

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer als obere kantonale Aufsichtsbehörde
über Schuldbetreibung und Konkurs



Geschäfts-Nr.: PS250047-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,
Oberrichterin lic. iur. M. Stammbach und Oberrichter Dr. E. Pahud
sowie Gerichtsschreiber M.A. HSG M. Toscanelli

Beschluss vom 20. März 2025

in Sachen

1. **A.**_____,
2. **B.**_____,
3. **C.**_____,

Beschwerdeführer

betreffend **Beschwerde**

(Beschwerde über das Betreibungsamt Winterthur-Stadt)

**Beschwerde gegen einen Beschluss des Bezirksgerichtes Winterthur vom 3.
Februar 2025 (CB250005)**

Erwägungen:

1.

1.1. Das Betreibungsamt Winterthur-Stadt (fortan: Betreibungsamt) teilte den Beschwerdeführern mit Schreiben vom 20. Januar 2025 mit, dass aufgrund einer Grundpfandverwertung gegen die D. _____ AG das zu verwertende Grundstück fachmännisch geschätzt werden müsse. Den Beschwerdeführern werde als Mieter der betroffenen Liegenschaft E. _____ 1, F. _____, der Schätzungstermin auf den 18. Februar 2025, um 14:00 Uhr, angesetzt. Sie wurden aufgefordert, das Betreibungsamt am fraglichen Termin zu empfangen und zu sämtlichen Räumen Zugang zu gewähren, damit die Schätzung der Liegenschaft erfolgen könne (act. 6/2/3).

1.2. Gegen das genannte Schreiben erhoben die Beschwerdeführer mit Eingabe vom 28. Januar 2025 (Datum Poststempel; act. 6/1) Beschwerde beim Bezirksgericht Winterthur als untere kantonale Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs (fortan: Vorinstanz).

1.3. Mit Beschluss vom 3. Februar 2025 (act. 3 = act. 5 [Aktensexemplar] = act. 6/4) trat die Vorinstanz nicht auf die Beschwerde ein. Sie erwog, dass es sich beim Schreiben des Betreibungsamts vom 20. Januar 2025 um eine Absichtserklärung und nicht eine hoheitliche behördliche Anordnung gehandelt habe und folglich mangels Anfechtungsobjekt nicht auf die Beschwerde einzutreten sei (act. 5 E. 3).

1.4. Gegen den Beschluss vom 3. Februar 2025 erhoben die Beschwerdeführer mit Eingabe vom 12. Februar 2025 (act. 2) innert zehntägiger Frist (vgl. act. 6/5) "Einsprache" bei der Kammer als obere kantonale Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs. Die falsche Bezeichnung als "Einsprache" schadet dabei nicht. Vielmehr ist die Einsprache als Beschwerde entgegenzunehmen. Die Beschwerdeführer ersuchen sinngemäss um Aufhebung des angefochtenen Beschlusses und der Terminansetzung durch das Betreibungsamt vom 20. Januar 2025 sowie der Anzeige an die Mieter/Pächter betreffend Bezahlung der Miet-/Pachtzinse vom 20. Januar 2025 (act. 2 Rz. 3).

1.5. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 6/1–6). Auf die Einholung einer Beschwerdeantwort bzw. einer Stellungnahme kann verzichtet werden (vgl. § 18 EG SchKG i.V.m. § 84 GOG i.V.m. Art. 322 und Art. 324 ZPO). Das Verfahren erweist sich als spruchreif.

2.

2.1. 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 (a) die unrichtige Rechtsanwendung und (b) die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Dabei sind konkrete Beschwerdeanträge zu stellen und zu begründen. Die Beschwerde führende Partei hat sich hierbei mit der Begründung des vorinstanzlichen Entscheides 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, 2012, Art. 321 N 15 ff.). Bei Parteien ohne anwaltliche Vertretung wird an diese Erfordernisse ein weniger strenger Massstab angelegt. Bei fehlender Auseinandersetzung bzw. Begründung ist jedoch auf die Beschwerde ohne Weiteres nicht einzutreten (vgl. ZR 110 [2011] Nr. 80; OGer ZH PS240150 vom 23. August 2024 E. 2). Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 ZPO). Das gilt auch im zweitinstanzlichen betriebsrechtlichen Beschwerdeverfahren (vgl. OGer ZH PS110019 vom 21. Februar 2011 E. 3.4; BGer 5A_605/2011 vom 8. November 2011 E. 3.2).

2.2. Die vor Vorinstanz erhobene Beschwerde richtete sich primär gegen das Schreiben des Betreibungsamts vom 20. Januar 2025 betreffend Terminsetzung für die Schätzung am 18. Februar 2025 (vgl. act. 6/1 S. 1). Da der Prozessgegenstand im zweitinstanzlichen Beschwerdeverfahren nicht erweitert werden kann, kann auf die Rügen in Bezug auf die Anzeige an die Mieter/Pächter betreffend Bezahlung der Miet-/Pachtzinse vom 20. Januar 2025 im vorliegenden Verfahren nicht eingetreten werden.

2.3. Im Schreiben des Betreibungsamts vom 20. Januar 2025 wurde der Schätzungstermin auf den 18. Februar 2025, um 14:00 Uhr, angesetzt (act. 6/2/3). Der betreibungsrechtlichen Beschwerde kommt nur auf Anordnung der zuständigen Aufsichtsbehörde oder ihres Präsidenten aufschiebende Wirkung zu (Art. 36 SchKG). Der Beschwerde wurde weder von der Vorinstanz noch der Kammer aufschiebende Wirkung erteilt. Da die angefochtene Anordnung des Betreibungsamts nunmehr nicht mehr korrigiert werden könnte, ist die Beschwerde während hängigem zweitinstanzlichen Verfahren gegenstandslos geworden. Somit braucht auch nicht geklärt zu werden, ob das Schreiben des Betreibungsamts überhaupt ein zulässiges Anfechtungsobjekt bildete, was von der Vorinstanz verneint wurde (vgl. act. 5 E. 3). Das zweitinstanzliche Beschwerdeverfahren ist abzuschreiben (Art. 242 ZPO), soweit auf die Beschwerde eingetreten wird.

3.

3.1. Zur Wahrung des rechtlichen Gehörs und da die Aufsichtsbehörden gemäss Art. 22 Abs. 1 SchKG unabhängig davon, ob Beschwerde geführt worden ist, von Amtes wegen die Nichtigkeit einer Verfügung feststellen können, ist nachfolgend auf das wesentliche Vorbringen der Beschwerdeführer einzugehen.

3.2. Die Beschwerdeführer werfen dem Betreibungsamt diverse Rechtsverletzungen dadurch vor, dass es sie als Mieter der Liegenschaft E.____ 1, F.____, eingestuft habe. Es handle sich bei ihnen nicht um Mieter der Liegenschaft. Vielmehr sei die Beschwerdeführerin 1 deren Alleineigentümerin (act. 2 S. 2 ff.).

3.3. Dazu ist festzuhalten, dass für die Klärung eines besseren behaupteten Rechts an einem gepfändeten Gegenstand – entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer – das Betreibungsamt nicht zuständig ist. Vielmehr ist dafür das Widerspruchsverfahren gemäss Art. 106 ff. SchKG zu beschreiten, wobei nicht bekannt ist, ob ein solches Verfahren vorliegend allenfalls bereits durchgeführt wurde. Eine vom Betreibungsamt und den Aufsichtsbehörden zu beachtende Nichtigkeit könnte nur dann vorliegen, wenn ein Vermögenswert gepfändet wird, der *offensichtlich* nicht dem Schuldner gehört (BSK SchKG-COMETTA/MÖCKLI, 3. Aufl. 2021, Art. 22 N 13).

3.4. Die Beschwerdeführer reichten vor Vorinstanz als Anhang eine Kopie einer Grundbuchberichtigungsklage der Beschwerdeführerin 1 gegen die D. _____ AG vom 13. Januar 2025 ein (act. 6/2/2). Im darin gestellten Rechtsbegehren 2 wurde verlangt, dass das Grundbuchamt anzuweisen sei, den Grundbucheintrag dergestalt zu berichtigen, dass die Beklagte als Eigentümerin des Grundstücks Grundbuch Blatt 2, E. _____ 1, F. _____, zu streichen und die Klägerin als Alleineigentümerin definitiv einzutragen sei. Somit geht also auch die Beschwerdeführerin 1 selbst davon aus, dass sie aktuell *nicht* als Eigentümerin der betroffenen Liegenschaft im Grundbuch eingetragen ist. Auch eine vorsorgliche vorläufige Eintragung ändert daran nichts (vgl. act. 6/2/1). Das behauptete Alleineigentum der Beschwerdeführerin 1 an der gepfändeten Liegenschaft ist folglich nicht offensichtlich, sondern strittig, weshalb keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer nichtigen Verfügung bestehen.

4. Das Beschwerdeverfahren ist kostenlos; Parteientschädigungen dürfen nicht zugesprochen werden (Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 SchKG; Art. 62 Abs. 2 GebV SchKG).

Es wird beschlossen:

1. Das zweitinstanzliche Beschwerdeverfahren wird als gegenstandslos geworden abgeschrieben, soweit auf die Beschwerde eingetreten wird.
2. Es werden keine Kosten erhoben.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Beschwerdeführer, an die Vorinstanz sowie an das Betreibungsamt Winterthur-Stadt, 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 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

Der Gerichtsschreiber:

M.A. HSG M. Toscanelli

versandt am:
21. März 2025