, wonach die Vorinstanz nicht zwischen den beiden Schuldnern unterscheidet, vermag deshalb nicht zu überzeugen.

Zur Rüge, das Verhältnis der Forderungssummen sei nicht festgestellt worden, ist darauf hinzuweisen, dass für einen Beschwerdegrund nach Art. 320 Bst. b ZPO die gerügte Sachverhaltsfeststellung für den Verfahrensausgang kausal sein muss (BSK SchKG I-SPÜHLER, 3. Aufl. 2021, Art. 320 N 3). Für den vorliegenden Entscheid ist das Verhältnis der Forderungssummen jedoch nicht von Relevanz (vgl. E. III.3.4.1. unten). Im Übrigen hat die Vorinstanz lediglich den entscheidungsrelevanten Sachverhalt zu erheben bzw. festzustellen. Infolge der fehlenden Entscheid-Relevanz bzw. Kausalität ist die Beschwerde diesbezüglich abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

3.1. Punkto der vorgebrachten Nichtigkeit wegen Verwertung von Drittsubstrat erwog die Vorinstanz, dass dieser Nichtigkeitsgrund bei Betreibungen auf Pfandverwertung nicht anwendbar sei: Diese Betreibungsart betreffe ein Grundstück, welches als Pfand für eine Forderung zur Verfügung gestellt worden sei (act. 29 E. 5.2.3, E. 5.2.7).

Auch in Bezug auf die Betreibungen auf Pfändung gehe der geltend gemachte Nichtigkeitsgrund gemäss der Vorinstanz fehl. Die Pfändung von Vermögenswerten, die offensichtlich nicht dem Schuldner gehören, führe zur Nichtigkeit, wobei dem Betreibungsamt im Vorverfahren grundsätzlich keine Prüfungsbefugnis zukomme. Wenn das Betreibungsamt unter Berücksichtigung von Art. 95 Abs. 3 SchKG zur Auffassung gelange, ein Aktivum stehe (möglicherweise) im Eigentum des Schuldners oder wenn die Einpfändung durch den Gläubiger explizit begehrt werde, würden entsprechende Vermögenswerte jedoch gepfändet. Zudem solle das Betreibungsamt prüfen können, ob ein Schuldner die zu pfändenden Vermögenswerte nur veräussert habe, um sie der Zwangsverwertung zu ent-

ziehen. Bei der Einpfändung von Grundstücken, die nicht auf den Namen des Schuldners im Grundbuch eingetragen seien, werde zudem die Glaubhaftmachung verlangt (act. 29 E. 5.2.4). Mit Verfügung vom 31. März 2022 habe das Betreibungsamt gestützt auf das Urteil des Bezirksgerichts Zürich vom 22. Mai 2019 den Gläubigern Frist zur Bestreitung des Anspruchs der Beschwerdeführerin angesetzt (m.V.a. act. 18/2). Da der Anspruch mehrfach bestritten worden sei, sei in der Folge mit Schreiben vom 25. April 2022, 30. Mai 2022 und 27. Juni 2022 der Beschwerdeführerin Frist für die Erhebung der Anerkennungsklage angesetzt worden (m.V.a. act. 18/4 – 7). Zudem habe die Beschwerdeführerin am 30. Mai 2022 die Aufforderung zur Vorlegung von Beweismitteln nach Art. 73 SchKG erhalten (m.V.a. act. 18/6). Da das Betreibungsamt im Zweifelsfall die Grundstücke zu pfänden und die Beschwerdeführerin keine Anerkennungsklage eingereicht habe, sei das Vorgehen des Betreibungsamts nicht zu beanstanden. Dass die Grundstücke nicht zum Eigentum des Schuldners gehören würden, sei nicht offensichtlich gewesen bzw. es sei zumindest glaubhaft erschienen, dass sie dem Eigentum von F. _____ angehören würden. Deshalb verfange der Nichtigkeitsgrund bei den Betreibungen auf Pfändung nicht (act. 29 E. 5.2.6, E. 5.2.7).

3.2. Dagegen bringt die Beschwerdeführerin vor, die Versteigerung der Grundstücke sei massgeblich wegen den in Betreuung auf Pfändung gesetzten Forderungen gegen F. _____ erfolgt. Die Grundstücke seien deshalb nicht nur zu verwertendes Pfand, sondern auch bzw. sogar überwiegend gepfändet worden. Zur Abwendung der Versteigerung und zur Aufhebung des Pfandbeschlags hätte sie nicht nur die pfandgesicherten Schulden bezahlen müssen, sondern auch noch die rund Fr. 14 Mio. Forderungen gegenüber F. _____. Dies führe zu einem Missbrauch ihres Eigentums für nicht sie betreffende Forderungen. Den vorinstanzlichen Erwägungen zu Art. 95 Abs. 3 SchKG, wonach die Pfändungsbetreibungen nicht nichtig seien, hält die Beschwerdeführerin entgegen, die vorinstanzlichen Suggestionen, dass die drei gepfändeten Grundstücke möglicherweise Eigentum von F. _____ darstellen, sei offensichtlich unrichtig. Gemäss den Grundbuchauszügen stünden die Grundstücke klar und unbestreitbar im Eigentum der Beschwerdeführerin. Damit sei auch der Sachverhalt offensichtlich unrichtig festgestellt worden (act. 30 Rz. B.II.3.4.). Mit der Pfändung ihrer Grundstücke sei daher

Dritteigentum gepfändet worden, weshalb die Pfändungen nichtig seien. Da die Forderungen der Betreibungen auf Pfändung diejenigen der Pfandverwertungs-
betreibungen klar überwiegen würden, erweise sich die Versteigerung gesamthaft
als nichtig (act. 30 Rz. II.B.3.).

3.3. Das Obergericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 57 ZPO). Es
ist in der Rechtsanwendung frei und nicht an die rechtliche Würdigung seiner Vor-
instanz gebunden. Entsprechend kann es den angefochtenen Entscheid auch aus
anderen Überlegungen als die Vorinstanz bestätigen (OGer ZH PS220006 vom
7. März 2022 E. III.2.1.).

3.4.1. Die drei Grundstücke wurden je infolge einer Pfandverwertungs-
betreibung – mit der Grundpfandgläubigerin G. _____ als betreibende Gläubigerin (act.
8/1 – 3) – verwertet, wobei sie zugleich (im Rahmen von gegen F. _____ geführ-
ten Betreibungen) gepfändet waren (vgl. Art. 113 Abs. 1 VZG). In Bezug auf diese
Pfandverwertungs-
betreibungen, mithin diejenigen, welche sie selbst direkt betref-
fen, macht die Beschwerdeführerin keine Unregelmässigkeiten bei der Vorberei-
tung oder Durchführung des Verwertungsverfahrens geltend. Solche sind auch
nicht ersichtlich. Folglich ist im Rahmen der Pfandverwertungs-
betreibungen von
einer rechtskonformen Verwertung der Grundstücke auszugehen, womit die Stei-
gerungszuschläge gültig sind. Dass die infolge der Pfandverwertungs-
betreibung
verwerteten Grundstücke zugleich gepfändet sind, vermag die Gültigkeit der Ver-
wertung und der Steigerungszuschläge in den Pfandverwertungs-
betreibungen
nicht zu tangieren. Beanstandungen betreffend das Pfändungsverfahren wären
gegebenenfalls im Rahmen der Verteilung vorzubringen (vgl. Art. 113 VZG).

3.4.2. Die Beschwerdeführerin bringt pauschal vor, sie hätte die Versteigerung nur
abwenden können, wenn sie auch die Forderungen gemäss Pfändungs-
betreibung
beglichen hätte (act. 30 Rz. II.B.3.; vgl. E. III.3.2. vorne), macht aber nicht konkret
geltend, sie hätte die Grundpfandgläubigerin befriedigt, wenn nur deren Forderun-
gen im Raum gestanden hätten. Tatsächlich hätte die Beschwerdeführerin die
drohende Pfandverwertung vermeiden können, wenn sie innert der sechsmonati-
gen Zahlungsfrist nach Art. 154 Abs. 1 SchKG die Betreibungssummen samt Zins
und Kosten vorbehalt- und bedingungslos an das Betreibungsamt oder die Grund-

pfandgläubigerin bezahlt hätte (vgl. Art. 152 Abs. 1 Ziff. 1 i.V.m. Art. 154 SchKG; OFK SchKG-KREN KOSTKIEWICZ, 20. Aufl. 2020, Art. 151 N 7). Das hat sie nicht getan. Eine Prüfung der weiter vorgebrachten Rüge, die Eigentumsverhältnisse der drei Grundstücke seien offensichtlich falsch festgestellt worden, kann unterbleiben, da diese Rüge lediglich die Pfändungsbetreibungen betrifft.

3.4.3. Festzuhalten ist, dass die Steigerungszuschläge im Rahmen der Pfandverwertungsbetreibungen gültig erfolgten. Die Beschwerde ist abzuweisen.

4.1. Die weiteren Rügen der Beschwerdeführerin beziehen sich auf die Pfändungsbetreibungen: So macht sie geltend, die vorinstanzliche Feststellung, in den Pfändungsbetreibungen sei ein Widerspruchsverfahren durchgeführt worden, sei offensichtlich unrichtig. Mangels dessen Durchführung seien die Eigentumsansprüche der Beschwerdeführerin an den drei Grundstücken in den Betreibungen auf Pfändung anerkannt, weshalb die Versteigerung nicht hätte erfolgen dürfen (act. 30 Rz. II.B.4.). Ferner seien ihr die Verfügungen, gestützt auf welche die Vorinstanz die Durchführung der Widerspruchsverfahren bejahe (act. 18/4 - 7), nicht zugestellt worden. Sie habe sich dazu nicht äussern können, womit ihr Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt worden sei (act. 30 Rz. II.B.6.). Unter dem Titel "Unangemessenheit" bringt die Beschwerdeführerin zudem vor, aufgrund der zu berücksichtigenden Interessen des Schuldners und dem Prinzip der schonenden Rechtsausübung sei eine Verteilung des Erlöses an die Gläubiger der Pfändungsbetreibungen unzulässig (act. 30 Rz. II.B.5.3.). Die Vorinstanz habe diese Rüge nicht geprüft, was eine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör darstelle (act. 30 Rz. II.B.5.6.).

4.2. Da die angefochtenen Steigerungszuschläge in den Pfandverwertungsbetreibungen gültig sind und die gleichzeitige Pfändung der verwerteten Grundstücke die Gültigkeit der Steigerungszuschläge in den Pfandverwertungsbetreibungen nicht tangiert (vgl. E. III.3.4.1. oben), sind die vorgebrachten Rügen im vorliegenden Verfahren nicht von Bewandtnis; es ist auf sie nicht näher einzugehen.

5. Für das Verfahren vor der oberen kantonalen Aufsichtsbehörde in Schuldbetreibungs- und Konkursachen sind keine Kosten zu erheben (art. 20a Abs. 2

Ziff. 5 SchKG). Gemäss Art. 62 Abs. 2 GebV SchKG sind sodann auch keine Parteienschädigungen zuzusprechen.

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Es werden keine Kosten erhoben.
3. Es wird keine Parteienschädigung zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Beschwerdeführerin, unter Beilage einer Kopie von act. 35, an die Vorinstanz sowie an das Betreibungsamt Opfikon, je gegen Empfangsschein.

Nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist gehen die erstinstanzlichen Akten an die Vorinstanz zurück.

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:

MLaw C. Widmer

versandt am:
11. Juli 2024