

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer als obere kantonale Aufsichtsbehörde
über Schuldbetreibung und Konkurs



Geschäfts-Nr.: PS200087-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende, Oberrichter
lic. iur. P. Diggelmann und Oberrichterin lic. iur. A. Katzenstein sowie
Gerichtsschreiberin lic. iur. K. Würsch

Urteil vom 11. Mai 2020

in Sachen

A._____ AG,

Schuldnerin und Beschwerdeführerin,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. X._____,

gegen

B._____ Anlagestiftung,

Gläubigerin und Beschwerdegegnerin,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Y._____,

betreffend

Verfügung vom 16. März 2020 / aufschiebende Wirkung
(Beschwerde über das Betreibungsamt C._____)

Beschwerde gegen eine Verfügung des Bezirksgerichtes Dietikon vom 27. März
2020 (CB200006)

Erwägungen:

1.

1.1. In der durch die B._____ Anlagestiftung (Gläubigerin und Beschwerdegegnerin, fortan Beschwerdegegnerin) angehobenen Betreuung auf Grundpfandverwertung gegen die A._____ AG (Schuldnerin und Beschwerdeführerin, fortan Beschwerdeführerin) erliess das Betreibungsamt C._____ am 16. März 2020 eine Anzeige an den Grundeigentümer resp. die Beschwerdeführerin betreffend Einzug der Miet- und Pachtzinse der Geschäftsliegenschaft D._____ -ring ... in ... E._____ (act. 8/3/2 = act. 5/2). Dagegen erhob die Beschwerdeführerin mit Eingabe vom 26. März 2020 (Datum Poststempel) beim Bezirksgericht Dietikon als untere kantonale Aufsichtsbehörde über Betreibungsämter (fortan Vorinstanz) Beschwerde. In prozessualer Hinsicht verlangte sie, es sei der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zu erteilen (act. 8/1 S. 2).

1.2. Mit Verfügung vom 27. März 2020 wies die Vorinstanz das Gesuch um Erteilung der aufschiebenden Wirkung ab, setzte dem Betreibungsamt eine Frist an zur Vernehmlassung und der Beschwerdegegnerin zur Beantwortung der Beschwerde (act. 8/4 = act. 7 S. 4 f.).

2.

2.1. Gegen die Abweisung des Gesuchs um Erteilung der aufschiebenden Wirkung durch die Vorinstanz gelangte die Beschwerdeführerin mit Eingabe vom 2. April 2020 (Datum Poststempel) an das Obergericht des Kantons Zürich als obere kantonale Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs. Sie stellt folgende Rechtsbegehren (act. 2 S. 2):

"1. Dispositiv-Ziff. 1 der Verfügung des Bezirksgerichts Dietikon als untere Aufsichtsbehörde über die Betreibungsämter vom 27. März 2020 (Geschäfts-Nr. CB20006-M/Z01) sei aufzuheben und dem Gesuch der Beschwerdeführerin um Erteilung der aufschiebenden Wirkung sei stattzugeben, unter sofortiger Mitteilung/Ermächtigung an die Mieter der Liegenschaft D._____ -ring ... , ... E._____, die Mietzinse der Beschwerdeführerin (Vermieterin) zu bezahlen.

2. Der Beschwerde sei die aufschiebende Wirkung zu erteilen."

2.2. Die Akten des vorinstanzlichen Verfahrens wurden von Amtes wegen beigezogen (act. 8/1-7). Mit Verfügung vom 6. April 2020 wurde der Beschwerde der Beschwerdeführerin insoweit superprovisorisch die aufschiebende Wirkung erteilt, als die Wirkung der Anzeige vom 16. März 2020 betreffend den Einzug der Miet-/Pachtzinse ausgesetzt resp. der Beschwerdeführerin die Entgegennahme der Miet-/Pachtzinsforderungen und den Mietern/Pächtern die befreiende Leistung an dieselbe zugestanden wurde. Der Beschwerdegegnerin wurde Frist angesetzt, um sich zur aufschiebenden Wirkung zu äussern bzw. eine Beschwerdeantwort zu erstatten (act. 9). Im Verfahren vor der Vorinstanz erstattete die Beschwerdegegnerin ihre Beschwerdeantwort mit Datum vom 3. April 2020 (act. 12-13). Die Vernehmlassung des Betreibungsamtes ging am 8. April 2020 ein (act. 16). Die Vorinstanz leitete der Kammer im Nachgang zur Übersendung ihrer Akten beide Eingaben weiter (act. 11 und act. 15). Die von der Beschwerdegegnerin im Beschwerdeverfahren vor der Kammer eingereichte Beschwerdeantwort datiert vom 17. April 2020. Sie beantragt darin die Abweisung der Beschwerde und den sofortigen Entzug der aufschiebenden Wirkung (act. 17 S. 2). Die Beschwerdeantwort wurde der Beschwerdeführerin am 20. April 2020 samt Beilagen zur Kenntnisnahme zugestellt (act. 20). Das Verfahren erweist sich als spruchreif. Ein nochmaliger Entscheid über die aufschiebende Wirkung im vorliegenden Verfahren wird mit dem heutigen Entscheid obsolet.

3.

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). Die Beschwerde ist innerhalb der zehntägigen Rechtsmittelfrist zu erheben. Dabei sind konkrete Beschwerdeanträge zu stellen und zu begründen. Die Beschwerde führende Partei hat sich hierbei mit der Begründung des vorinstanzlichen Entscheides im Einzelnen auseinander zu setzen und anzugeben, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid ihrer Ansicht nach leidet (Art. 321 ZPO; vgl. im Einzelnen BK ZPO-Sterchi, Bd. II, Bern 2012, Art. 321 N 15 ff.). Neue Anträge, neue Tatsachen und neue Beweismittel sind im Be-

schwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 ZPO). Das gilt auch im zweinstanzlichen betreibungsrechtlichen Beschwerdeverfahren (vgl. OGer ZH PS110019 vom 21. Februar 2011, E. 3.4).

4.

4.1. Die Beschwerdeführerin macht mit ihrer Beschwerde bei der Vorinstanz in der Sache geltend, sie habe keine Kenntnis von der Betreibungseinleitung gehabt, es sei ihr kein Zahlungsbefehl zugestellt worden (act. 8/1 S. 3). Über die angebliche Zinssperre sei sie vom Betreibungsamt telefonisch informiert worden, es sei eine Zustellung der Anzeige vom 16. März 2020 per E-Mail, aber keine Postzustellung erfolgt. Die Anzeige der Zinssperre dürfe während eines Rechtsstillstandes nur erlassen werden, wenn der Zahlungsbefehl vor Beginn des Rechtsstillstandes erlassen worden sei. Bis zum Rechtsstillstand, der am 19. März 2020 in Kraft getreten sei (Verordnung des Bundesrates vom 18. März 2020, Art. 56 Ziffer 3 SchKG), sei kein Zahlungsbefehl erlassen worden. Das Betreibungsamt habe mit seinem Vorgehen gegen Art. 34 SchKG und Art. 91 Abs. 2 VZG verstossen (act. 8/1 S. 4 f.).

Zur beantragten aufschiebenden Wirkung führte die Beschwerdeführerin vor Vorinstanz aus, diese sei für sie von essentieller Bedeutung. Es seien zahlreiche Mietverhältnisse mit einem jährlichen Mietertrag von rund CHF 1.2 Mio. von der Zinssperre betroffen. Würde ihr dieser Mietertrag vorenthalten, liege ein eingreifender Rechtsakt vor. Mit den Mietzinseinnahmen begleiche sie (die Beschwerdeführerin) u.a. die laufenden Aufwendungen, wie Löhne, Liegenschaftskosten (Heiz-, Betriebs- und Unterhaltskosten, etc.). Die Zinssperre würde zu einem nicht wieder rückgängig zu machenden Nachteil führen. Ein Zuwarten mit der Zinssperre gefährde das Vollstreckungssubstrat sodann nicht und die Gläubigerin sei mit 16 Namensschuldbriefen bereits vollumfänglich abgesichert. Schliesslich bestehe wegen dem Corona-Virus eine ausserordentliche Lage. Ihr Verwaltungsratspräsident sei am 11. März 1947 geboren, gesundheitlich vorbelastet und gehöre damit zur sog. Risikogruppe. Allfällige Massnahmen zur Abfederung der Zinssperre seien zum jetzigen Zeitpunkt nicht resp. nicht innert kurzer Zeit möglich. Das Büro bleibe bis auf weiteres geschlossen. Die Gläubigerin torpediere mit ihrem Vorge-

hen die im Gang befindliche Ablösung der Hypothek, die sich wegen der Corona-Pandemie leider etwas verzögere (act. 8/1 S. 5 f.).

4.2. Die Beschwerdegegnerin bestreitet vorinstanzlich – wie auch in der Beschwerdeantwort bei der Kammer – die formell nicht korrekte Zustellung der Anzeige vom 16. März 2020 an die Beschwerdeführerin, und sie macht die fehlende Relevanz des Rechtsstillstandes geltend. Bei der Anzeige handle es sich nicht um eine Betreibungshandlung und es gelte, falls Art. 91 VZG überhaupt auch auf die Anzeige an den Grundeigentümer zur Anwendung komme, gar eine Sonderregelung gemäss Art. 91 Abs. 2 VZG. Voraussetzung der Anzeige gemäss dem geltenden Art. 91 Abs. 2 VZG (anders als noch vor der Gesetzesrevision im Jahr 1996) sei sodann nur der Erlass, nicht aber die Zustellung des Zahlungsbefehls. Der Zahlungsbefehl sei vor dem Rechtsstillstand ab dem 19. März 2020 erlassen bzw. ausgefertigt worden (act. 12 S. 5 ff. sowie act. 17 S. 6 f. und 8-10).

Das Betreibungsamt hält im Wesentlichen fest, die Betreibung sei am 13. März 2020 angehoben worden, der Bevollmächtigte der Beschwerdeführerin sei gleichentags telefonisch über die Betreibung sowie die Ausdehnung der Pfandhaft informiert worden und habe den Zahlungsbefehl am 16. März 2020 abholen wollen. Nach dem 19. März 2020 seien keine weiteren Zustellversuche mehr unternommen worden. Die Anzeige an den Grundeigentümer sei am 17. März 2020 versandt worden; die Abholfrist sei am 25. März 2020 ungenutzt abgelaufen, die A-Postsendung sei ab dem 18. März 2020 im Briefkasten der Beschwerdeführerin gelegen, am 20. März 2020 sei zusätzlich eine E-Mailzustellung sowie eine mündliche Information erfolgt (act. 16/0 S. 2 f.). Die Anzeige der Ausdehnung der Pfandhaft auf die Miet- und Pachtzinsen sei eine Sicherungsmassnahme. Es handle sich um keine Betreibungshandlung, sie müsse auch vor Zustellung des Zahlungsbefehls möglich sein und zudem seien u.a. wichtige Sicherungsmassnahmen nach Art. 98 SchKG zur Erhaltung von Vermögenswerten vom Rechtsstillstand ausgenommen (act. 16/0 S. 3 f.).

4.3. Zur Abweisung des Gesuchs um Erteilung der aufschiebenden Wirkung erwog die Vorinstanz, derzeit könne (vor dem Hintergrund des durch die Beschwerdeführerin Gerügten sowie) im Lichte der Kommentierung und Rechtsprechung

von intakten Erfolgsaussichten für die Beschwerde ausgegangen werden. Das Betreibungsverfahren stehe jedoch noch ganz am Anfang: Die Mietzinse seien im Sinne einer sichernden Massnahme an das Betreibungsamt zu zahlen und verblieben dort, insbesondere drohe derzeit keine Verteilung resp. kein irreversibler Nachteil. Die Beschwerdeführerin hätte die Folgen einer zeitlichen Verzögerung der Mietzinsauszahlung (im Falle ihres Obsiegens mit der Beschwerde) spezifisch und substantiiert darlegen müssen. Hierzu reichten die bloss pauschal behaupteten bzw. aufgezählten Verpflichtungen nicht aus, zumal nicht ersichtlich sei, weshalb die Beschwerdeführerin für Lohnzahlungen zwingend auf Mietzinseinnahmen angewiesen sein sollte, liege ihr Kerngeschäft doch in der Erforschung sowie dem Handel mit Heilmitteln, Nahrungsergänzungsmitteln und diätetischen Lebensmitteln. Die Beschwerdeführerin mache geltend, ihre Firma sei derzeit geschlossen. Aufgrund der vom Bund relativ unbürokratisch gesprochenen Überbrückungsgelder, könne die besondere Dringlichkeit jedoch gerade nicht mit der Corona-Pandemie begründet werden (act. 7 S. 3 f.).

4.4.1. Ein Antrag auf Erteilung der aufschiebenden Wirkung ist gutzuheissen, wenn ein nicht oder nicht leicht wieder gutzumachender Nachteil droht und die Beschwerde nicht als offensichtlich haltlos erscheint (vgl. KUKO SchKG-Dieth/Wohl, 2. A., Basel 2014, Art. 36 N 2a m.H.). Der Entscheid wird nach Ermessen getroffen, wobei der Ausnahmecharakter der aufschiebenden Wirkung gegenüber der gesetzlichen Regel über die sofortige Vollstreckbarkeit zu bedenken ist (vgl. etwa Kren Kostkiewicz, OFK SchKG, 19. A. 2016, SchKG 36 N 3). Die Erteilung der aufschiebenden Wirkung bildet die Ausnahme und hängt von der Abwägung der Interessen am Fortgang des Vollstreckungsverfahrens und an der Aufrechterhaltung des Zustandes ab, der vor Erlass der angefochtenen Verfügung bestand. Wird die aufschiebende Wirkung erteilt, so sollte sie sich auf das Nötigste beschränken. Der Gang der Betreuung sollte im frühen Stadium nur zurückhaltend angehalten werden. Grundsätzlich ist die aufschiebende Wirkung erst auf den Zeitpunkt zu gewähren, in dem nicht reversible Vorkehren zu treffen sind, wie zum Beispiel die Verwertung und die Verteilung (vgl. BGer 5A_466/2014 vom 22. Juli 2014, E. 2.1 sowie BGer 5A_968/2015 vom 7. März 2016, E. 3.1.).

4.4.2. Vorweg ist festzuhalten, dass taugliches Anfechtungsobjekt der vorliegenden Beschwerde einzig die vorinstanzliche (prozessleitende) Verfügung betreffend die aufschiebende Wirkung ist. Die Erfolgsaussichten der bei der Vorinstanz erhobenen Beschwerde sind bei der Beurteilung des Antrags auf Erteilung der aufschiebenden Wirkung nur im Rahmen einer summarischen Prüfung miteinzubeziehen. Vorliegend zu berücksichtigen ist, dass zum zeitlichen Aspekt der Anzeige betreffend die Zinssperre resp. die in diesem Zusammenhang stehende Bedeutung des Rechtsstillstandes, unterschiedliche Lehrmeinungen bestehen. Nach Ansicht von JOLANTA KREN KOSTKIEWICZ (in: Kurzkomentar VZG, 2011, Art. 91 N 13, S. 310) sei die Anzeige der Miet- und Pachtzinssperre auch während der Betreibungsferien sowie dem Rechtsstillstand zulässig, sofern der Zahlungsbefehl bereits vor Beginn derselben zugestellt worden sei. Die Betreibung beginne mit Zustellung des Zahlungsbefehls; solange sie noch nicht begonnen habe, könne auch keine Miet- und Pachtzinssperre ausgesprochen werden. EDUARD BRAND (Die betreibungsrechtliche Zwangsverwertung von Grundstücken im Pfandverwertungsverfahren, Zürich 2008, S. 25 und S. 234 mit FN 11) hält dafür, dass die Anzeige der Miet-/Pachtzinssperre eine zulässige Amtshandlung während dem Betreibungsstillstand sei, sofern der Zahlungsbefehl schon vor dem Stillstand erlassen (ausgefertigt) worden sei. Der Erlass bzw. die Ausfertigung beziehe sich nicht auf die Zustellung des Zahlungsbefehls. Eine vertiefte Auseinandersetzung in der Sache, insbesondere den Lehrmeinungen bzw. der Intention des Gesetzgebers zu Art. 91 Abs. 2 VZG (im Vergleich zur Regelung vor der Gesetzesrevision) und der Anwendbarkeit der Bestimmung, bleibt dem Entscheid der Vorinstanz vorbehalten. Vor dem genannten Hintergrund erscheint der von der Beschwerdeführerin mit der Beschwerde an die Vorinstanz eingenommene Standpunkt jedenfalls nicht als offensichtlich aussichtslos.

4.4.3. Im Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass die Beschwerdeführerin ihre Darlegungen bei der Kammer gegenüber jenen bei der Vorinstanz zum Teil präzisiert resp. ergänzt (annahmeweiser Wert der Liegenschaft von Fr. 19 Mio. und monatliche Aufwendungen von rund Fr. 16'000.00, welche tatsächlich viel höher seien; sie könne [bei Entzug der Zinseinnahmen] als Vermieterin ihren Unterhaltsverpflichtungen nicht nachkommen und es träfen sie die mietrechtlichen Fol-

gen nach Art. 259a OR; bei den vom Bund beantragten "Überbrückungsgeldern" würde es sich um ein Darlehen handeln und die Aufnahme von Schulden zur Deckung des Mietzinsausfalls würde einen nicht leicht wieder rückgängig zu machenden Nachteil darstellen; act. 2 S. 6, vierter und fünfter Aufzählungspunkt; act. 2 S. 7 erster Aufzählungspunkt). Die Vorinstanz warf der Beschwerdeführerin einen zu pauschalen Tatsachenvortrag vor. Die Beschwerdeführerin kann diesen Vorwurf nicht in ihrer Beschwerde an die Kammer ausräumen, indem sie ihre Vorbringen präzisiert. Wie bereits erwähnt, sind im vorliegenden Verfahren keine neuen Tatsachenbehauptungen mehr zulässig (vgl. vorne Erw. 3.). Die ergänzte resp. neue Argumentation der Beschwerdeführerin hat daher heute unberücksichtigt zu bleiben.

4.4.4. Die Beschwerdeführerin widerspricht dem vorinstanzlichen Argument, das Betreibungsverfahren stehe noch ganz am Anfang, indem sie darlegt, sie habe bis heute noch keinen Zahlungsbefehl zugestellt erhalten, die Betreuung beginne erst mit der Zustellung desselben, vorher könne auch keine Miet- und Pachtzinsperre ausgesprochen werden (act. 2 S. 5, erster und zweiter Aufzählungspunkt). Diese Argumentation der Beschwerdeführerin stützt sich – wie die Beschwerdegegnerin zu Recht geltend macht (act. 17 S. 11 f.) – auf den von ihr (der Beschwerdeführerin) in der Sache eingenommenen Standpunkt. Wie bereits dargelegt, ist dessen einlässliche Klärung dem vorinstanzlichen Verfahren vorbehalten. Für die hier zu beurteilende Frage der Erteilung der aufschiebenden Wirkung ist mit der Vorinstanz davon auszugehen, dass das Zwangsverwertungsverfahren noch ganz am Anfang steht, es insbesondere nicht um Verfahrensschritte der Verwertung und Verteilung geht, was gegen einen Vollstreckungsaufschub spricht. Auch gehen die Zinseinnahmen – wie die Vorinstanz zutreffend erwog – an das Betreibungsamt, wo sie vorerst verbleiben, ohne dass eine Verteilung stattfinden würde. In Bezug auf die Vorbringen der Beschwerdeführerin, die Zinssperre sei im Lichte von Art. 91 Abs. 2 VZG rechtswidrig und im hier vorliegenden klaren Fall der Rechtsverletzung resp. der offenkundigen Rechtswidrigkeit der Zinssperre sei es geboten, die aufschiebende Wirkung zu erteilen (act. 2 S. 5, dritter und vierter Aufzählungspunkt), gilt das vorstehend Gesagte, nämlich dass dazu keine abschliessende Auseinandersetzung und Berücksichtigung im vorlie-

genden Verfahren erfolgt. Eine summarisch vorgenommene Erfolgsprognose in Bezug auf die Beschwerde spricht nicht gegen die Erteilung der aufschiebenden Wirkung, sie gebietet diese aber auch nicht ohne die Vornahme einer weiteren Interessenprüfung.

Zugestimmt werden kann der Beschwerdeführerin einerseits darin, dass Zinseinnahmen aus einer von der Gesellschaft gehaltenen (Rendite-)Liegenschaft (behauptet rund 1.2 Mio. resp. 0.1 Mio. pro Monat), auch wenn die Einnahmen nicht aus dem Kerngeschäft stammen, nicht von unerheblichem wirtschaftlichen Interesse für die Beschwerdeführerin sein dürften (vgl. dazu act. 2 S. 6, zweiter Aufzählungspunkt). Auch erscheint nachvollziehbar, dass Massnahmen zur Abfederung der Zinssperre in der derzeitigen ausserordentlichen Lage aufgrund des Corona-Virus, bei allenfalls geschlossenen Büros oder zumindest reduzierter Tätigkeit vor Ort und einem zur Risikogruppe gehörenden Verwaltungsratspräsidenten, nicht leicht zu treffen sind und nicht umgehend getroffen werden können. Der Hinweis der Vorinstanz auf derzeit relativ unbürokratisch gewährte "Überbrückungsgelder für die Wirtschaft" ist insofern nicht überzeugend, als solche zur Abfederung von (erheblichen) wirtschaftlichen Beeinträchtigungen einer Unternehmung aufgrund der Corona-Pandemie dienen und nicht in Zusammenhang mit dem Ausgleich von Nachteilen aus einer im Betreibungsverfahren erlassenen Zinssperre gesetzt werden können. Andererseits ist zu bedenken, dass es sich bei einer Miet-/Pachtzinssperre stets um einen – wie die Beschwerdeführerin geltend macht (act. 2 S. 6) – Rechtsakt eingreifender Natur handelt, bei dem der Schuldnerin unter Strafandrohung die Verfügungsbefugnis über Zinseinnahmen entzogen wird. Ebenfalls ist die Betreibungsforderung der Gläubigerin noch anderweitig abgesichert. Dem Ausnahmecharakter der Suspensivwirkung der SchK-Beschwerde entsprechend, rechtfertigen diese Umstände für sich allein gesehen die Gutheissung des Antrages um Erteilung der aufschiebenden Wirkung noch nicht. Ein irreversibler bzw. nicht (leicht) wiedergutzumachender Nachteil ist damit noch nicht dargetan. Wie die Vorinstanz zu Recht erkannte, kommt es auf die konkreten Nachteile an, welche einer Schuldnerin aus der Zinssperre erwachsen und nicht leicht wieder gutzumachen sind. Solche müssen substantiiert dargelegt werden. Bei dem Argument der Beschwerdeführerin, die Ablösung der Hypothek

befinde sich im Gange, werde wegen der Corona-Pandemie etwas verzögert (act. 2 S. 7, letzter Aufzählungspunkt), handelt es sich um eine unbelegte Behauptung. Sie wird von der Beschwerdegegnerin bestritten (act. 17 S. 6 und 14). Die Beschwerdeführerin bezieht sich betreffend konkrete Nachteile weiter auf die laufenden Aufwendungen, wie Löhne (etwa des Hauswarts) und Liegenschaftskosten (Heiz-, Betriebs- und Unterhaltskosten etc.), welche beglichen werden müssten (act. 8/1 S. 6, erster Aufzählungspunkt; act. 2 S. 6, dritter bis fünfter Aufzählungspunkt). Dazu ist zu bemerken, dass dem Betreibungsamt während der Zinssperre eine "reduzierte" Verwaltung zukommt; es trifft alle zur Sicherung und zum Einzug der Miet-/Pachtzinsen erforderlichen Massnahmen, mitunter bezahlt es aus den Einnahmen die laufenden Auslagen und Abgaben, die während der Verwaltungsdauer für das vermietete oder verpachtete Pfandgrundstück fällig werden. Der Eintritt von Zinseinnahmen reduzierenden Umständen soll mit der Verwaltung und Bewirtschaftung des verpfändeten Grundstückes durch das Betreibungsamt gerade verhindert werden (vgl. etwa BSK SchKG I-Känzig/Bernheim, 2. A., Basel 2010, Art. 152 N 22; EDUARD BRAND, a.a.O., S. 26 f. und S. 67). Schliesslich stellt sich die von der Beschwerdeführerin bei der Vorinstanz erhobene SchK-Beschwerde nicht gegen die Berechtigung zur Einziehung der Miet-/Pachtzinsen an sich, sondern im Grunde genommen gegen den Zeitpunkt der Vornahme der Anzeige betreffend die Zinssperre. Die in der SchK-Beschwerde aufgeworfenen Fragen, ob resp. wann (vor oder während dem Rechtsstillstand) ein Zahlungsbefehl rechtsgültig zugestellt wurde und überhaupt eine Zustellung erforderlich ist oder es vielmehr auf den Zeitpunkt des Erlasses des Zahlungsbefehls ankommt, sind überschaubar und werden sich voraussichtlich zeitnah klären lassen. Im vorinstanzlichen Beschwerdeverfahren liegen bereits die Vernehmlassung des Betreibungsamtes und die Beschwerdeantwort vor; es ist nicht mehr mit einer langen Verfahrensdauer bis zum Endentscheid über die Beschwerde der Beschwerdeführerin zu rechnen. Auch dies spricht gegen die Gewährung der aufschiebenden Wirkung.

4.5. In einer gesamthaften Interessenwürdigung, mit Einbezug des Wesens der Zinssperre sowie des Stadiums des Betreibungsverfahrens, rechtfertigt es sich daher nicht, der Beschwerde der Beschwerdeführerin die von ihr verlangte auf-

schiebende Wirkung zu erteilen. Die Beschwerde der Beschwerdeführerin bei der Kammer ist folglich abzuweisen. Zur Klarstellung ist festzuhalten, dass die mit Verfügung der Kammer vom 6. April 2020 gewährte aufschiebende Wirkung mit dem heutigen Entscheid entfällt und die Anzeige vom 16. März 2020 betreffend den Einzug der Miet-/Pachtzinse der Geschäftsliegenschaft D.____-ring ... in ... E.____ wieder Wirkung entfaltet: Der Beschwerdeführerin ist es bei Straffolge nicht mehr gestattet, künftige Zahlungen für die Miet-/Pachtzinsen entgegenzunehmen oder Rechtsgeschäfte darüber abzuschliessen und Mieter/ Pächter dürfen nicht mehr befreiend an die Beschwerdeführerin leisten. Abschluss, Änderung oder Kündigung von Miet-/Pachtverträgen bedürfen zur Gültigkeit der Zustimmung des Betreibungsamtes, welchem im Allgemeinen die Verwaltung nach Art. 94 VZG obliegt. An die betroffenen Mieter/Pächter hat das Betreibungsamt nur eine neue Anzeige zu erlassen, falls es ihnen für die Zeit ab dem 6. April 2020 bis heute eine gegenteilige Mitteilung gemacht hat.

5.

Das Beschwerdeverfahren ist kostenlos (Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 SchKG und Art. 61 Abs. 2 GebV SchKG). Parteientschädigungen dürfen in diesem Verfahren nicht zugesprochen werden (Art. 62 Abs. 2 GebV SchKG).

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Es werden keine Kosten erhoben.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien und unter Rücksendung der erstinstanzlichen Akten an die Vorinstanz sowie an das Betreibungsamt C.____, 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:

lic. iur. K. Würsch

versandt am:
11. Mai 2020