

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer als obere kantonale Aufsichtsbehörde
über Schuldbetreibung und Konkurs



Geschäfts-Nr.: PS240115-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. M. Stammbach, Vorsitzende, Oberrichter
Dr. M. Sarbach und Oberrichterin lic. iur. A. Strähl sowie Gerichtsschreiberin MLaw D. Lattmann-Kistler

Urteil vom 2. September 2024

in Sachen

A._____,
Beschwerdeführer,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X._____,

gegen

B._____ AG,
Beschwerdegegnerin,

betreffend **Beschwerde gegen die Mitteilung der betreibungsamtlichen Schätzung des Grundstücks und der Zugehör vom 23. April 2024 / Gesuch um neue Schätzung durch einen Sachverständigen (Beschwerde über das Betreibungsamt Birmensdorf)**

Beschwerde gegen ein Teilurteil des Bezirksgerichtes Dietikon vom 18. Mai 2024 (CB240005)

Erwägungen:

1.1 Mit Schreiben vom 23. April 2024 wurde dem Beschwerdeführer Mitteilung der betreibungsamtlichen Schätzung des Grundstückes an der C.____-strasse ... in D.____ samt Zugehör gemacht (act. 2/1; fortan Grundstück). Mit Eingabe vom 13. Mai 2024 erhob der Beschwerdeführer beim Bezirksgericht Dietikon als untere Aufsichtsbehörde über die Betreibungsämter (fortan Vorinstanz) fristgerecht eine Beschwerde nach Art. 17 SchKG verbunden mit einem Gesuch um neue Schätzung durch einen Sachverständigen im Sinne von Art. 99 VZG (act. 1-2/10).

1.2 Mit Teilurteil vom 18. Mai 2024 wies die Vorinstanz die Beschwerde ab, verbunden mit einer Anweisung an das Betreibungsamt Birmensdorf, einstweilen keine weiteren Betreibungs- bzw. Vollstreckungshandlungen im Grundpfandverwertungsverfahren betreffend das fragliche Grundstück vorzunehmen. Darüber hinaus entschied sie, dass über das Begehren betreffend Neuschätzung dieses Grundstücks nach rechtskräftiger Erledigung der Beschwerde entschieden werde (act. 3 = act. 6 [Aktenexemplar] = act. 8).

1.3 Gegen dieses Teilurteil der Vorinstanz erhob der Beschwerdeführer mit Eingabe vom 17. Juni 2024 Beschwerde beim Obergericht des Kantons Zürich (act. 7-10/2).

1.4 Die vorinstanzlichen Akten wurden von Amtes wegen beigezogen (vgl. act. 1-4). Von der Einholung einer Beschwerdeantwort und einer Vernehmung kann abgesehen werden (vgl. § 18 EG SchKG i.V.m. § 84 GOG i.V.m. Art. 322 und 324 ZPO). Das Verfahren erweist sich als spruchreich.

2.1 Beim Teilurteil der Vorinstanz, die vorliegend als untere Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs entschieden hat (Art. 13 Abs. 2 SchKG i.V.m. Art. 17 SchKG), handelt es sich um einen Endentscheid, der innert zehn Tagen nach der Eröffnung an die obere kantonale Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs weitergezogen werden kann (Art. 18 Abs. 1 SchKG). 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). Danach ist die Beschwerde bei der Rechtsmittelinstanz innert der Rechtsmittelfrist schriftlich, mit Anträgen versehen und begründet einzureichen (Art. 321 Abs. 1 ZPO). In der Begründung soll zum Ausdruck kommen, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leidet bzw. weshalb dieser nach Auffassung der beschwerdeführenden Partei unrichtig sein soll. 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 oberen kantonalen Aufsichtsbeschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 ZPO; vgl. OGer ZH PS180175 vom 18. Dezember 2018, E. 4.3.4; BGer 5A_605/2011 vom 8. November 2011, E. 3.2).

2.2 Die Vorinstanz stellte dem Beschwerdeführer das angefochtene Teilurteil vom 18. Mai 2024 am 5. Juni 2024 zu (act. 4/1). Dieser übergab sein Rechtsmittel mit Anträgen versehen und begründet am 17. Juni 2024 und damit rechtzeitig innerhalb der 10-Tagesfrist der Schweizerischen Post (act. 15).

3.1 Auf den Antrag des Beschwerdeführers, das Betreibungsamt Birmensdorf sei anzuweisen, infolge strafprozessualer Beschlagnahme keine Verwertungshandlungen vorzunehmen, trat die Vorinstanz unter Verweis auf einen vorangehenden Entscheid des Obergerichts (vgl. PS200179 vom 21. Oktober 2020) mit der Begründung nicht ein, dass sich der Beschwerdeführer mangels Legitimation nicht auf Art. 44 SchKG berufen könne. Die Beschwerde gegen die Mitteilung der betreibungsamtlichen Schätzung des fraglichen Grundstücks wies die Vorinstanz sodann ab, soweit darauf einzutreten war, da sich der Beschwerdeführer in seiner Beschwerde mit der Schätzung nicht auseinander gesetzt habe (act. 6 E. 3).

3.2 Mit seiner Beschwerde an die hiesige Kammer begehrt der Beschwerdeführer einzig, dass das Teilurteil der Vorinstanz infolge unberechtigter Verneinung seiner Legitimation und gestützt auf Art. 44 SchKG aufzuheben und das Betreibungsamt Birmensdorf anzuweisen sei, betreffend das fragliche Grundstück bis zum Wegfall der durch die Staatsanwaltschaft III des Kantons Zürich verfügten Grundbuchssperre keine Verwertungshandlungen vorzunehmen (act. 7 S. 2 und S. 5 ff.). Auf seine diesbezüglichen Ausführungen ist – wie sich aus nachfolgenden Erwägungen ergeben wird – nicht im Detail einzugehen.

4.1 Zur Beschwerde nach Art. 17 SchKG legitimiert ist, wer durch die angefochtene, das Verfahren vorantreibende und Aussenwirkungen zeitigende Verfügung eines Zwangsvollstreckungsorgans bzw. eine entsprechende behördliche Handlung in einem konkreten zwangsvollstreckungsrechtlichen Verfahren in seinen rechtlichen oder zumindest tatsächlichen Interessen betroffen ist und deshalb ein aktuelles schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Abänderung der entsprechenden Verfügung hat (BSK SchKG I-COMETTA/MÖCKLI, 3. Aufl., 2021, Art. 17, N 18 f. und 40; KUKO SchKG-DIETH/WOHL, 2. Aufl. 2014, Art. 17 N 9; LORANDI, *Betreibungsrechtliche Beschwerde und Nichtigkeit*, Art. 17 N 168). Das Beschwerderecht des Schuldners geht infolge unmittelbarer Betroffenheit durch die Vollstreckungsmassnahmen und aufgrund seines Interesses an der ordnungsgemässen Abwicklung des Zwangsvollstreckungsverfahrens sehr weit (BSK SchKG I-COMETTA/MÖCKLI, a.a.O., Art. 17, N 41; KUKO SchKG-DIETH/WOHL, a.a.O., Art. 17, N 11; LORANDI, a.a.O., Art. 17 N 176). Mit der Beschwerde können insbesondere die Gesetzesverletzung bzw. Rechtsverletzung oder die Unangemessenheit gerügt werden (Art. 17 Abs. 1 SchKG), wobei in jedem Fall ein Verfahrensfehler zu rügen ist (BGE 112 III 102 E. 4; BGer 7B.129/2005 vom 28. September 2005, E. 2.1; KUKO SchKG-DIETH/WOHL, a.a.O., Art. 17, N 21; AMONN/WALTHER, *Grundriss des Schuldbetreibungs- und Konkursrechts*, 9. Aufl. 2013, § 6 N 10).

4.2 Anfechtungsobjekt der vorliegenden Beschwerde ist der vorinstanzliche Entscheid betreffend die Mitteilung der betreibungsamtlichen Schätzung des fraglichen Grundstücks samt Zugehör (act. 2/1). Als Grundstückeigentümer und Schuldner im entsprechenden Zwangsvollstreckungsverfahren (vgl. act. 2/1) ist der Beschwerdeführer von dieser Mitteilung unmittelbar betroffen, weshalb er zur Beschwerde nach Art. 17 SchKG legitimiert ist. Die Vorinstanz wies die Beschwerde des Beschwerdeführers gegen die betreibungsamtliche Schätzung ab, weil sich dieser mit der Schätzung nicht auseinandergesetzt und weder das Vorgehen noch das Verhalten des Betreibungsamtes gerügt habe (act. 6 E. 3.2). Diese Abweisung durch die Vorinstanz ficht der Beschwerdeführer mit seinem an die hiesige Kammer gerichteten Rechtsmittel nicht an, weshalb es mit der vorinstanzlichen Abweisung der Beschwerde sein Bewenden hat. Das führt zur Abweisung der Beschwerde im vorliegenden Verfahren.

5. Der Beschwerdeführer richtet sich mit seiner Beschwerde ausschliesslich gegen den Nichteintretensentscheid und die diesbezüglichen begründenden Erwägungen der Vorinstanz (E. 3.1.). Hierzu sei nachfolgend auf Folgendes hingewiesen.

5.1 Wie bereits in früheren Verfahren vor der hiesigen Kammer thematisiert (vgl. OGer ZH PS200179 vom 21. Oktober 2020, E. 4.4 und OGer ZH PS220024 vom 5. April 2022, E. 6.2), erfährt die Verwertung von Gegenständen, die aufgrund des StGB oder der StPO mit Beschlag belegt sind, aufgrund des Vorbehalts von Art. 44 SchKG eine Art Privilegierung und geschieht daher nicht nach den Vorschriften des SchKG, sondern nach den einschlägigen Bestimmungen dieser Gesetze. Weder die Schuldbetreibungs- und Konkursämter noch die Aufsichtsbehörden in Schuldbetreibungs- und Konkursachen sind befugt, eine strafrechtliche oder fiskalische Beschlagnahme einer rechtlichen Prüfung zu unterziehen. Davon ausgenommen sind Fälle, in denen die Beschlagnahme offensichtlich unzulässig und damit nichtig ist. Unter dem Vorbehalt der Fälle von Nichtigkeit haben die Betreibungs- und Konkursämter die Beschlagnahme somit zu respektieren, weshalb sie einer solchen keine eigene gegenteilige Verfügung entgegengesetzen dürfen (Art. 44 SchKG; BGE 142 III 174 E. 3.1 und 3.1.1; BGE 139 III 44 E. 3.2.2; BGE 131 III 652 E. 3.1; BGer 5A_18/2024 vom 9. April 2024 E. 2; BGer 4A_467/2018 vom 9. Mai 2019 E. 5.3; BSK SchKG I-ACOCCELLA, a.a.O., Art. 44, N 7; KUKO SchKG-ROHNER, a.a.O., Art. 44, N 1).

5.2 Aus den Akten geht hervor, dass die Staatsanwaltschaft III des Kantons Zürich das fragliche Grundstück mit Verfügung vom 22. Mai 2017 gestützt auf Art. 263 ff. StPO unter Mitteilung an das entsprechende Grundbuchamt mit Beschlag belegt hat (act. 2/4). Anhaltspunkte, dass die fragliche Verfügung der Staatsanwaltschaft offensichtlich unzulässig bzw. nichtig und daher für die Zwangsvollstreckungsbehörden unwirksam wäre, bestehen nicht. Mit der Mitteilung der betreibungsamtlichen Schätzung hat das Betreibungsamt Birmensdorf sodann keine der Grundbuchsperrung zuwiderlaufende Verfügung erlassen, womit in deren Vorgehen keine Verletzung von Art. 44 SchKG erblickt werden kann. Wie zuvor ausgeführt, wurde hiermit lediglich der geschätzte Verkehrswert des fragli-

chen Grundstücks mitgeteilt, noch nicht jedoch die eigentliche Verwertung desselben angekündigt oder in Gang gesetzt. Es ist daher nicht ersichtlich, weshalb das Verwertungsverfahren einstweilen nicht im zulässigen Rahmen sollte fortgesetzt werden können. Sobald die eigentliche Verwertung bevorsteht bzw. vorgängig dazu, wird der Bestand der fraglichen Grundbuchsperrre respektive die Zustimmung der entsprechenden Behörde zur Verwertung zu prüfen sein (vgl. § 29 Kantonale Grundbuchverordnung vom 26. März 1958; siehe auch STABLE/VOGT, Grundbuchsperrren, ZBGR 98/2017, S. 229). Insoweit würde es auch an einem aktuellen schutzwürdigen Interesse an der Aufhebung oder Abänderung der Mitteilung der betreibungsamtlichen Schätzung des fraglichen Grundstücks fehlen. Solange die eigentliche Verwertung des Grundstücks aufgrund einer entsprechenden Verfügung des Betreibungsamtes nicht unmittelbar ausgelöst wird bzw. bevorsteht, gehen die Vorbringen des Beschwerdeführers bezüglich Art. 44 SchKG unabhängig vom Bestand der Grundbuchsperrre ins Leere. Auf seine Beschwerde ist folglich insofern nicht einzutreten. Wie von der Kammer bereits mehrfach festgehalten, ist vorliegend im Übrigen zu erwarten, dass eine Verwertung stattfinden können wird, hat sich doch die Staatsanwaltschaft III bereit erklärt, die Grundbuchsperrre im Falle einer betreibungsrechtlichen Verwertung aufzuheben und stattdessen Teile des Verwertungserlöses zu beschlagnahmen, was von der Kammer als Verzicht auf den Vorrang der strafrechtlichen Verwertung gemäss Art. 44 SchKG gewürdigt wurde (OGer ZH PS200179 vom 21. Oktober 2020, E. 4.4.; OGer ZH PS220024 vom 5. April 2022, E. 6.2.).

6. Das Beschwerdeverfahren vor den kantonalen Aufsichtsbehörden ist kostenlos (Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 SchKG; Art. 61 Abs. 2 lit. a GebV SchKG). Parteientschädigungen werden nicht zugesprochen (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 des Doppels von act. 7, an das Betreibungsamt Birmensdorf sowie unter Rücksendung der erstinstanzlichen Akten an das Bezirksgericht Dietikon als untere Aufsichtsbehörde über die Betreibungsämter, 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 D. Lattmann-Kistler

versandt am: