

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer als obere kantonale Aufsichtsbehörde  
über Schuldbetreibung und Konkurs



---

Geschäfts-Nr.: PS210120-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,  
Oberrichterin lic. iur. M. Stammbach und Oberrichterin lic. iur.  
R. Bantli Keller sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. A. Götschi

## Beschluss und Urteil vom 12. August 2021

in Sachen

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

Beschwerdeführer

gegen

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

Beschwerdegegnerin

betreffend **Grundpfandverwertungsbetreibung Nr. ...**

**(Beschwerde über das Betreibungsamt Niederhasli-Niederglatt)**

**Beschwerde gegen einen Entscheid der I. Abteilung des Bezirksgerichtes  
Dielsdorf vom 15. Juni 2021 (CB210018)**

### **Erwägungen:**

#### 1. Sachverhalt / Prozessgeschichte

1.1 In der Betreuung Nr. ... auf Grundpfandverwertung des Betreibungsamtes Niederhasli-Niederglatt (nachfolgend: Betreibungsamt) verlangte die Beschwerdegegnerin die Verwertung des Grundstücks des Beschwerdeführers an der C.\_\_\_\_-strasse ... in D.\_\_\_\_\_.

Seither kam es im Verlaufe dieser Betreuung auf Grundpfandverwertung zu zahlreichen Beschwerdeverfahren vor der Kammer, wobei alle Beschwerde des Beschwerdeführers abgewiesen wurden, soweit überhaupt darauf eingetreten wurde; zuletzt auch mit Entscheid der Kammer vom 10. Mai 2021 (vgl. OGer ZH PS210061 vom 10. Mai 2021, E. I./1 m.w.H.). In diesem hielt die Kammer insbesondere fest, das Lastenverzeichnis sei mit der letztinstanzlichen Abweisung der Beschwerde des Beschwerdeführers durch das Bundesgericht am 21. Dezember 2020 in Rechtskraft erwachsen (a.a.O., E. II./2.3; vgl. Beschwerdeverfahren BG Dielsdorf CB200015-D, OGer ZH PS200135-O und BGer 5A\_657/2020 vom 21. Dezember 2020).

1.2 Zwischen dem 17. Mai 2021 und dem 21. Mai 2021 (act. 13/3 = act. 5 und 6) korrespondierte der Beschwerdeführer mit dem Betreibungsamt per E-Mail.

1.3 Mit Schreiben vom 26. Mai 2021 (vgl. act. 3 Angabe des Betreibungsamtes; das den Aufsichtsbehörden vorliegende Aktenexemplar trägt das offenbar falsche Datum des 22. April 2021), das den Betreff "Bestrittene Steigerungsbedingungen und Lastenverzeichnis vom 19. April 2021 erhalten am 26. April 2021" enthält, gelangte der Beschwerdeführer an das Betreibungsamt. Dies mit dem Antrag, es seien zwei auf dem Grundstück lastende Mietverträge vom 25. März 2011 (E.\_\_\_\_) und vom 1. Januar 2018 (F.\_\_\_\_) in das Lastenverzeichnis aufzunehmen. Zudem sei auch eine Forderung seines Bruders G.\_\_\_\_\_ aufzunehmen. Dieser habe am Grundstück im Jahre 2012 Arbeiten verrichtet. Dafür hätte er vereinbarungsgemäss ab Juni 2013 ein Bauhandwerkerpfandrecht über

Fr. 135'000.– eintragen lassen können, wenn das Grundstück nicht ab März 2013 im Zusammenhang mit dem gegen ihn (den Beschwerdeführer) laufenden Strafverfahren mit einer Grundbuchsperre belegt worden wäre (act. 3). Dem Schreiben legte der Beschwerdeführer offenbar zwei Mietverträge und eine Generalvollmacht zugunsten seines Bruders vom 20. Mai 2012 (act. 4) bei.

1.4 Das Betreibungsamt lehnte die Anträge des Beschwerdeführers mit Verfügung vom 9. Juni 2021 ab und belehrte die Beschwerde innert 10 Tagen an das Bezirksgericht Dielsdorf als untere kantonale Aufsichtsbehörde in Schuldbetreibungs- und Konkursachen (nachfolgend: Vorinstanz) (act. 2).

1.5 Dagegen führte der Beschwerdeführer mit Eingaben vom 14. Juni 2021 (act. 1 [überbracht am 14. Juni 2021]) und vom 15. Juni 2021 (act. 5 = act. 13/3 [überbracht am 15. Juni 2021, vgl. act. 5 S. 1]) bei der Vorinstanz Beschwerde. Dies u.a. mit dem sinngemässen Antrag auf Erteilung der aufschiebenden Wirkung für die Beschwerde zwecks Verhinderung der für den 15. Juni 2021 angesetzten Steigerung.

1.6 Am 15. Juni 2021 wurde die Steigerung durchgeführt und die Grundstücke einer Erwerberin zum Preis von Fr. 1.2 Mio. zugeschlagen (vgl. act. 13/4).

Mit Beschluss und Urteil vom 15. Juni 2021 (act. 7 = act. 10 [Aktenexemplar] = act. 12) wies die Vorinstanz am gleichen Tag den Antrag des Beschwerdeführers auf Erteilung der aufschiebenden Wirkung und dessen Beschwerde ab, erhob keine Kosten und sprach keine Entschädigungen zu.

1.7 Dagegen erhob der Beschwerdeführer mit Eingabe vom 5. Juli 2021 (Datum Poststempel) rechtzeitig (vgl. act. 7 i.V.m. act. 8 i.V.m. act. 11 S. 1) Beschwerde bei der Kammer (act. 11) und reichte Beilagen ins Recht (vgl. act. 13/2-4). Er stellt folgende Anträge:

- "A) Der Entscheid des Bezirksgerichtes Dielsdorf soll aufgehoben und
- B) die Verwertung vom 15. Juni 2021 rückabgewickelt und zur Neuansetzung dem Betreibungsamt Niederhasli zurückgewiesen werden.
- C) Dabei sollen die Drittansprüche und Mietverträge in das Lastenverzeichnis aufgenommen werden.

- D) Angesichts der Komplexität des Falles und ich als Laie damit überfordert bin ersuche ich um Gutheissung eines Rechtsbeistandes und bitte Sie höflich mir die dazu notwendigen Formulare zukommen zulassen.
- E) Alles unter Kostenfolgen und Parteientschädigung der Vorinstanz und oder des BA Niederhasli."

1.8 Die vorinstanzlichen Akten wurden von Amtes wegen beigezogen (act. 1-8). Vom Einholen einer Beschwerdeantwort oder Vernehmlassung wurde abgesehen (Art. 20a Abs. 3 SchKG i.V.m. § 18 EG SchKG/ZH i.V.m. § 84 GOG/ZH i.V.m. Art. 322 und 324 ZPO). Die Sache ist spruchreif. Auf die Vorbringen des Beschwerdeführers ist – soweit für den Entscheid wesentlich – im Rahmen der folgenden Erwägungen einzugehen.

## 2. Prozessuales

2.1 Für das Beschwerdeverfahren nach Art. 18 SchKG sind die Regelungen von Art. 319 ff. ZPO anwendbar (vgl. Art. 20a Abs. 3 SchKG i.V.m. § 18 EG SchKG i.V.m § 84 GOG). Die Beschwerde ist bei der Rechtsmittelinstanz innert der Rechtsmittelfrist schriftlich, mit Anträgen versehen und begründet einzureichen (Art. 321 Abs. 1 ZPO). Mit der Beschwerde kann die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (vgl. Art. 326 ZPO; OGer ZH PS110019 vom 21. Februar 2011, E. 3.4; OGer ZH PS180175 vom 18. Dezember 2018, E. 4.3.4; BGer 5A\_605/2011 vom 8. November 2011, E. 3.2).

2.2.1 Die Verwertung vom 15. Juni 2021 bzw. der Steigerungszuschlag waren nicht Gegenstand des vorinstanzlichen Beschwerdeverfahrens. Deshalb können sie auch nicht Gegenstand des Beschwerdeverfahrens vor der Kammer sein. Auf den Antrag des Beschwerdeführers, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben und die Verwertung vom 15. Juni 2021 sei rückabzuwickeln bzw. die Sache zur Neuansetzung (eines Steigerungstermins) an das Betreibungsamt zurückzuweisen (Antrag B, vgl. act. 11 S. 2), ist nicht einzutreten. Dies gilt folglich auch für Ausführungen des Beschwerdeführers zur Schätzung, welcher der Verwertung zugrunde lag, zu dem seiner Ansicht nach zu tief ausgefallenen Kaufpreis und zu

einem angeblichen (daraus resultierenden) Schaden (vgl. act. 11 S. 4 f.), da er damit offenbar die Rückabwicklung begründen bzw. darauf hinwirken will.

2.2.2 Weiter hat der Beschwerdeführer in seiner Beschwerde an die Vorinstanz ausdrücklich festgehalten, zwar werde das Betreibungsamt gemäss Verfügung die Mietverträge nicht formell aufnehmen. Allerdings werde es an der Versteigerung auf die Mietverträge und deren Übernahme bzw. Kündigung hinweisen, weshalb diese "nicht weiter beschwert" würden (vgl. act. 1 S. 1). Damit beschränkte der Beschwerdeführer seine Beschwerde vor Vorinstanz auf die Nichtaufnahme der angeblichen Drittansprüche, namentlich des mit einem Bauhandwerkerpfandrechts zu sichernden Anspruchs seines Bruder auf CHF 135'000.—. Die Abweisung der beantragten Aufnahme der Mietverträge ins rechtskräftige Lastenverzeichnis durch entsprechende Abänderung war somit ebenfalls nicht Gegenstand des vorinstanzlichen Beschwerdeverfahrens. Deshalb kann sie auch nicht Gegenstand des Beschwerdeverfahrens vor der Kammer sein. Nachfolgend ist daher inhaltlich einzig auf die Ausführungen des Beschwerdeführers zu den angeblichen Drittansprüchen einzugehen.

2.2.3 Der Beschwerdeführer stellt einen Antrag, es sei ihm ein Rechtsbeistand zu bestellen (Antrag D, vgl. act. 11 S. 2). Wofür er die Bestellung eines solchen verlangt, legt er nicht dar. Falls er die Bestellung eines solchen für das vorliegende Beschwerdeverfahren beantragen will, wäre ein Rechtsbeistand mangels prozessualer Weiterungen ohnehin entbehrlich. Zudem erläuterte die Kammer dem Beschwerdeführer bereits in ihrem Entscheid vom 10. Mai 2021, dass die Bestellung eines Rechtsbeistandes durch das Gericht – abgesehen von Fällen von Art. 69 ZPO – nicht vorgesehen ist (vgl. OGer ZH PS210061 vom 10. Mai 2021, E. II./4). Der Beschwerdeführer bringt zwar vor, als Laie angesichts der Komplexität des Falles überfordert zu sein (vgl. act. 11 S. 2). Angesichts der Tatsache, dass sich der Beschwerdeführer mit seiner, mit Anträgen und einer Begründung versehenen, Beschwerde rechtzeitig an die zuständige Instanz zu wenden vermochte, ist eine solche Überforderung indes nicht ersichtlich. Daran ändert auch die Tatsache nichts, dass seine Rechtsmittel bisher alle abgewiesen wurden, so-

weit darauf überhaupt einzutreten war (vgl. oben E. 1.1). Der Antrag ist somit abzuweisen.

### 3. Materielles

#### 3.1 Antrag auf Erteilung der aufschiebenden Wirkung

3.1.1 Die Vorinstanz wies den Antrag des Beschwerdeführers auf Erteilung der aufschiebenden Wirkung im (End-)Entscheid ab, in welchem sie gleichzeitig die Beschwerde des Beschwerdeführers abwies.

3.1.2 Der Antrag des Beschwerdeführers auf Erteilung der aufschiebenden Wirkung wäre indes mit Erlass des seine Beschwerde nicht gutheissenden Entscheids gegenstandslos abzuschreiben gewesen.

Im Übrigen hätte es an der angefochtenen Verfügung des Betreibungsamtes vom 9. Juni 2021, das rechtskräftige Lastenverzeichnis *nicht* abzuändern, ohnehin nichts aufzuschieben gegeben: Durch die Erteilung der aufschiebenden Wirkung wird der Vollzug der angefochtenen Entscheidung gehemmt. Dies bedeutet, dass die Situation, die vor deren Erlass bestand, aufrechterhalten wird (vgl. BGer 5A\_406/2009 vom 22. Juni 2011, E. 7.3). Ein Entscheid, das rechtskräftige Lastenverzeichnis nicht abzuändern, ist indes nicht vollziehbar und die Erteilung der aufschiebenden Wirkung hätte nichts anderes bewirken können, als die Aufrechterhaltung des rechtskräftigen Lastenverzeichnisses. Daraus wird ersichtlich, dass die aufschiebende Wirkung nur bei Beschwerden gegen eingreifende Rechtsakte überhaupt zum Tragen kommen kann (vgl. BSK SchKG I-COMETTA/MÖCKLI, 2. Aufl. 2010, Art. 36 N 2 und 8). Es hätte dem Beschwerdeführer somit auch nichts genützt, wenn er seine Beschwerde nicht erst am Vortag der Steigerung eingereicht und am Tag der Steigerung komplettiert hätte (vgl. act. 10 S. 6).

Mit seinen Ausführungen, wonach die Vorinstanz seinen Antrag um Erteilung der aufschiebenden Wirkung hätte gutheissen und die Verwertung vom 15. Juni 2021 aussetzen müssen, scheint der Beschwerdeführer denn auch einzig die Rückabwicklung der Steigerung bzw. des Zuschlags herbeiführen zu wollen. Wie bereits dargelegt waren weder die Verwertung vom 15. Juni 2021 noch der

Steigerungszuschlag Gegenstand des vorinstanzlichen Beschwerdeverfahrens, weshalb diese auch nicht Gegenstand des Beschwerdeverfahrens bei der Kammer sein können (vgl. oben E. 2.2.1). Auf die entsprechenden Ausführungen des Beschwerdeführers hierzu ist somit nicht weiter einzugehen.

### 3.2 Abänderung des rechtskräftigen Lastenverzeichnisses

3.2.1 Das Betreibungsamt hielt in der Verfügung vom 9. Juni 2021 (act. 13/2 = act. 2) im Wesentlichen fest, das Lastenverzeichnis und die Steigerungsbedingungen seien rechtskräftig, weshalb auf die Einwände des Beschwerdeführers nicht weiter eingegangen werde. Insbesondere könne der angemeldete Drittanspruch nicht ins Lastenverzeichnis aufgenommen werden, da diese Forderung nicht im Grundbuch eingetragen sei. Eine Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts hätte zudem innert der 4-Monats-Frist von Art. 839 Abs. 2 ZGB veranlasst werden müssen. Gemäss (eingereichter) Generalvollmacht seien die Arbeiten am Haus in den Jahren 2011 und 2012 erledigt worden. Die Grundbuchsperrung sei erst am 9. April 2013 eingetragen worden. Es sei deshalb nicht nachvollziehbar, weshalb die Eintragung *aufgrund der Grundbuchsperrung* nicht habe erfolgen können (vgl. a.a.O., S. 2).

3.2.2 Die Vorinstanz verwies in ihrer Begründung der Abweisung der Rechtsverweigerungsbeschwerde des Beschwerdeführers im Wesentlichen auf die Erwägungen des Betreibungsamtes, welche in der Gänze zutreffend seien (vgl. act. 10 S. 7). Aufgrund dieser Verweisung ist auch auf die Vorbringen des Beschwerdeführers zur Begründung des Betreibungsamtes einzugehen.

Zudem brachte die Vorinstanz in ihrer Begründung einige ergänzende Hinweise an, namentlich zur 4-Monats-Frist von Art. 839 Abs. 2 ZGB als materiell-rechtlicher Verwirkungsfrist. Diese Frist könne insbesondere durch den Beschwerdeführer in einer Generalvollmacht (act. 4) nicht abgeändert werden. Ausserdem enthalte die eingereichte E-Mailkorrespondenz nichts für den Entscheid Massgebliches (vgl. act. 10 S. 7 ff.).

3.2.3 Der Beschwerdeführer macht in seiner Beschwerde an die Kammer im Wesentlichen geltend, die bestehenden Drittansprüche seien zu Unrecht unberücksichtigt geblieben (act. 11 S. 1 und 3). Das Betreibungsamt habe ihm bestätigt, seine Eingaben zu den Drittansprüchen und Mietverträgen würden geprüft und gegebenenfalls ins Lastenverzeichnis aufgenommen. Er habe der Vorinstanz belegt, dass das Betreibungsamt ihm gemäss E-Mailverkehr vom 20. und 21. Mai 2021 eine "Nachfrist" zur Einreichung der Drittansprüche und Mietverträge bzw. eine "neue Eingabefrist des neu beschwerten Lastenverzeichnisses" gewährt habe, um die Drittansprüche (und Mietverhältnisse) zur Prüfung und zur Aufnahme in das Lastenverzeichnis einzureichen (vgl. act. 11 S. 2 und 3). Er bringt vor, *deshalb* sei der allgemeine Hinweis des Betreibungsamtes auf rechtskräftige Entscheide zum Lastenverzeichnis unrechtmässig bzw. irreführend (vgl. a.a.O.). Gleichzeitig führt er aus, das Lastenverzeichnis sei aktuell erneut beschwert, *worauf* ihm das Betreibungsamt Frist zur Einreichung der Drittansprüche (und Mietverhältnisse) gewährt habe, welche es zum ersten Mal geprüft habe (vgl. act. 11 S. 3). Zu der Begründung des Betreibungsamtes bringt der Beschwerdeführer vor, das Amt habe die mit Eingabe vom 26. Mai 2021 geltend gemachten Drittansprüche nicht wegen des zuvor beschwerten und bereits abgeschlossenen Lastenverzeichnisses abgelehnt, denn sonst hätte es ihm keine erneute Eingabefrist gewährt, sondern (einzig) wegen der abgelaufenen Frist des provisorischen (Bau-)Handwerkerpfandrechts (vgl. a.a.O.).

Damit scheint der Beschwerdeführer im Ergebnis geltend machen zu wollen, das rechtskräftige Lastenverzeichnis sei nicht (mehr) rechtskräftig, weil das Betreibungsamt ihm eine neue Frist gewährt habe, um Drittansprüche zur Aufnahme ins Lastenverzeichnis einzureichen, es diese in der Folge zum ersten Mal geprüft und er gegen diese Entscheidung des Betreibungsamtes bei der Vorinstanz Beschwerde erhoben habe.

3.2.4 Wie bereits im Entscheid der Kammer vom 10. Mai 2021 dargelegt, ist das Lastenverzeichnis mit der letztinstanzlichen Abweisung der Beschwerde des Beschwerdeführers vom 26. Mai 2020 durch das Bundesgericht am 21. Dezember 2020 in Rechtskraft erwachsen (vgl. OGer ZH PS210061, E.

II./2.3). Daran ändert grundsätzlich nichts, dass sich der Beschwerdeführer erneut über das Lastenverzeichnis beschwert und Drittansprüche beim Betreibungsamt geltend machte (vgl. act 3).

Denn als Folge dieser materiellen Rechtskraft – so die Kammer im erwähnten Entscheid weiter – ist eine Abänderung einer rechtskräftigen Anordnung in einem Betreibungsverfahren grundsätzlich nur bzw. erst 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), eine wesentliche und dauerhafte Veränderung der relevanten Verhältnisse eingetreten ist, welche Grundlage der rechtskräftigen Verfügung bzw. des Beschwerdeentscheids waren. 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 (vgl. OGer ZH PS210061, E. II./2.3 m.w.H.).

3.2.5 Die Behauptung des Beschwerdeführers, es bestünden vom Betreibungsamt im Lastenverzeichnis nicht berücksichtigte Drittansprüche (und Mietverhältnisse), stellt weder eine echte noch eine unechte neue Tatsachenbehauptung dar, die Anlass zu einer Abänderung des rechtskräftigen Lastenverzeichnisses geben könnte; zumal diese Behauptung des Beschwerdeführers bereits Thema eines früheren Beschwerdeverfahrens war (vgl. bereits OGer ZH PS210061, E. II./2.4).

Weiter ist von vornherein nicht nachvollziehbar, weshalb der Beschwerdeführer davon ausgeht, das Betreibungsamt habe ihm gemäss E-Mailkorrespondenz vom 20. und 21. Mai 2021 eine Nachfrist oder eine neue Frist namentlich zur *Aufnahme* von Drittansprüchen ins Lastenverzeichnis angesetzt: Der Beschwerdeführer nahm zwar in seiner E-Mail an das Betreibungsamt vom 20. Mai 2021 ausdrücklich Bezug auf eine "ausgesetzte Frist zur Einreichung der

Drittansprüche und Mietverhältnisse", welche ihm "Frau H. \_\_\_\_\_ mit Schreiben vom 29. März 2021 gewährt[...]" habe, damit sie diese *nach Prüfung* ins Lastenverzeichnis aufnehmen könne. Mit E-Mail desselben Tages wurde seitens des Betreibungsamtes indes klargestellt, dass "die 10-tägige Frist vom 29. März 2021" sich "in diesem Sinne nicht wiederherstellen" lasse (vgl. act. 13/3 a.a.O.). Dass das Betreibungsamt dem Beschwerdeführer im Rahmen seines Anspruchs auf rechtliches Gehör (zu Recht) anbot, die Unterlagen zeitnah zu *prüfen*, wenn er diese bis zum folgenden Freitag einreiche, ändert daran nichts.

Und selbst wenn das Betreibungsamt dem Beschwerdeführer eine Nachfrist oder eine neue Frist zur Prüfung von Drittansprüchen angesetzt hätte, hätte der Beschwerdeführer – wie gesehen (vgl. oben E. 3.2.4) – darzulegen gehabt, inwiefern die ihm im Entscheid vom 10. Mai 2021 erläuterten Voraussetzungen für eine Abänderung des rechtskräftigen Lastenverzeichnisses vorgelegen haben sollen. Dies legte er jedoch weder dar noch ist dies ersichtlich. Der Beschwerdeführer legte in seinen Beschwerden denn auch vielmehr lediglich die Gründe dar, weshalb die angeblichen Drittansprüche nicht ins Grundbuch eingetragen worden seien bzw. nicht (rechtzeitig) eingetragen werden konnten und deshalb im rechtskräftigen Lastenverzeichnis nicht berücksichtigt worden seien.

#### 4. Fazit

Zusammengefasst ist auf den Antrag B des Beschwerdeführers (Rückabwicklung der Verwertung vom 15. Juni 2021) nicht einzutreten und die Beschwerde im Übrigen abzuweisen.

#### 5. Kosten- und Entschädigungsfolgen

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

**Es wird beschlossen:**

1. Auf den Antrag B des Beschwerdeführers (Rückabwicklung der Verwertung vom 15. Juni 2021) wird nicht eingetreten.
2. Der Antrag D des Beschwerdeführers (Bestellung eines Rechtsbeistandes) wird abgewiesen.
3. Mitteilung und Rechtsmittel mit nachfolgendem Urteil.

**Es wird erkannt:**

1. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.
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 bzw. einer Kopie der Beschwerdeschrift (act. 11), – unter Rücksendung der erstinstanzlichen Akten – 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 Schuldbetrei-  
bungs- 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:

lic. iur. K. Würsch

versandt am:  
13. August 2021