

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer als obere kantonale Aufsichtsbehörde  
über Schuldbetreibung und Konkurs



---

Geschäfts-Nr.: PS210061-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,  
Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller und Ersatzrichter  
lic. iur. T. Engler sowie Gerichtsschreiberin MLaw N. Seebacher

## **Beschluss und Urteil vom 10. Mai 2021**

in Sachen

**A. \_\_\_\_\_,**  
Beschwerdeführer,

gegen

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

betreffend **Grundpfandverwertungsbetreibung Nr. ...**  
(Beschwerde über das Betreibungsamt Niederhasli-Niederglatt)

Beschwerde gegen Beschlüsse der I. Abteilung des Bezirksgerichtes Dielsdorf  
vom 29. März 2021 (CB210013)

## **Erwägungen:**

### **I.**

1. In der Betreuung auf Grundpfandverwertung für eine Forderung von Fr. 917'500.– verlangte die Beschwerdegegnerin am 7. Juni 2017 die Verwertung des Grundstücks von A.\_\_\_\_\_ (fortan Beschwerdeführer) an der C.\_\_\_\_\_ -strasse ... in D.\_\_\_\_\_. Seither kam es im Verlaufe dieser Betreuung auf Grundpfandverwertung zu zahlreichen Beschwerdeverfahren vor der Kammer, wobei alle Beschwerden des Beschwerdeführers abgewiesen wurden, soweit überhaupt darauf eingetreten wurde (OGer ZH, PS190106 vom 2. August 2019; OGer ZH, PS190151 vom 15. Oktober 2019; OGer ZH, PS190229 vom 23. Januar 2020; OGer ZH, PS200089 vom 29. Mai 2020 [auf die dagegen erhobene Beschwerde: Nichteintreten in BGer 5A\_490/2020 vom 15. Dezember 2020]; OGer ZH, PS200089 vom 29. Mai 2020; OGer ZH, PS200135 vom 4. August 2020 [auf die dagegen erhobene Beschwerde Nichteintreten in BGer 5A\_657/2020 vom 21. Dezember 2020]; OGer ZH, PS200171 vom 12. Oktober 2020).

2.1 Zur Vermeidung unnötiger Wiederholungen ist vorliegend zur Prozessgeschichte einzig hervorzuheben, dass das zuständige Betreibungsamt Niederhasli-Niederglatt (nachfolgend Betreibungsamt) am 18. Mai 2020 die Steigerungsbedingungen und das Lastenverzeichnis erstellte und die Versteigerung der Liegenschaft des Beschwerdeführers auf den 12. November 2020, 14:00 Uhr, festsetzte. Die Auflage der Steigerungsbedingungen erfolgte vom 27. Mai 2020 bis 5. Juni 2020 (vgl. Beizugsakten CB200015, act. 3/2-3). Der auf den 12. November 2020 angesetzte Steigerungstermin musste jedoch abgesagt werden, weil das Bundesgericht der Beschwerde des Beschwerdeführers gegen den (bereits vorgeannten) Entscheid der Kammer vom 25. Juni 2020 mit Bezug auf die angesetzte Versteigerung die aufschiebende Wirkung gewährt hatte (vgl. Beizugsakten CB200003, act. 9 = Entscheid des Bundesgerichts 5A\_490/2020, SV. C).

Nachdem das Bundesgericht auf die bei ihm hängigen Beschwerden des Beschwerdeführers mit Entscheiden vom 15. Dezember 2020 (5A\_490/2020; vgl. Bezugszugsakten CB200003, act. 9) und 21. Dezember 2020 (5A\_657/2020, vgl. Bezugszugsakten CB200015, act. 9) nicht eingetreten war, stellte das Betreibungsamt dem Beschwerdeführer am 16. März 2021 eine Spezialanzeige gemäss Art. 139 SchKG i.V.m. Art. 30 VZG zu (act. 3/1) und legte dieser den Publikationstext für die betreibungsamtliche Grundstücksteigerung bei. Die Steigerung wurde darin neu auf den 15. Juni 2021 um 14:00 Uhr festgesetzt, und es wurde darauf hingewiesen, dass die Steigerungsbedingungen und das Lastenverzeichnis ab dem 27. April 2021 aufliegen würden, wobei das bestehende Lastenverzeichnis und die Steigerungsbedingungen bereits in Rechtskraft erwachsen seien; die Auflage beschränke sich ausschliesslich auf die Änderung gestützt auf den neuen Steigerungstermin (act. 3/2).

2.2 Am 25. März 2021 erhob der Beschwerdeführer dagegen Beschwerde beim Bezirksgericht Dielsdorf als untere kantonale Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs (nachfolgend Vorinstanz), wobei er im Wesentlichen geltend machte, er habe dem Betreibungsamt am 26. Juni 2020 nicht im Lastenverzeichnis aufgeführte Drittansprüche und Mietverhältnisse angezeigt, doch seien diese durch das Betreibungsamt nicht bearbeitet worden. Zudem machte er geltend, das Nichtvorliegen einer aktuellen Schätzung stelle einen gravierenden Verfahrensfehler dar, welcher zur Aufhebung des Verwertungsverfahrens führen müsse (act. 1). Die Vorinstanz trat mit Beschluss vom 29. März 2021 nicht auf die Beschwerde des Beschwerdeführers ein (act. 9 [= act. 6 = act. 11]).

3. Dagegen erhob der Beschwerdeführer am 15. April 2021 rechtzeitig (vgl. act. 7) Beschwerde bei der Kammer als obere kantonale Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs (act. 10). Zudem machte er am 17. April 2021 – und damit noch innert laufender Beschwerdefrist (vgl. act. 7) – eine weitere Eingabe (act. 13). Weitere Eingaben folgten am 27. April 2021 (act. 15) und 29. April 2021 (act. 17) und damit nach Ablauf der Beschwerdefrist, wobei der Beschwerdeführer darin seinen bereits in der Beschwerde gestellten Antrag um Gewährung der aufschiebenden Wirkung erneut stellte. Mit Verfügung vom 5. Mai 2021 wurde

der Antrag um Gewährung der aufschiebenden Wirkung im Sinne der umgehenden Aussetzung der Grundstücksverwertung abgewiesen (act. 19).

Die Akten der Vorinstanz (act. 1-7) inkl. den vorinstanzlichen Beizugsakten (Beschwerdeverfahren CB200021; CB200015; CB200003; CB190018) wurden beigezogen. Von der Einholung einer Vernehmlassung wurde abgesehen (Art. 20a Abs. 3 SchKG i.V.m. § 18 EG SchKG i.V.m. § 84 GOG i.V.m. Art. 322 und 324 ZPO). Die Sache ist spruchreif. Auf die Vorbringen des Beschwerdeführers ist – soweit entscheiderelevant – im Rahmen der folgenden Erwägungen einzugehen.

## II.

1.1 Gegen Verfügungen eines Betreibungs- oder Konkursamtes kann nach Art. 17 SchKG innert zehn Tagen bei der unteren Aufsichtsbehörde und gegen deren Entscheid hernach – ebenfalls innert zehn Tagen – bei der oberen Aufsichtsbehörde (Art. 18 SchKG) Beschwerde geführt werden. Das Verfahren der Aufsichtsbeschwerde richtet sich nach den Bestimmungen von Art. 20a Abs. 2 SchKG. Soweit Art. 20a Abs. 2 SchKG keine Bestimmung enthält, regeln die Kantone das Verfahren (Art. 20a Abs. 3 SchKG). Im Kanton Zürich richtet sich das Beschwerdeverfahren gemäss §§ 17 f. EG SchKG nach §§ 80 f. und §§ 83 f. GOG. Danach ist der Sachverhalt von Amtes wegen zu untersuchen und es sind die Bestimmungen der ZPO sinngemäss anwendbar (§ 83 Abs. 3 GOG). Für den Weiterzug an das Obergericht gelten insbesondere die Bestimmungen über das Beschwerdeverfahren nach Art. 319 ff. ZPO sinngemäss (§ 84 GOG; vgl. hierzu JENT-SØRENSEN, Das kantonale Verfahren nach Art. 20a Abs. 3 SchKG: ein Relikt und die Möglichkeit einer Vereinheitlichung, BISchK 2013, S. 89 ff., S. 103).

1.2 Mit der Beschwerde kann die unrichtige Rechtsanwendung sowie die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO; JENT-SØRENSEN, a.a.O., S. 103 f.). Art. 321 Abs. 1 ZPO statuiert, dass die Beschwerde bei der Rechtsmittelinstanz schriftlich und begründet einzureichen ist. Das bedeutet, dass die Beschwerde Anträge enthalten muss, aus de-

nen hervorgeht, in welchem Umfang der vorinstanzliche Entscheid angefochten wird. Im Rahmen der Begründung ist darzulegen, an welchen Mängeln der vorinstanzliche Entscheid leidet. Der Beschwerdeführer hat sich mit anderen Worten mit dem angefochtenen Entscheid auseinanderzusetzen und im Einzelnen aufzuzeigen, aus welchen Gründen er falsch ist (ZK ZPO-FREIBURGHaus/AFHELDT, 2. Aufl., Art. 321 N 14 f.). Bei Parteien ohne anwaltliche Vertretung wird an die Begründungslast ein weniger strenger Massstab angelegt. Bei fehlender Auseinandersetzung bzw. Begründung ist jedoch ohne weiteres auf die Beschwerde nicht einzutreten (ZR 110 Nr. 80; OGer ZH PS110192 vom 21. Februar 2012 E. 5.1).

2.1 Der Beschwerdeführer bemängelt in seiner Beschwerde zunächst das **Lastenverzeichnis**, von dem in der (erneuten) Spezialanzeige des Betreibungsamtes vom 16. März 2021 – wie bereits erwähnt – festgehalten wurde, dass dieses bereits in Rechtskraft erwachsen sei (vgl. act. 3/2 S. 2). Aus den Beizugsakten ist ersichtlich, dass das Lastenverzeichnis ursprünglich am 18. Mai 2020 erstellt und dem Beschwerdeführer zugestellt wurde (Beschwerdeverfahren CB200015, dort act. 3/3). Am 26. Mai 2020 erhob der Beschwerdeführer dagegen eine Beschwerde und bemängelte unter anderem, er sei als Schuldner weder zu allfälligen Drittsprüchen befragt worden noch seien allfällige Miet- und Pachtverhältnisse geprüft worden. Deshalb – so die damalige Argumentation des Beschwerdeführers – sei das Lastenverzeichnis inhaltlich falsch (Beschwerdeverfahren CB200015, dort act. 1). Diese Beschwerde des Beschwerdeführers wurde sowohl von der Vorinstanz als auch von der Kammer abgewiesen, soweit darauf eingetreten wurde (Beschwerdeverfahren CB200015, dort act. 6 und 8). Die Kammer erwog in ihrem Urteil vom 4. August 2020 insbesondere, der Beschwerdeführer habe nicht begründet, inwiefern das Lastenverzeichnis falsch sein solle und weshalb er zu Drittsprüchen und Mietverhältnissen hätte befragt werden sollen. Soweit ersichtlich bestünden keine Mietverhältnisse, sondern die Liegenschaft werde vom Beschwerdeführer selbst bewohnt (Beschwerdeverfahren CB200015, dort act. 8 S. 5, E. 3.2). Das Bundesgericht trat auf die gegen diesen Entscheid vom Beschwerdeführer erhobene Beschwerde mit Urteil vom 21. Dezember 2020 nicht ein und führte zur Begründung aus, der Beschwerdeführer gehe auf die Erwägung der Kammer, wonach seine Liegenschaft zur Zeit nicht vermietet sei, sondern von

ihm selbst bewohnt werde, nicht ein und er lege auch nicht dar, inwiefern die Aufstellung der Steigerungsbedingungen unrichtig sei (Beschwerdeverfahren CB200015, dort act. 9 S. 5, E. 3.4). Das Bundesgericht setzte sich ausserdem mit dem Vorbringen des Beschwerdeführers, wonach das Betreibungsamt die Drittsprüche und Mietverhältnisse mit Bezug auf das Lastenverzeichnis nicht korrekt abgeklärt haben soll, auseinander. Es führte in diesem Zusammenhang aus, allfällige Drittsprüche würden (nebst den Eingaben der Berechtigten) aufgrund eines Grundbuchauszuges ermittelt. In das Lastenverzeichnis aufgenommen würden einzig dingliche oder realobligatorische Rechte am Grundstück. Obligatorische Rechte würden dagegen nur berücksichtigt, sofern sie sich auf das Grundstück beziehen würden und im Grundbuch vorgemerkt seien. Eine Befragung des Schuldners erfolge einzig in Bezug auf die Eintragung im Grundbuch (gemäss Art. 28 VZG betreffend Pfandgläubiger). Im Übrigen sei es Aufgabe des Betreibungsamtes, durch geeignete Vorkehren unbekannte Gläubiger zu einer Anmeldung aufzufordern. Vor diesem Hintergrund sei der Vorwurf des Beschwerdeführers nicht nachvollziehbar, dass das Betreibungsamt die Drittsprüche und Mietverhältnisse mit Bezug auf das Lastenverzeichnis nicht korrekt abgeklärt habe (Beschwerdeverfahren CB200015, dort act. 9 S. 5, E. 3.5 m.w.H.).

Gleichzeitig mit der zu diesem Entscheid des Bundesgerichts führenden Beschwerde wandte sich der Beschwerdeführer am 26. Mai 2020 auch direkt an das Betreibungsamt und bestritt dort das Lastenverzeichnis, indem er unter anderem – wie auch im vorgenannten Beschwerdeverfahren – geltend machte, das Betreibungsamt habe weder Drittsprüche noch Mietverhältnisse abgeklärt (Beschwerdeverfahren CB200021, dort act. 4/1). Das Betreibungsamt reagierte mit Schreiben vom 18. Juni 2020 auf diese Eingabe des Beschwerdeführers und führte an, aus seinem Schreiben gehe nicht hervor, welchen Anspruch im Lastenverzeichnis er bestreite. Deshalb forderte das Betreibungsamt ihn auf, allfällige Drittsprüche und Mietverhältnisse, welche nicht aus dem Grundbuch ersichtlich seien, innert 10 Tagen dem Betreibungsamt zu melden (Beschwerdeverfahren CB200021, dort act. 2). Am 26. Juni 2020 erhob der Beschwerdeführer zum einen bei der Vorinstanz Beschwerde gegen diese Fristansetzung des Betreibungsamtes und verlangte, dass diese Verfügung des Betreibungsamtes aufzuheben sei,

weil ihm das Betreibungsamt keine Frist habe ansetzen dürfen, solange das vorgenannte Beschwerdeverfahren (CB200015) noch vor Ober- bzw. Bundesgericht hängig sei (Beschwerdeverfahren CB200021, dort act. 1). Zum anderen wandte sich der Beschwerdeführer zusätzlich zur Beschwerdeerhebung bei der Vorinstanz mit ebenfalls vom 26. Juni 2020 datierendem Schreiben auch an das Betreibungsamt und teilte diesem mit, *"dass Ihre Register falsch sind weil die Schätzung nicht Gesetzeskonform vorgenommen wurde, die Drittansprüche im Umfang von CHF 150'000.– sowie die bestehenden Mietverhältnisse im Verwertungsverfahren unberücksichtigt blieben und deshalb im Lastenverzeichnis falsch aufgeführt [...] sind"* (Beschwerdeverfahren CB200021, dort act. 3 S. 1 f.). Die vom Beschwerdeführer gegen das vorgenannte Schreiben des Betreibungsamtes erhobene Beschwerde wurde sowohl von der Vorinstanz als auch von der Kammer abgewiesen, soweit darauf eingetreten wurde (Beschwerdeverfahren CB200021, dort act. 5 und 7), wobei die Kammer in ihrem Entscheid vom 12. Oktober 2020 unter anderem erwog, es sei bereits fraglich, ob der Beschwerdeführer an der Behandlung der Beschwerde überhaupt noch ein schützenswertes Interesse habe, weil er mit dem vorzitierten Schreiben vom 26. Juni 2020 an das Betreibungsamt bereits auf die ihm vom Betreibungsamt am 18. Juni 2020 angesetzte Frist – gegen deren Ansetzung er ja Beschwerde erhoben hatte – reagiert habe (Beschwerdeverfahren CB200021, dort act. 7 S. 11, E. 3.7).

2.2 In seiner aktuellen Beschwerde bringt der Beschwerdeführer in Bezug auf das Lastenverzeichnis zusammengefasst vor, er habe dem Betreibungsamt am 26. Juni 2020 Drittansprüche von Fr. 150'000.– und Mietverhältnisse mitgeteilt, die das Betreibungsamt hätte bereinigen müssen, was es jedoch bis heute nicht getan habe (act. 10 S. 5 f.). Zudem stellt er sich in diesem Zusammenhang auf den Standpunkt, von der Kammer sei bereits in ihrem Urteil vom 12. Oktober 2020 (Geschäfts-Nr. PS200171) festgestellt worden, dass er der Aufforderung des Betreibungsamtes nachgekommen sei und diesem am 26. Juni 2020 angezeigt habe, dass Drittansprüche im Umfang von Fr. 150'000.– und Mietverhältnisse unberücksichtigt geblieben seien, welche im Grundbuch nicht ersichtlich seien (act. 10 S. 1 f. und S. 5 f.). Die Vorinstanz habe deshalb seine Beschwerde zu Unrecht mit Verweis auf frühere Verfahren abgewiesen (act. 10 S. 6).

2.3 Die Vorinstanz weist grundsätzlich zu Recht darauf hin, dass das Lastenverzeichnis bereits in Rechtskraft erwachsen ist. So erwachsen Verfügungen eines Betreibungs- oder Konkursamtes – darunter fällt auch das Lastenverzeichnis gemäss Art. 140 Abs. 1 SchKG – mit ungenutztem Ablauf der zehntägigen Beschwerdefrist (Art. 17 Abs. 2 SchKG) bzw. mit der formell rechtskräftigen Beurteilung einer dagegen gerichteten Beschwerde i.S.v. Art. 17 ff. SchKG zumindest für das betreffende Vollstreckungsverfahren in materielle Rechtskraft (BGE 133 III 580, E. 2.1; BGer, 5A\_597/2008 und 5A\_745/2008 vom 27. Januar 2009, E. 3.3.4; OGer ZH, PS170075 vom 18. April 2017, E. II.2.e; vgl. zum Ganzen OGer ZH, PS200203 vom 4. November 2020 m.w.H.). Vorliegend ist das Lastenverzeichnis deshalb mit der letztinstanzlichen Abweisung der Beschwerde des Beschwerdeführers vom 26. Mai 2020 durch das Bundesgericht am 21. Dezember 2020 in Rechtskraft erwachsen (Beschwerdeverfahren CB200015, dort act. 9).

Als Folge dieser materiellen Rechtskraft ist eine Abänderung einer rechtskräftigen Anordnung in einem Betreibungsverfahren grundsätzlich nur dann möglich, wenn gestützt auf *echte Noven*, d.h. neue Tatsachen oder Beweismittel, die erst *nach* dem entscheiderelevanten Zeitpunkt entstanden sind (i.e. der Zeitpunkt der Verfügung bzw. der Beginn der Urteilsberatung der unteren Aufsichtsbehörde; vgl. OGer ZH, PS180175 vom 18. Dezember 2018, E. 4.3), eine wesentliche und dauerhafte Veränderung der relevanten Verhältnisse eingetreten ist, die Grundlage der rechtskräftigen Verfügung bzw. des Beschwerdeentscheids waren (BGer, 5A\_597/2008 und 5A\_745/2008 vom 27. Januar 2009, E. 3.3.4; vgl. auch BGE 133 III 580, E. 2.1). Gestützt auf *unechte Noven*, d.h. Tatsachen oder Beweismittel, die im entscheiderelevanten Zeitpunkt bereits bestanden haben, kann demgegenüber – abgesehen von einer allfälligen Nichtigkeit – nur unter den allgemeinen Revisionsvoraussetzungen (vgl. hierzu Art. 328 ff. ZPO) auf den rechtskräftigen Entscheid zurückgekommen werden. Soweit keine Revisionsgründe vorliegen, ist eine Abänderung bzw. Wiedererwägung des rechtskräftigen Entscheids gestützt auf *unechte Noven* ausgeschlossen (BGer, 5A\_198/2015 vom 28. Mai 2015, E. 3.1-3.2 [Frage der Rechtsgrundlage und der genauen Voraussetzungen der Revision im Betreibungsverfahren offengelassen]; vgl. auch BGer, 5A\_312/2012 vom 18. Juli 2012, E. 4.2; OGer ZH, PS200203 vom 4. November 2020 m.w.H.).



2.4 Bei der Behauptung des Beschwerdeführers, wonach vom Betreibungsamt im Lastenverzeichnis nicht berücksichtigte Drittansprüche und Mietverhältnisse bestünden, handelt es sich weder um eine echte noch um eine unechte neue Tatsachenbehauptung, denn diese Behauptung des Beschwerdeführer war – wie vorstehend (Ziff. II.2.1) dargelegt – bereits Thema der Beschwerde des Beschwerdeführers vom 26. Mai 2020 (Beschwerdeverfahren CB200015), mit welcher er das Lastenverzeichnis vom 18. Mai 2020 angefochten hatte. Entgegen dem Beschwerdeführer hat die Vorinstanz deshalb zu Recht festgehalten, die vom Beschwerdeführer vorgetragene Rügen zum Lastenverzeichnis seien bereits rechtskräftig erledigt (vgl. act. 9 S. 6, E. 5). Daran ändert nichts, dass der Beschwerdeführer geltend macht, der ihm vom Betreibungsamt am 18. Juni 2020 angesetzten Frist zur Mitteilung von Drittansprüchen und Mietverhältnissen mit Schreiben vom 26. Oktober 2020 rechtzeitig nachgekommen zu sein, hat der Beschwerdeführer doch auch in diesem Schreiben – genauso wie in der vorliegend zu beurteilenden Beschwerde (act. 11 S. 5 f.) – nur pauschal geltend gemacht, es bestünden Drittansprüche von Fr. 150'000.– und Mietverhältnisse (Beschwerdeverfahren CB200021, dort act. 3). Weder hat der Beschwerdeführer substantiiert, wer die Drittansprecher sein sollen noch um was für Forderungen es sich dabei handle. Auch hat er nicht begründet, welche konkreten Mietverhältnisse für die streitgegenständlichen Liegenschaft bestehen sollen, obwohl er diese als Eigentümer nach wie vor offensichtlich selbst bewohnt. Dass er der Aufforderung des Betreibungsamtes vom 18. Juni 2020 (Beschwerdeverfahren CB200021, dort act. 2) nicht nur rechtzeitig, sondern auch rechtgenügend nachgekommen ist, ist deshalb in keiner Weise dargetan, weshalb entgegen dem Beschwerdeführer auch heute keine Anhaltspunkte für die Unrichtigkeit des Lastenverzeichnisses bestehen. Nichts zu seinen Gunsten ableiten kann der Beschwerdeführer in diesem Zusammenhang sodann aus dem Entscheid der Kammer vom 12. Oktober 2020, trifft es doch nicht zu, dass die Kammer – wie der Beschwerdeführer impliziert – in diesem Entscheid festgehalten hatte, er habe dem Betreibungsamt in rechtgenügender Weise Drittansprüche und Mietverhältnisse mitgeteilt, weshalb das Betreibungsamt diese hätte berichtigen müssen. Vielmehr waren diese Drittansprüche und Mietverhältnisse gar nicht Gegenstand jenes Beschwerdever-

fahrens (CB200021). Gegenstand des Verfahrens war vielmehr einzig die am 18. Juni 2020 erfolgte Fristansetzung des Betreibungsamtes, wobei die Kammer in ihrem damaligen Entscheid unter anderem in Frage stellte, ob dem Beschwerdeführer – nachdem er fristgerecht beim Betreibungsamt gehandelt hatte – überhaupt noch ein schützenswertes Interesse an der Behandlung der gegen die Fristansetzung gerichteten Beschwerde zukomme (Beschwerdeverfahren CB200021, dort act. 7 S. 11, E. 3.7).

Im Ergebnis erweist sich die Beschwerde des Beschwerdeführers in Bezug auf das Lastenverzeichnis als unbegründet, weshalb sie abzuweisen ist.

3.1 Ausserdem rügt der Beschwerdeführer – wie bereits in sämtlichen früheren Beschwerdeverfahren – die **amtliche Schätzung** des streitgegenständlichen Grundstücks als unrichtig. Konkret bringt er vor, es gäbe diesbezüglich neue Beweismittel – nämlich eine im bundesgerichtlichen Beschwerdeverfahren erstattete Stellungnahme des Betreibungsamtes vom 2. Juli 2020 (vgl. act. 4) sowie eine Stellungnahme der Beschwerdegegnerin im selben Verfahren vom 24. Juni 2020 (vgl. act. 5) –, welche zeigen würden, dass das Betreibungsamt bezüglich dem Zustandekommen der Schätzung falsche Angaben gemacht und es gar keine unabhängige Schätzung gegeben habe. So habe die zuständige Sachbearbeiterin des Betreibungsamtes angegeben, bei der Grundstücksbesichtigung vom 13. März 2019 sei ein Sachverständiger der B.\_\_\_\_\_ dabei gewesen, während die B.\_\_\_\_\_ selbst (als Beschwerdegegnerin) jedoch angebe, sie habe nie eine aktuelle Schätzung für das Betreibungsamt erstellt. Die Vorinstanz habe deshalb zu Unrecht auf die Einmaligkeit des Rechtsschutzes verwiesen und die von ihm vortragenen Rügen zu Unrecht nicht geprüft (act. 10 S. 2 ff.).

3.2 Auch bei der amtlichen Schätzung handelt es sich um eine Verfügung des Betreibungsamtes, welche mit ungenutztem Ablauf der zehntägigen Beschwerdefrist (Art. 17 Abs. 2 SchKG) bzw. mit der formell rechtskräftigen Beurteilung einer dagegen gerichteten Beschwerde i.S.v. Art. 17 ff. SchKG zumindest für das betreffende Vollstreckungsverfahren in materielle Rechtskraft erwächst (dazu vorstehend Ziff. II.2.3). Vorliegend hat der Beschwerdeführer die betreibungsamtliche Schätzung vom 21. Mai 2019 am 25. Mai 2019 angefochten (vgl. Beschwerdever-

fahren CB190018, dort act. 1), wobei diese Beschwerde – sowie weitere Beschwerden, die ebenfalls die Schätzung zum Gegenstand hatten – abgewiesen wurde, soweit darauf eingetreten wurde (CB190018, dort act. 24). Die betreibungsrechtliche Schätzung ist aus diesem Grund in Rechtskraft erwachsen, was auch der Beschwerdeführer (zumindest im Grundsatz) nicht bestreitet, sondern sich vielmehr auf den Standpunkt stellt, es gäbe neue Beweismittel, welche zeigen würden, dass die Schätzung falsch bzw. rechtsfehlerhaft erstellt worden sei. Ob es sich bei den vom Beschwerdeführer genannten Beweismitteln um Noven handelt, welche ausnahmsweise die Abänderung bzw. Wiedererwägung der rechtskräftigen Schätzung erlauben würden (dazu vorstehend Ziff. II.2.3) kann indes von vornherein offen gelassen werden. So übersieht der Beschwerdeführer, dass das Betreibungsamt – gemäss der von ihm als Beweis genannten Stellungnahme – einen Sachverständigen der B1.\_\_\_\_\_ AG zur Schätzung beigezogen hat (vgl. act. 4), welche Gesellschaft entgegen dem Beschwerdeführer jedoch nicht identisch ist mit der Beschwerdegegnerin, der B.\_\_\_\_\_ AG. Eine Falschaussage des Betreibungsamtes – wie sie der Beschwerdeführer behauptet – ist damit von vornherein nicht dargetan, weshalb sich die Beschwerde bereits aus diesem Grund als unbegründet erweist und deshalb abzuweisen ist.

3.3 Dass die in der Schätzung des HEV angegebenen Quadratmeter- bzw. Kubikmeterangaben aufgrund fehlender Grundrisspläne nicht nachvollziehbar seien, wie der Beschwerdeführer weiter geltend macht (vgl. act. 10 etwa S. 3), ist nicht mehr zu berücksichtigen, weil es sich bei diesen Angaben nicht um neue Tatsachen im vorgenannten Sinn (vgl. Ziff. II.2.3) handelt. Insoweit erweist sich die Beschwerde des Beschwerdeführers als unzulässig, weshalb darauf nicht einzutreten ist.

4. Der Beschwerdeführer stellt sodann im Beschwerdeverfahren neu und deshalb unzulässigerweise (Art. 326 ZPO) den Antrag, es sei ihm ein Rechtsbeistand zu gewähren (act. 15). Da dieser Antrag im Übrigen auch erst nach Ablauf der Beschwerdefrist gestellt wurde (vgl. act. 7), ist darauf nicht einzutreten. Nur der Vollständigkeit halber ist deshalb festzuhalten, dass die Bestellung eines Rechts-

beistandes durch das Gericht – Fälle von Art. 69 ZPO nach vorgängiger Aufforderung an die Partei, einen Anwalt zu bestellen, vorbehalten – nicht vorgesehen ist.

### III.

Für das Verfahren vor der oberen kantonalen Aufsichtsbehörde in Schuldbetreibungs- und Konkursachen sind keine Kosten zu erheben (Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 SchKG). Gemäss Art. 62 Abs. 2 GebV SchKG sind keine Parteientschädigungen zuzusprechen.

#### **Es wird beschlossen:**

1. Auf den Antrag des Beschwerdeführers um Bestellung eines Rechtsbeistandes wird nicht eingetreten.
2. Schriftliche Mitteilung und Rechtsmittel gemäss nachfolgendem Erkenntnis.

#### **Es wird erkannt:**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Es werden keine Kosten erhoben.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage eines Doppels von act. 10, 13, 15 und 17, an die Vorinstanz sowie an das Betreibungsamt Niederhasli-Niederglatt, 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

i.V. Die Gerichtsschreiberin:

MLaw J. Camelin-Nagel

versandt am:  
11. Mai 2021