

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer als obere kantonale Aufsichtsbehörde
über Schuldbetreibung und Konkurs



Geschäfts-Nr.: PS250055-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende, sowie
Gerichtsschreiber M.A. HSG M. Toscanelli

Verfügung vom 10. März 2025

in Sachen

A._____,
Beschwerdeführer,

gegen

B._____ AG,
Beschwerdegegnerin,

betreffend **Kostenrechnung**
(Beschwerde über das Gemeindeammannamt C._____)

**Beschwerde gegen ein Urteil des Bezirksgerichtes Hinwil vom 5. Februar
2025 (CB240012)**

Erwägungen:

1.

1.1. Mit Beschluss der Paritätischen Schlichtungsbehörde in Mietsachen des Bezirksgerichts Hinwil vom 5. April 2024 wurde dem Beschwerdeführer befohlen, das Mietobjekt (neue Halle im Erdgeschoss, 876.33 m², D. _____-str. ..., E. _____) bis spätestens 31. Mai 2024, 12.00 Uhr, endgültig zu verlassen und die Mieträumlichkeiten der Beschwerdegegnerin ordnungsgemäss geräumt und gereinigt unter Aushändigung sämtlicher Schlüssel zu übergeben. Das Gemeindeammannamt C. _____ wurde angewiesen, diesen Befehl auf erstes Verlangen der Beschwerdegegnerin zu vollstrecken. Der Beschluss erwuchs in Rechtskraft (zum Ganzen: act. 6/7/1 S. 3 f.).

1.2. Auf Antrag der Beschwerdegegnerin nahm das Gemeindeammannamt C. _____ (fortan: Gemeindeammannamt) in der Folge diverse Vollstreckungshandlungen vor (vgl. act. 6/7/1–7). Am 6. November 2024 erliess es eine Kostenrechnung und Verfügung (act. 6/2/1 = act. 6/7/8). Als Rechtsmittel wurde die Beschwerde gemäss Art. 17 SchKG angegeben.

1.3. Mit Eingabe vom 28. November 2024 erhob der Beschwerdeführer Beschwerde gegen die Verfügung des Gemeindeammannamts vom 6. November 2024 beim Bezirksgericht Hinwil (fortan: Vorinstanz; act. 6/1). Nach durchgeführtem Verfahren wies die Vorinstanz mit Urteil vom 5. Februar 2025 die Beschwerde ab (act. 3 = act. 5 [Aktenexemplar] = act. 6/10). Als Rechtsmittel wurde eine bei der II. Zivilkammer des Obergerichts des Kantons Zürich zu erhebende Beschwerde gemäss Art. 18 SchKG angegeben (act. 5 E. 5 und Dispositiv-Ziff. 5).

1.4. Mit Eingabe vom 27. Februar 2025 erhob der Beschwerdeführer bei der II. Zivilkammer Beschwerde gegen das Urteil der Vorinstanz vom 5. Februar 2025 (act. 2). Es wurde ein Geschäft mit der Verfahrens-Nr. PS250055 angelegt. Die vorinstanzlichen Akten wurden von Amtes wegen beigezogen (act. 6/1–11).

2.

2.1. Die Vorinstanz erliess das angefochtene Urteil gemäss Deckblatt als untere kantonale Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs (act. 5 S. 1). Gleichzeitig wird in den Erwägungen auf die Aufsichtskompetenz gemäss § 81 Abs. 1 lit. c GOG i.V.m. § 82 Abs. 1 GOG Bezug genommen (act. 5 E. 3.1).

2.2. Mit der schuldbetreibungsrechtlichen Beschwerde nach Art. 17 ff. SchKG kann nur eine behördliche Handlung angefochten werden, die in Ausübung amtlicher Funktionen auf Grund des SchKG und dessen Ausführungsbestimmungen in einem konkreten zwangsvollstreckungsrechtlichen Verfahren erlassen worden ist (vgl. BSK SchKG I-COMETTA/MÖCKLI, 3. Aufl. 2021, Art. 17 N 18).

Das Vollstreckungsverfahren für Entscheide, die *nicht* auf eine Geldzahlung oder eine Sicherheitsleistung lauten, richtet sich nach Art. 335 ff. ZPO (Art. 335 Abs. 1 und Abs. 2 ZPO). Das zuständige Gemeinde- bzw. Stadttammannamt kann im Kanton Zürich vom Gericht mit der Vollstreckung von Anordnungen gemäss Art. 343 Abs. 1 lit. d und e ZPO – worunter die Ausweisung aus einer Wohnung oder Liegenschaft fällt – beauftragt werden (§ 147 Abs. 1 lit. b GOG). Dessen Aufgaben werden von Betreibungsbeamten erfüllt (§ 147a GOG).

Die dem Ausweisungsverfahren nachfolgenden Vollstreckungsmassnahmen stellen keine Zwangsvollstreckung dar, welche auf eine Geldzahlung oder eine Sicherheitsleistung gerichtet ist. Sie werden nicht auf dem Weg der Schuldbetreibung durchgeführt und haben trotz der Mitwirkung von Betreibungsbeamten keine SchKG-Angelegenheit zum Gegenstand. Damit stellen die dem Ausweisungsverfahren nachfolgenden Vollstreckungsmassnahmen keine Handlungen dar, welche mittels Beschwerde nach Art. 17 SchKG beanstandet werden können (vgl. OGer ZH PS210002 vom 18. Januar 2021 E. 3.1; VB200001 vom 14. Mai 2020 E. II.4.3; VB190007 vom 28. Mai 2019 E. II.5.2; VB180012 vom 8. Januar 2019 E. III.1.2).

2.3. Soweit die Handlungen den Anordnungen des Vollstreckungsgerichtes entsprechen, können sie nicht mehr angefochten werden, zumal der Entscheid des Vollstreckungsgerichtes mit einem Rechtsmittel angefochten werden kann. Soweit

die Gemeinde- und Stadtammannämter in der Realvollstreckung von den Anordnungen des Vollstreckungsgerichts abweichen oder über ein Ermessen verfügen und Ermessensfehler machen, kommen nicht (mehr) die prozessrechtlichen Rechtsmittel zum Zug, sondern nur noch die Aufsichtsbeschwerde an die Aufsichtsbehörde (vgl. HAUSER/SCHWERI/LIEBER, Kommentar zum zürcherischen Gesetz über die Gerichts- und Behördenorganisation im Zivil- und Strafprozess, 2. Aufl. 2017, § 147 N 20).

2.4. Die Gemeindeammann- und Betreibungsämter sind im Kanton Zürich in aufsichtsrechtlicher Hinsicht den Bezirksgerichten unterstellt (§ 81 Abs. 1 lit. c GOG). Das Obergericht beaufsichtigt mittelbar oder unmittelbar die der Aufsicht der Bezirksgerichte unterstellten Behörden und Ämter (§ 80 Abs. 2 GOG). Ausserhalb der Beschwerdeentscheide gemäss SchKG ist für Aufsichtsbeschwerden gegen Beschwerdeentscheide der Bezirksgerichte die Verwaltungskommission des Obergerichts zuständig (§ 18 Abs. 1 lit. k Verordnung über die Organisation des Obergerichts; Beschluss des Obergerichts vom 4. Dezember 2024 über die Konstituierung des Obergerichts per 1. Januar 2025 [abrufbar unter < www.gerichte-zh.ch/organisation/obergericht.html>]).

Entsprechende aufsichtsrechtliche Beanstandungen sind somit mittels Aufsichtsbeschwerde auf zweitinstanzlicher Ebene bei der Verwaltungskommission des Obergerichts geltend zu machen.

2.5. Die vor Vorinstanz angefochtene Verfügung des Gemeindeammannamts vom 6. November 2024 erging im Rahmen des Vollzugs eines gerichtlichen Vollstreckungsauftrags (vgl. E. 1). Die Beschwerde dagegen behandelte die Vorinstanz *de facto* als untere Aufsichtsbehörde über die Gemeindeammannämter und – entgegen der Angabe auf dem Deckblatt des Entscheids (act. 5 S. 1) – nicht als untere Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs. Entsprechend steht gegen das vorinstanzliche Urteil nicht das Rechtsmittel der Beschwerde gemäss Art. 18 SchKG, sondern dasjenige der Aufsichtsbeschwerde an die Verwaltungskommission des Obergerichts des Kantons Zürich zur Verfügung.

2.6. Das Verfahren ist – entgegen der Ansicht der Vorinstanz (vgl. act. 5 E. 4) – grundsätzlich nicht kostenlos (§ 83 Abs. 3 GOG i.V.m. Art. 106 ZPO; OGer ZH VB200001 vom 14. Mai 2020 E. II.4.3; VB190007 vom 28. Mai 2019 E. II.5.2).

3. Nach dem Gesagten ist die Beschwerde samt vorinstanzlichen Akten zuständigkeithalber an die Verwaltungskommission weiterzuleiten und das vorliegende Verfahren am Register abzuschreiben.

Es wird verfügt:

1. Die Eingabe des Beschwerdeführers vom 27. Februar 2025 wird samt Beilagen und vorinstanzlichen Akten an die Verwaltungskommission des Obergerichts zur weiteren Behandlung überwiesen.
2. Das vorliegende Verfahren PS250055 wird am Register abgeschrieben.
3. Schriftliche Mitteilung an die Parteien und die Vorinstanz sowie mit den Akten an die Verwaltungskommission, je gegen Empfangsschein.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Der Gerichtsschreiber:

M.A. HSG M. Toscanelli

versandt am:
10. März 2025