

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer als obere kantonale Aufsichtsbehörde  
über Schuldbetreibung und Konkurs



---

Geschäfts-Nr.: PS110153-O/U.doc

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. A. Katzenstein, Vorsitzende, Oberrichter  
Dr. P. Higi und Ersatzrichterin Prof. Dr. I. Jent-Sørensen sowie Ge-  
richtsschreiberin lic. iur. R. Maurer.

## Urteil vom 22. November 2011

in Sachen

**A.\_\_\_\_\_**,  
Beschwerdeführer,

gegen

**B.\_\_\_\_\_ AG**,  
Beschwerdegegnerin,

betreffend **Verwertung**  
(Beschwerde über das Betreibungsamt C.\_\_\_\_\_)

Beschwerde gegen ein Urteil des Bezirksgerichtes Horgen vom 25. Juli 2011  
(CB110013)

### Erwägungen:

1. a) In der Grundpfandbetreuung Nr. ... des Betreibungsamtes C.\_\_\_\_\_ betrieb die Grundpfandgläubigerin bzw. Beschwerdegegnerin den Beschwerdeführer auf Verwertung des Grundpfandes in der Gemeinde D.\_\_\_\_\_, Grundbuchblatt ..., Stockwerkeigentum: 155/1000 Miteigentum an Grundbuchblatt ... mit Sonderrecht am Gewerberaum im Untergeschoss, "...", E.\_\_\_\_\_ (Proz.Nr. PS110144, act. 17/1).

F.\_\_\_\_\_, ...strasse ..., E.\_\_\_\_\_, ersuchte als Dritteigentümer des Pfandobjektes um Bewilligung des Aufschubes der Verwertung des Grundpfandes zugunsten einer Ratenzahlung. Das Betreibungsamt gewährte F.\_\_\_\_\_ am 10. November 2010, nach Bezahlung einer ersten Aufschubrate von Fr. 80'000.--, einen Verwertungsaufschub im Sinne von Art. 123 SchKG (unter Hinweis auf BGE 101 III 72 f.) bis längstens 10. November 2011, unter der Bedingung und nur so lange, dass bzw. als er die monatlichen Aufschubraten von Fr. 80'000.-- pünktlich leiste (act. 2/1, 2/2; Proz.Nr. PS110144, act. 17/24).

Nachdem die Raten von Mai und Juni 2011 fällig und nicht bezahlt worden waren, setzte das Betreibungsamt C.\_\_\_\_\_ mit Verfügung vom 7. Juni 2011 dem Schuldner bzw. Beschwerdeführer sowie F.\_\_\_\_\_ (Dritteigentümer) Frist bis 20. Juni 2011 zur Bezahlung der ausstehenden Raten von Mai und Juni 2011, unter der Androhung, dass sonst die Verwertungshandlungen in Angriff genommen würden (act. 2/1).

b) Gegen diese Verfügung führte der Beschwerdeführer bei der unteren kantonalen Aufsichtsbehörde über die Betreibungsämter Beschwerde mit dem Antrag auf Sistierung/Aufhebung der Verfügung, bis eine neue Regelung und/oder eine Ablösung gefunden worden sei (act. 1). Die untere kantonale Aufsichtsbehörde über die Betreibungsämter wies diese Beschwerde mit Urteil vom 25. Juli 2011 ab (act. 8).

c) Der Beschwerdeführer führt gegen diesen Entscheid der unteren kantonalen Aufsichtsbehörde rechtzeitig Beschwerde mit den Anträgen:

"- Das Urteil sei aufzuheben und den Anträgen in der Eingabe vom 27. Juni 2011 seien stattzugeben,

- das heisst, der Beschwerde sei wie beantragt aufschiebende Wirkung zu erteilen und

- der Sistierung/Aufhebung der Verfügung des Betreibungsamtes sei stattzugeben bis eine neue Regelung und/oder Ablösung gefunden worden ist

- Die B.\_\_\_\_\_ sei aufzufordern gemäss OR 120 Abs. 2 mit Herrn F.\_\_\_\_\_ zu verrechnen" (act. 9 S. 1 i.V. mit act. 6/1)

d) Gleichzeitig wie der Beschwerdeführer hatte auch der Dritteigentümer des Pfandobjektes, F.\_\_\_\_\_, Beschwerde gegen die Verfügung des Betreibungsamtes vom 7. Juni 2011 erhoben, welche mit Urteil der unteren kantonalen Aufsichtsbehörde vom 25. Juli 2011 ebenfalls abgewiesen wurde. Auch der Dritteigentümer erhob gegen dieses Urteil Beschwerde (vgl. Proz.Nr. PS110144). Mit Präsidialverfügung vom 16. August 2011 wurde der Beschwerde des Dritteigentümers einstweilen die aufschiebende Wirkung verliehen (Proz.Nr. PS110144, act. 14) und das Betreibungsamt C.\_\_\_\_\_ ersucht, der Kammer insbesondere das Betreibungsprotokoll sowie Unterlagen über die Zustellung eines allfälligen von der Beschwerdegegnerin gestellten Verwertungsbegehrens zuzustellen (Proz.Nr. PS110144, act. 14). Dies erfolgte mit der Begründung, der Dritteigentümer lege nahe, die Verwertungsfristen gemäss Art. 154 SchKG seien nicht eingehalten worden, wobei er in seiner Eingabe an die obere Aufsichtsbehörde zudem vorbringe, die Beschwerdegegnerin habe kein Verwertungsbegehren gestellt (Proz. Nr. PS110144, act. 14 S. 2). Im Beschwerdeverfahren des Dritteigentümers reichte das Betreibungsamt sodann die gewünschten Dokumente ein (Proz. Nr. PS110144, act. 17/1-33). Diese Dokumente sind im vorliegenden Verfahren zu berücksichtigen, falls bzw. so weit sie relevant sind (Art. 20a Abs. 2 Ziff. 2 SchKG).

2. a) Auf den Weiterzug einer betriebsrechtlichen Beschwerde an eine obere kantonale Aufsichtsinstanz sind seit Inkrafttreten der Schweizerischen ZPO - nebst Art. 20a Abs. 1 SchKG - gestützt auf Art. 20a Abs. 3 SchKG i.V. mit § 18 EG/SchKG und §§ 83 f. GOG sinngemäss die Art. 319 ff. ZPO anwendbar. Art. 326 Abs. 1 ZPO schliesst neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue

Beweismittel aus, auch bei Verfahren, die der Untersuchungsmaxime unterstehen (BGE 5A\_405/2011 E. 4.5.3 mit Verweisen). Damit ist der erst im Verfahren vor der oberen kantonalen Aufsichtsbehörde gestellte Antrag, die B.\_\_\_\_\_ sei aufzufordern, gemäss Art. 120 Abs. 2 OR mit Herrn F.\_\_\_\_\_ zu verrechnen, ausgeschlossen. Auf diesen Antrag ist daher von vornherein nicht einzutreten.

b) Unter Vorbehalt von Art. 22 SchKG darf die Aufsichtsbehörde nicht über die Anträge der Parteien hinausgehen (Art. 20a Abs. 2 Ziff. 3 SchKG). Ein Anwendungsfall von Art. 22 SchKG besteht nicht, da sich die von F.\_\_\_\_\_ (im Verfahren PS110144) zweitinstanzlich neu vorgebrachten Tatsachenbehauptungen als unzutreffend erwiesen, so weit sie als Noven zulässig waren.

3. a) Der Beschwerdeführer hatte vorinstanzlich vorgebracht, die Ratenzahlung sei nicht mit ihm ausgehandelt worden, er sei nicht konsultiert, sondern von der Aufschubsbewilligung erst nachträglich informiert worden (act. 1 S. 1). Die Beschwerdegegnerin habe Fr. 480'000.-- Zahlungen von F.\_\_\_\_\_ angenommen und ihn damit faktisch als Schuldner akzeptiert. Die Beschwerdegegnerin hätte längst mit dem Eigentümer verrechnen können. Die Sachlage sei ganz und gar nicht klar, deshalb sollten das Betreibungsamt und die Beschwerdegegnerin ein Entgegenkommen zeigen, vor allem da bei einer Schätzung von Fr. 1'400'000.-- und einer noch geringen Belastung von Fr. 523'900.-- das Risiko für die Gläubigerin sehr klein sei und die Möglichkeit geboten werden sollte, den ausstehenden Betrag ohne Zeitdruck abzulösen (act. 1 S. 2).

Die Vorinstanz erachtete die Beschwerde als unbegründet und widerlegte die Vorbringen des Beschwerdeführers im einzelnen, indem sie erwog, die mit dem Dritteigentümer vereinbarte Ratenzahlung habe dem Beschwerdeführer zum Vorteil gereicht und es habe keine Pflicht des Betreibungsamtes bestanden, ihn zu konsultieren. Ferner führte die Vorinstanz aus, die Bezahlung einer Schuld durch den Dritteigentümer führe nicht zu einem Schuldnerwechsel. Die Vorinstanz erachtete ferner die Ausführungen des Beschwerdeführers zu einer möglichen Verrechnung sowie zu den angeblich ungeklärten Rechtsverhältnissen zwischen Dritteigentümer und Gläubigerin als nicht nachvollziehbar (act. 8 S. 3f). Die Vorinstanz hielt sodann fest, es sei nicht Aufgabe des Betreibungsamtes, dem

Schuldner einen Aufschub der Verwertung zu offerieren, zudem habe der Beschwerdeführer nicht geltend gemacht, er habe eine angemessene Abschlagszahlung offeriert und um einen Aufschub ersucht (act. 8 S. 4). Die Modalitäten der ursprünglich erfolgten Bewilligung des Aufschubs seien nicht Gegenstand dieses Verfahrens (act. 8 S. 4). Schliesslich verkenne der Beschwerdeführer, nachdem unbestrittenermassen Abschlagszahlungen nicht rechtzeitig geleistet worden seien, dass der Verwertungsaufschub nach dem Wortlaut des Art. 123 Abs. 5 SchKG ohne weiteres dahinfalle (act. 8 S. 3f).

b) In seiner Beschwerde an die obere kantonale Aufsichtsbehörde bringt der Beschwerdeführer sinngemäss vor, das Bezirksgericht habe beim Betreibungsamt keine Abklärung, Vernehmlassung oder Beschwerdeantwort eingeholt (act. 9 S. 2). Ferner wirft der Beschwerdeführer die Frage auf, wo denn die Informationspflicht bleibe: Das Bezirksgericht habe festgestellt, dass er als Schuldner nicht informiert worden sei und nicht informiert werden müsse (act. 9 S. 2). Er rügt die Annahme als falsch, dass die Vereinbarung zwischen dem Betreibungsamt, Dritteigentümer und B. \_\_\_\_\_ zu keinem Nachteil geführt habe und führt aus, die B. \_\_\_\_\_ hätte schon längst verrechnen müssen. Art. 120 Abs. 2 OR werde ignoriert durch Nichtanerkennung des Drittschuldners. (act. 9 S. 2).

c) Der Beschwerdeführer vermochte seine Kritik am vorinstanzlichen Entscheid nicht zu substantiieren. Er vermochte namentlich nicht darzutun, dass ihm daraus ein Nachteil erwachsen sei, dass die Vorinstanz beim Betreibungsamt keine Vernehmlassung einholte. Er vermochte ebenso seine Behauptung, die Vereinbarung zwischen Betreibungsamt, Dritteigentümer und Gläubigerin habe bei ihm zu einem Nachteil geführt, weder zu begründen noch zu substantiieren. Es wäre im übrigen auch unerfindlich, einen Nachteil zu erkennen.

Der angefochtene Entscheid erweist sich als zutreffend. Der Beschwerdeführer brachte im zweitinstanzlichen Verfahren nichts vor, was eine andere Beurteilung nahe legen würde. Dies führt zur Abweisung seiner Beschwerde.

4. Das Verfahren vor der oberen kantonalen Aufsichtsbehörde in Schuldbetreibungs- und Konkursachen ist kostenlos (Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 SchKG). Parteientschädigungen sind nicht zuzusprechen.

**Es wird erkannt:**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, sowie darauf eingetreten wird.
2. Es werden keine Kosten erhoben.
3. Schriftliche Mitteilung an die Parteien und – unter Beilage der erstinstanzlichen Akten – an das Bezirksgericht Horgen sowie an das Betreibungsamt C.\_\_\_\_\_, je gegen Empfangsschein.
4. 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:

lic. iur. R. Maurer

versandt am: