

Obergericht des Kantons Zürich

Verwaltungskommission



Geschäfts-Nr. VB250007-O/U

Mitwirkend: Obergerichtspräsidentin lic. iur. F. Schorta, Vizepräsident lic. iur. Ch. Prinz, Oberrichterin lic. iur. Ch. von Moos, Oberrichter lic. iur. et phil. D. Glur und Oberrichter lic. iur. A. Wenker sowie die Gerichtsschreiberin lic. iur. A. Leu

Beschluss vom 28. März 2025

in Sachen

A. _____,

Beschwerdeführer

gegen

1. **Betreibungs- und Gemeindeammannamt Wald-Fischenthal,**

2. **B. _____ AG,**

Beschwerdegegner

betreffend **Aufsichtsbeschwerde gegen den aufsichtsrechtlichen Beschwerdeentscheid des Bezirksgerichts Hinwil vom 5. Februar 2025 (CB240012-E)**

Erwägungen:

I.

1. Mit Eingabe vom 28. November 2024 (Datum Poststempel: 27. November 2024) reichte A. _____ (fortan: Beschwerdeführer) beim Bezirksgericht Hinwil als untere kantonale Aufsichtsbehörde eine Beschwerde gegen das Gemeindegammannamt Wald-Fischenthal (fortan: Beschwerdegegner 1) ein und beanstandete dessen Vorgehen im Rahmen einer Versteigerung von dem Beschwerdeführer gehörenden Fahrzeugen bzw. des freihändigen Verkaufs von weiteren Fahrzeugen etc. (act. 2/6/1). Nach durchgeführtem Vernehmlassungsverfahren wies das Bezirksgericht die Beschwerde mit Urteil vom 5. Februar 2025 ab (act. 2/6/10). Dagegen erhob der Beschwerdeführer innert Frist (act. 2/6/11) Beschwerde bei den Zivilkammern des Obergerichts des Kantons Zürich und ersuchte um Gutheissung seiner bei der Vorinstanz eingereichten Beschwerde (act. 3). Mit Verfügung vom 10. März 2025 (Geschäfts-Nr. PS250055-O) überwies die II. Zivilkammer die Sache samt den bereits beigezogenen vorinstanzlichen Akten Geschäfts-Nr. CB240012-E (act. 2/1-6) zuständigkeitshalber an die Verwaltungskommission (act. 1). Diese eröffnete in der Folge das vorliegende Verfahren.
2. Nach § 83 Abs. 2 des Gerichtsorganisationsgesetzes (GOG, LS 211.1) bzw. § 84 GOG i.V.m. Art. 322 Abs. 1 der Zivilprozessordnung (ZPO, SR 272) stellt die Rechtsmittelinstanz die Aufsichtsbeschwerde der Gegenpartei zur schriftlichen Stellungnahme zu, es sei denn, die Beschwerde erweise sich als sofort unzulässig oder unbegründet. Da dies – wie im Folgenden zu zeigen sein wird – der Fall ist, kann auf die Durchführung eines Vernehmlassungsverfahrens verzichtet werden (GOG Kommentar-Hauser/Schweri/Lieber, 2. Auflage, Zürich/Basel/Genf 2017, § 83 N 17). Das Verfahren erweist sich als spruchreif. Auf die Vorbringen des Beschwerdeführers ist nachfolgend einzugehen, soweit dies unter Hinweis auf § 83 Abs. 3 GOG notwendig erscheint.
3. Auf das vorliegende Verfahren sind die Art. 319 ff. ZPO sinngemäss anwendbar (§ 84 GOG). Entsprechend kann mit der Beschwerde die unrichtige

Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Neue Anträge, neue Tatsachen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren hingegen ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO).

II.

1. Gemäss § 80 Abs. 1 lit. b GOG i.V.m. § 84 GOG i.V.m. § 18 Abs. 1 lit. k der Verordnung über die Organisation des Obergerichts (OrgV OG, LS 212.51) übt die Verwaltungskommission des Obergerichts des Kantons Zürich die Aufsicht über die dem Obergericht unterstellten Gerichte und nach § 80 Abs. 2 GOG die mittelbare Aufsicht über die den Bezirksgerichten unterstellten Behörden aus (GOG Kommentar-Hauser/Schweri/Lieber, § 80 N 1 und § 84 N 1). Die Verwaltungskommission ist daher zur Behandlung der Beschwerde gegen das Urteil des Bezirksgerichts Hinwil vom 5. Februar 2025, Geschäfts-Nr. CB240012-E, zuständig.
- 2.1. Die Vorinstanz erwog im angefochtenen Urteil zusammengefasst das Folgende (act. 4): Die grosse Differenz zwischen den erzielten Verkaufspreisen und den Preisvorstellungen des Beschwerdeführers sei kein Indiz für ein fehlerhaftes Handeln des Beschwerdegegners 1. Obwohl rund zwanzig Personen an der öffentlich angekündigten Versteigerung teilgenommen hätten, habe weder im Einzel- noch im Gesamtaufruf ein höherer Erlös als Fr. 3'000.- erzielt werden können. Die Durchführung einer Versteigerung sei angebracht gewesen, um die rasche Räumung der Halle zu gewährleisten. Dem Beschwerdeführer sei genügend Zeit zur Räumung eingeräumt worden. Er habe die Versteigerung selbst zu verantworten bzw. die Konsequenzen von deren Anordnung zu tragen. Der Beschwerdegegnern 1 sei nicht verpflichtet gewesen, beim Beschwerdeführer vor der Versteigerung Anordnungen einzuholen. Er hätte lediglich allfällige vom Beschwerdeführer gemachte Anordnungen beachten müssen.

- 2.2. In der Verfügung vom 28. August 2024, so das Bezirksgericht weiter, sei festgehalten worden, dass sich der Beschwerdegegner 1 als berechtigt erachte, das Exmissionsgut nach eigenem Gutdünken zu entsorgen, falls die Halle bis zum 9. September 2024 nicht geräumt sei. Da dies auch Wochen danach nicht der Fall gewesen sei, habe der Beschwerdegegner 1 mit C._____ vereinbart, dass dieser das gesamte Exmissionsgut zu einem Preis von Fr. 3'000.- übernehme. Diese Vorgehensweise sei nicht zu beanstanden. Der Beschwerdegegner 1 habe den Ausweisungsauftrag im Interesse der B._____ AG (fortan: Beschwerdegegnerin 2) zügig vollziehen müssen. Dabei sei er verhältnismässig vorgegangen, zumal er dem Beschwerdeführer vorgängig viel Zeit zur Räumung eingeräumt habe. Vor diesem Hintergrund sei es verhältnismässig gewesen, für das verbleibende Exmissionsgut keinen weiteren Steigerungstermin anzusetzen.
- 2.3. Die Kritik an der Arbeit der D._____ GmbH sei nicht stichhaltig. Der Beizug eines spezialisierten Unternehmens sei sachgerecht gewesen. Dieses habe die Fahrzeuge erfassen und einen Zuschlagspreis festlegen müssen. Eine fachmännische Schätzung sei aufgrund der Versteigerungsmodalitäten "ohne Limit" jedoch nicht geboten gewesen. Die Einsetzung von Pauschalen sei üblich und nicht zu beanstanden.
3. Auf die Vorbringen des Beschwerdeführers ist im Folgenden im Einzelnen näher einzugehen.
 - 3.1. Der Beschwerdeführer beanstandet den tiefen Steigerungserlös von Fr. 3'000.-. Er macht geltend, der Wert der versteigerten Fahrzeuge habe rund Fr. 30'000.- betragen. In den Steigerungsbedingungen sei keine Rede von einem Zuschlag ohne Preislimit gewesen. Ein solches wäre notwendig gewesen (act. 3 S. 2). Gemäss § 7 Abs. 1 der Verordnung des Obergerichtes über das Verfahren bei freiwilligen öffentlichen Versteigerungen (LS 235.15) werden die Steigerungsbedingungen vom Gemeindeammann aufgestellt, Abs. 2 der Bestimmung regelt deren Inhalt. Danach erscheint die Festlegung eines Mindestangebotes nicht als erforderlich, aber möglich (vgl. § 11 Abs. 2 der Verordnung). Gemäss Ziff. 1 der massgeblichen Steigerungsbedingungen vom

tt.mm.2024 (act. 2/4/1b) war vorgesehen, dass der Zuschlag nach dreimaligem Aufruf an die meistbietende Person erteilt würde, sofern eine allfällige Preislimite erreicht würde. Ziff. 1 selbst setzte keinen zwingenden Mindestlös voraus. In Ziff. 8 der Bedingungen wurde jedoch ein Minimalangebot von Fr. 10.- festgelegt. Eine Pflicht des Beschwerdegegners 1 zur Festlegung eines höheren Mindestangebots bestand nicht. Eine solche ergibt sich insbesondere nicht aus der besagten Verordnung (siehe auch Urteil HG ZH vom 27. Mai 2024, Geschäfts-Nr. HG220143-O, E. 3.5 mit weiterem Verweis). Vielmehr war es die Pflicht des Beschwerdegegners 1, die Steigerungsbedingungen so zu gestalten, dass in absehbarer, den Beteiligten zumutbarer Zeit ein Steigerungszuschlag möglich wird (vgl. zum Ganzen Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich LC110026 vom 17. Oktober 2011, E. 3.4).

- 3.2. Der Beschwerdeführer rügt weiter, dass er vom kurzfristig festgelegten Vorgehen des Doppelaufrufs (Einzelversteigerung, Versteigerung als Gesamtpaket) keine Kenntnis gehabt habe (act. 3 S. 2). Gemäss § 11 Abs. 1 Satz 1 der Verordnung werden die Steigerungsgegenstände grundsätzlich einzeln versteigert. Aus Gründen der Zweckmässigkeit erlaubt die Verordnung jedoch auch die Versteigerung von mehreren Gegenständen zusammen (§ 11 Abs. 1 Satz 2 Verordnung). Ziel des Beschwerdegegners 1 war es, einen möglichst hohen Steigerungserlös zu erwirtschaften. Sein Entschluss, die zu versteigernden Fahrzeuge zuerst einzeln und dann zusammen anzubieten und den Zuschlag dem Meistbietenden beider Aufrufverfahren zu erteilen, erfolgte in diesem Sinne. Auch wenn sich der Doppelaufruf nicht aus den Steigerungsbedingungen ergab, lag er doch insoweit im Interesse des Beschwerdeführers, als damit ein höchstmögliches Angebot erzielt werden sollte. Gemäss unbestritten gebliebener Darstellung äusserte sich der Beschwerdegegner 1 zu Beginn der Versteigerung zum beabsichtigten Vorgehen des doppelten Aufrufs (act. 2/6/6 S. 3). Es wäre dem Beschwerdeführer frei gestanden, der Versteigerung von Beginn weg beizuwohnen und gegen die geplante Vorgehensweise zu opponieren oder dem Beschwerdegegner 1 vor der Versteigerung diesbezügliche Anweisungen zu erteilen (§ 7 Abs. 1 der Verordnung). Da sich der Beschwerdegegner 1 für den Doppelaufruf mit dem Ziel eines

höchstmöglichen Erlöses und damit im Interesse des Beschwerdeführers entschieden und überdies keine gegenteiligen Anordnungen des Beschwerdeführers bestanden, ist seine Vorgehensweise nicht zu beanstanden.

- 3.3. Der Beschwerdeführer moniert ferner den Umstand, dass die Abstellhalle nach der Durchführung der Versteigerung vom tt.mm.2024 geräumt und von einer weiteren Versteigerung des übrig gebliebenen Exmissionsguts abgesehen worden sei. Er habe versucht, die Fahrzeuge rechtzeitig wegzubringen (act. 3 S. 2). Selbst wenn die Ausführungen des Beschwerdeführers betreffend seine Bemühungen zutreffen sollten, so muss er sich entgegen halten lassen, dass ihm seit Mai 2024 mehrfach Frist angesetzt wurde, um das Exmissionsgut aus der Halle zu entfernen (act. 2/6/6 Rz 1 f., act. 2/6/7/2-3, act. 2/6/7/6). Auch wenn er allenfalls einzelne Fahrzeuge und Kleinteile entfernt hatte (act. 3 S. 3), hat er es doch in Missachtung der zahlreichen Aufforderungen über mehrere Monate hinweg unterlassen, die Lagerhalle zu räumen. Angesichts dieser längerdauernden Untätigkeit des Beschwerdeführers durfte der Beschwerdegegner 1 die Räumung der Halle nach durchgeführter Versteigerung vom tt.mm.2024 fortführen.

Weiter ist bei den vorliegenden Gegebenheiten nicht zu beanstanden, dass der Beschwerdegegner 1 von einer weiteren Versteigerung absah und sämtliches Exmissionsgut an einen Dritten verkaufte (act. 2/6/6 S. 3). Der Beschwerdeführer wurde im Rahmen des Vollstreckungsverfahrens verschiedentlich darauf aufmerksam gemacht, dass nicht versteigertes Exmissionsgut entsorgt werden könne (act. 2/6/7/3). Letzterer Hinweis erfolgte namentlich in der Verfügung vom 28. August 2024, welche nach der Durchführung der Versteigerung vom tt.mm.2024 erging und an den Beschwerdeführer adressiert war (act. 2/6/7/6). Darin wurde explizit festgehalten, dass im Falle der Unterlassung der Räumung bis zum 9. September 2024 von einem Eigentumsverzicht ausgegangen und das noch vorhandene Exmissionsgut nach eigenem Gutdünken entsorgt werde. Weiter wurde festgehalten, dass wertloses Material durch den Grundeigentümer zu entsorgen sei und die restlichen Gegenstände freiwillig öffentlich versteigert würden (act. 2/6/7/6). Diese Verfügung

erwuchs gemäss unbestritten gebliebenen Ausführungen des Beschwerdegegners 1 im vorinstanzlichen Vernehmlassungsverfahren mit Ausnahme der angesetzten Frist in Rechtskraft (act. 2/6/6 S. 3). Der Beschwerdeführer hatte demnach Kenntnis davon, dass er im Falle der Unterlassung der Räumung auf seinen Eigentumsanspruch verzichten würde. In der Folge wurde ihm die bis zum 9. September 2024 angesetzte Frist bis zum 30. September 2024 erstreckt. Eine Räumung durch den Beschwerdeführer blieb indes weiterhin aus (act. 2/6/6 S. 3). Bei diesen Gegebenheiten war der Beschwerdegegner 1 berechtigt, das restliche Exmissionsgut nach Fristablauf wegzuschaffen. Zwar wurde in der Verfügung vom 28. August 2024 festgehalten, die nicht als Abfall betrachteten Gegenstände würden versteigert. Dabei handelte es sich aber lediglich um die Darlegung des beabsichtigten weiteren Vorgehens. Das war nicht zwingend. Wie die Vorinstanz im angefochtenen Urteil zu Recht erwog (act. 4 E. 3.2.2), durfte der Beschwerdegegner 1 infolge des Eigentumsverzichts des Beschwerdeführers von einem generellen Veräusserungsrecht ("nach eigenem Gutdünken zu entsorgen") ausgehen und das Exmissionsgut dementsprechend bzw. auch abweichend vom Angedachten gemäss Verfügung vom 28. August 2024 veräussern. Er war aufgrund des Eigentumsverzichts des Beschwerdeführers berechtigt, das verbliebene Exmissionsgut in guten Treuen anderweitig zu beseitigen (vgl. auch betr. diesbezüglicher jahrelanger Praxis ZR 85 [1986] Nr. 94 S. 242; Bachofner, Die Mieterausweisung Rechtsschutz in klaren und in weniger klaren Fällen, Zürich/St. Gallen 2019, Rz 796). Angesichts des Umstandes, dass die Beschwerdegegnerin 2 eine weitere Versteigerung ablehnte (act. 2/6/6 S. 3) und aus der Versteigerung vom tt.mm.2024 ein relativ geringer Erlös resultiert war, erweist sich die Veräusserung des Exmissionsguts als sachgerecht. Indem der Beschwerdegegner 1 das verbleibende Gut an einen Kaufinteressenten verkaufte, handelte er im Interesse des Beschwerdeführers und kam seiner Pflicht nach, im Rahmen des Vollzugs nicht mit unnötiger Härte zu verfahren (ZR 85 [1986] Nr. 94, S. 242). Daran vermag auch der Umstand nichts zu ändern, dass die Halle seit der Räumung offenbar leer steht (act. 3 S. 3), ist es doch allein die Eigentümerin, welche über deren weitere Nutzung entscheidet. Angesichts der ge-

schilderten Umstände bestehen keine Hinweise, dass der Beschwerdegegner 1 im Rahmen der Räumung der Lagerhalle nicht verhältnismässig vorgegangen wäre (siehe act. 3 S. 3 f.). Ohnehin ist offen, ob die vom Beschwerdeführer angegebenen Preisvorstellungen tatsächlich hätten umgesetzt werden können, hat er doch lediglich Auszüge von Inseraten auf den Verkaufsplattformen E._____ und F._____ ins Recht gereicht (act. 2/4/3a-c), jedoch keinen Nachweis, dass die Fahrzeuge zu diesen Preisen tatsächlich hätten verkauft werden können (siehe dazu act. 3 S. 2 f.). Schliesslich bestand auch keine Pflicht des Beschwerdegegners 1, sich durch den Beschwerdeführer beraten zu lassen (act. 3 S. 3).

- 3.4. Des Weiteren bringt der Beschwerdeführer vor, die Vorinstanz widerspreche sich in ihrem Urteil insoweit, als sie in Bezug auf die D._____ GmbH einerseits von einer spezialisierten Firma ausgehe, andererseits aber erwäge, eine fachmännische Schätzung sei aufgrund der Versteigerung ohne Mindestlös nicht geboten gewesen (act. 3 S. 4). Entgegen dem Beschwerdeführer erweisen sich die diesbezüglichen Erwägungen der Vorinstanz (act. 4 E. 3.2.3) nicht als widersprüchlich. Allein deshalb, weil es im vorliegenden Fall nicht geboten erschien, die Fahrzeuge angesichts des notwendigen Mindestangebots von Fr. 10.- gemäss Ziff. 8 der Steigerungsbedingungen schätzen zu lassen, kann der beigezogenen Firma nicht eine Spezialisierung in diesem Tätigkeitsbereich abgesprochen werden. Das Vorbringen des Beschwerdeführers ist nicht überzeugend.
- 3.5. Die Ausführungen des Beschwerdeführers zur Abrechnung des besagten Unternehmens betreffend Kosten für Klein- und Reinigungsmaterial (act. 3 S. 4) bleiben pauschal gehalten und erweisen sich als zu wenig substantiiert. Die Vorinstanz erwog dazu, dass solche pauschale Abrechnungskosten geschäftsüblich seien (act. 4 E. 3.2.3). Der Rekurrent setzt sich damit nicht auseinander. Darauf ist daher nicht näher einzugehen.
- 3.6. Schliesslich rügt der Beschwerdeführer eine unvollständige Dokumentation der Räumung durch den Beschwerdegegner 1 (act. 3 S. 4). Hierbei handelt

es sich um eine neue, vor Vorinstanz nicht vorgebrachte Beanstandung, welche nicht zu hören ist (Art. 326 Abs. 1 ZPO). Darauf ist nicht einzutreten.

4. Abschliessend ist damit festzuhalten, dass die Vorbringen des Beschwerdeführers nicht zu überzeugen vermögen, weshalb die Beschwerde abzuweisen ist, soweit darauf einzutreten ist.

III.

1. Die Gerichtsgebühr für das vorliegende Verfahren ist auf Fr. 500.- festzusetzen. Ausgangsgemäss sind die Kosten des Verfahrens dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 83 Abs. 3 GOG i.V.m. Art. 106 Abs. 1 ZPO i.V.m. § 20 GebV OG). Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen.
2. Die Verwaltungskommission entscheidet als obere Aufsichtsbehörde letztinstanzlich über die vorliegende Beschwerde. Ein kantonales oder eidgenössisches Rechtsmittel dagegen besteht nicht (Urteil des Bundesgerichts 4A_448/2015 vom 14. September 2015 sowie Urteil des Bundesgerichts 4A_571/2013 vom 4. Februar 2014, E. 1.1).

Es wird beschlossen:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Die Gerichtsgebühr für das vorliegende Beschwerdeverfahren wird auf Fr. 500.- festgesetzt.
3. Die Kosten des Verfahrens werden dem Beschwerdeführer auferlegt.
4. Parteientschädigungen werden nicht zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung, je gegen Empfangsschein, an:
 - den Beschwerdeführer,

- die Beschwerdegegner 1 und 2, unter Beilage einer Kopie von act. 3,
- das Bezirksgericht Hinwil als untere kantonale Aufsichtsbehörde zuhanden des Verfahrens Geschäfts-Nr. CB240012-E, unter Rücksendung der beigezogenen Akten Geschäfts-Nr. CB240012-E (act. 2/6/1-11).

Zürich, 28. März 2025

Obergericht des Kantons Zürich
Verwaltungskommission

Gerichtsschreiberin:

lic. iur. A. Leu

versandt am: