

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer als obere kantonale Aufsichtsbehörde
über Schuldbetreibung und Konkurs



Geschäfts-Nr.: PS250135-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,
Oberrichter Dr. E. Pahud und Ersatzrichterin Dr. C. Schoder
sowie Leitender Gerichtsschreiber lic. iur. T. Engler.

Urteil vom 24. November 2025

in Sachen

A. _____,

Beschwerdeführer

betreffend **Steigerung**

(Beschwerde über das Betreibungsamt Wallisellen)

**Beschwerde gegen einen Beschluss der I. Abteilung des Bezirksgerichtes
Bülach vom 5. Mai 2025 (CB250013)**

Erwägungen:

1. Sachverhalt und Prozessgeschichte

1.1. Der Beschwerdeführer ist Eigentümer folgender Grundstücke an der B._____-strasse 1 in C._____:

- Grundstücke Grundbuch-Blatt 2 (Stockwerkeigentum, EGRID CH3, inkl. Miteigentumsanteil an Grundbuch-Blatt 4, EGRID CH5), mit Sonderrecht an der Garten-Maisonette-Wohnung Nr. 1 links im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss;
- Grundbuch-Blatt 6 (Miteigentumsanteil, EGRID CH7, inkl. Miteigentumsanteil an Grundbuch-Blatt 8, EGRID CH9), Stockwerkeigentum mit Sonderrecht an der Unterniveau-Garage im Untergeschoss;
- Grundbuch-Blatt 10 (Miteigentumsanteil, EGRID CH11, inkl. Miteigentumsanteil an Grundbuch-Blatt 8, EGRID CH9), Stockwerkeigentum mit Sonderrecht an der Unterniveau-Garage im Untergeschoss (act. 6/3/4).

1.2. Im Zwangsvollstreckungsverfahren des Betreibungsamts Wallisellen-Dietlikon gegenüber dem Beschwerdeführer (Schuldner) verlangten verschiedene Pfändungsgläubiger die Verwertung der erwähnten Grundstücke (vgl. act. 6/7/6-7, act. 6/3/2 S. 1 unten). Das Betreibungsamt informierte den Beschwerdeführer mit Schreiben vom 6. Januar 2025 über den Schätzungswert der Grundstücke von brutto Fr. 1.8 Mio. abzgl. des Kostenvoranschlags für die Mängelbehebung von Fr. 260'000.-, netto Fr. 1.54 Mio. (act. 6/7/4). Mit Verfügung vom 17. März 2025 teilte das Betreibungsamt dem Beschwerdeführer das Lastenverzeichnis und die Steigerungsbedingungen hinsichtlich der erwähnten Grundstücke mit (act. 6/3/2-3). Das Lastenverzeichnis enthält neben einem Registerschuldbrief verschiedene Bauhandwerkerpfandrechte (act. 6/2/3), welche der Beschwerdeführer daraufhin bestritt, worauf das Betreibungsamt ihm eine Frist zur Erhebung einer Klage auf Aberkennung eines Anspruchs im Lastenverzeichnis ansetzte (act. 6/7/1-2).

1.3. Die Steigerungsbedingungen vom 17. März 2025 enthalten insbesondere in Ziff. 12 nebst anderem die folgende Auflage an Steigerungsinteressenten (act. 6/3/2 Ziff. 12):

"Der Ersteigerer hat an der Steigerung, unmittelbar nach dem dritten Aufruf und vor dem Zuschlag, eine unverzinsliche Anzahlung von Fr. 150'000.– (gemäss den Ziff. 8 und 9 hiervor) wie folgt zu leisten:

Die Anzahlung ist beim Betreibungsamt Wallisellen-Dietlikon im Voraus mittels Überweisung (...). Die Gutschrift auf dem Konto des Betreibungsamtes hat spätestens zwei Arbeitstage vor der Versteigerung zu erfolgen. (...)."

1.4. Der Beschwerdeführer erhob mit Eingabe vom 26. März 2025 Beschwerde an das Bezirksgericht Bülach als untere kantonale Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs (nachfolgend Vorinstanz) und beantragte zum einen, die auf den tt.mm.2025 angesetzte Steigerung sei zu verschieben, bis auch ein allfälliges Verfahren über die definitive Eintragung der Bauhandwerkerpfandrechte abgeschlossen sei, und zum anderen die Reduktion der von den Steigerungsinteressenten zu leistenden Anzahlung von Fr. 150'000.– auf Fr. 30'000.– sowie die Erhöhung des Schätzpreises auf (netto) Fr. 1.8 Mio. Eventualiter beantragte er die Sistierung des Steigerungsverfahrens um 6 Monate, um ihm einen Freihandverkauf zu ermöglichen (act. 6/1 S. 2 f.).

1.5. Das Betreibungsamt teilte dem Beschwerdeführer am 14. April 2025 mit, dass es die auf den tt.mm.2025 angesetzte Steigerung aufgrund der erhobenen Beschwerde aussetze; die Bekanntgabe/Publikation eines neuen Steigerungstermins würde nach Vorliegen der rechtskräftigen Steigerungsbedingungen erfolgen (act. 6/14).

1.6. Die Vorinstanz erliess am 14. Mai 2025 den folgenden Beschluss (act. 6/15 = act. 3, nachfolgend zitiert als act. 3):

- "1. Der Antrag des Beschwerdeführers um aufschiebende Wirkung der Beschwerde wird als gegenstandslos abgeschrieben.
2. Auf die Beschwerde wird betreffend die beantragte Erhöhung der betriebsrechtlichen Schätzung (Rechtsbegehren Ziff. 1, Punkt 3) nicht eingetreten.
3. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
4. Es werden keine Kosten erhoben.

5. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

[6.-7. Mitteilung, Rechtsmittel]"

Der Beschluss vom 5. Mai 2025 wurde dem Beschwerdeführer am 7. Mai 2025 zugestellt (act. 6/16).

1.7. Mit Eingabe vom 19. Mai 2025 (Datum Poststempel) erhob der Beschwerdeführer Beschwerde gegen den Beschluss vom 5. Mai 2025 und stellte die folgenden Beschwerdeanträge (act. 2 S. 2):

- "1. Es sei der Beschluss des Bezirksgerichts Bülach vom 5. Mai 2025 (Geschäfts-Nr. CB250013) aufzuheben.
2. Es sei die Verfügung vom 17. März 2025 der Beschwerdegegnerin betreffend die Steigerungsbedingungen der Versteigerung mit der Referenz P124743 aufzuheben und mit den folgenden Änderungen neu auszustellen:
 - Es sei die zu leistende Anzahlung der Kaufinteressenten von Fr. 150'000.– auf neu Fr. 30'000.– festzulegen.
3. Eventualiter sei die Verfügung vom 17. März 2025 der Beschwerdegegnerin betreffend die Steigerungsbedingungen der Versteigerung mit der Referenz P124743 aufzuheben und die Beschwerdegegnerin, eventualiter die Vorinstanz, zu verpflichten, neue Steigerungsbedingungen im Sinne der Erwägungen zu erlassen.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MWST) zu Lasten der Beschwerdegegnerin."

Die Beschwerde bezieht sich ausschliesslich auf die Höhe der zu verlangenden Anzahlung. Ein Aufschub der Steigerung bis zur Erledigung von Verfahren über die definitive Eintragung von Bauhandwerkerpfandrechten und eine Anpassung des Schätzwerts wird nicht mehr verlangt.

1.8. Die Akten des erstinstanzlichen Beschwerdeverfahrens wurden beigezogen (act. 6/1-16). Das Verfahren ist spruchreif.

2. Prozessuale Vorbemerkungen

2.1. Das Verfahren der Aufsichtsbeschwerde in Schuldbetreibungs- und Konkursachen richtet sich nach den Bestimmungen von Art. 20a Abs. 2 SchKG. Soweit Art. 20a Abs. 2 SchKG keine Bestimmungen enthält, regeln die Kantone das Verfahren (Art. 20a Abs. 3 SchKG). Im Kanton Zürich richtet sich das Beschwerdeverfahren gemäss § 18 EG SchKG nach § 83 f. GOG, welche ihrerseits weitgehend auf die Vorschriften der ZPO verweisen. Für den Weiterzug an das Obergericht gelten insbesondere die Bestimmungen über die Beschwerde gemäss den Art. 319 ff. ZPO (§ 84 GOG). Mit der Beschwerde kann folglich die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Die Beschwerde ist bei der Rechtsmittelinstanz innert der zehntägigen Rechtsmittelfrist (Art. 18 Abs. 1 SchKG), schriftlich, mit Anträgen versehen und begründet einzureichen (vgl. Art. 321 Abs. 1 ZPO). Auf die fristgerecht schriftlich und begründet eingereichte Beschwerde (act. 2 sowie vorne Ziff. 1.6-1.7) ist einzutreten.

2.2. Wer im Aufsichtsbeschwerdeverfahren nach Art. 17 f. SchKG Parteistellung hat, ist nicht gänzlich geklärt und wird nicht einheitlich gehandhabt. Nach ständiger Praxis der Kammer werden die Ämter, über die Beschwerde geführt wird, nicht als Gegenpartei geführt, sondern als Vorinstanzen behandelt. Das Betreibungsamt Wallisellen-Dietlikon ist daher im vorliegenden Verfahren (anders als die Vorinstanz handhabte) nicht Beschwerdegegner. In vielen Fällen handelt es sich beim Beschwerdeverfahren um einen einseitigen Parteiprozess, so dass nur der Beschwerde führenden Person Parteistellung im zivilprozessualen Sinn zukommt. Soweit die Beschwerde die Rechte anderer Betreuungsparteien betrifft (bei einer Beschwerde des Schuldners insb. diejenigen der betreibenden Gläubiger), sind diese als Gegenpartei aufzuführen (OGer ZH PS220113 vom 18. Juli 2022, E. 3.1.2 mit Hinweisen; WÜRSCH/GÖTSCHI, Das kantonale Beschwerdeverfahren nach Art. 17 ff. SchKG aus Sicht des Obergerichts Zürich, ZZZ 2024 S. 382 ff., S. 383). Letzteres ist hier nicht der Fall, weshalb keine Beschwerdegegner ins Rubrum aufzunehmen sind.

2.3. Die Rechtsvertretung des Beschwerdeführers teilte am 22. September 2025 mit, dass sie das Mandat als Vertreterin des Beschwerdeführers niedergelegt habe. Sie wies darauf hin, dass aufgrund der dem Gericht bekannten Krankenschreibungen des Beschwerdeführers die Anwendung von Art. 69 ZPO geprüft werden sollte (act. 8).

Rechtsanwältin X._____ ist im Rubrum als Vertreterin des Beschwerdeführers zu streichen. Da keine weiteren Verfahrenshandlungen durchzuführen und keine Rechtsschriften einzureichen oder zuzustellen sind, ist von Weiterungen hinsichtlich der Vertretung des Beschwerdeführers in diesem Verfahren abzusehen.

3. Prüfung der Beschwerde im Einzelnen

3.1. Auf den Gegenstand des vorliegenden Beschwerdeverfahrens wurde bereits hingewiesen (vgl. vorne Ziff. 1.7 a.E.). Die Vorinstanz erwog, dem Betreibungsamt stehe betreffend die Höhe der zu leistenden Anzahlung ein erhebliches Ermessen zu. Das Betreibungsamt habe angegeben, die Anzahlung betrage in der Regel 10% des Schätzwerts des Grundstücks und es habe die Kosten einer zweiten Steigerung bei Nichthalten der ersten sowie den voraussichtlichen Schaden in einem solchen Fall berücksichtigt. Hinweise auf eine Ermessensüberschreitung oder eine unangemessene Ausübung des Ermessens bestünden keine. Da die vollständige Zahlung gemäss Steigerungsbedingungen innert 30 Tagen nach dem Zuschlag zu erfolgen habe, müsse ein interessierter Käufer bereits im Zeitpunkt der Ersteigerung über eine relativ hohe Geldsumme verfügen. Die Anzahlung, die 32 Tage vorher zu leisten sei, sollte diesbezüglich keine ernsthafte Rolle spielen und werde Interessenten (entgegen dem Beschwerdeführer) nicht abschrecken. Wer 32 Tage vor Ablauf der Zahlungsfrist nicht 10% des Kaufpreises aufbringen könne, werde innert Frist den gesamten Betrag nicht bezahlen können. Daher sei die Beschwerde in diesem Punkt abzuweisen (act. 3 S. 8-10).

3.2. Der Beschwerdeführer macht beschwerdeweise geltend, nur wenige Interessenten hätten die geforderten Mittel flüssig auf ihrem Bankkonto zur Verfügung, sondern sie müssten in der Regel Aktiendepots etc. auflösen, was kostspie-

lig sei und in der geforderten Zeit kaum möglich sei. Die betreffende Liegenschaft sei mit einem Schätzpreis von Fr. 1.54 Mio. im Kanton Zürich keine sehr teure Immobilie, sondern eine Wohnung, welche etwa von einer Familie mit durchschnittlichem Einkommen unter Ablösung von Vorsorgegeldern erworben würde. Solche Interessenten würden durch die hohe Anzahlung von einer Teilnahme an der Versteigerung abgehalten. Je weniger Interessenten teilnehmen würden, desto weniger Gebote seien zu erwarten und desto tiefer würde am Ende der Verkaufspreis ausfallen. Der Betrag der Anzahlung sei aus diesen Gründen auf Fr. 30'000.– zu reduzieren (act. 2 S. 6 ff.).

3.3. Würdigung

3.3.1. Die Verwertung gepfändeter Vermögenswerte hat im Interesse der Gläubiger und des Schuldners das Ziel, möglichst günstige Bedingungen zu erreichen im Sinne der Erzielung möglichst hoher Preise (OFK SchKG-KREN KOSTKIEWICZ, 20. Auflage 2020, Art. 134 N 2; BSK SchKG I-POSSA/GASSER/STÖCKLI, 3. Auflage 2021, Art. 134 N 3; vgl. act. 2 S. 6 f.). In der Betreuung auf Pfändung erfolgt die Verwertung gepfändeter Vermögensgegenstände des Schuldners durch öffentliche Versteigerung nach Art. 125 ff. SchKG. Bei Grundstücken legt das Betreibungsamt in den Steigerungsbedingungen die Zahlungsmodalitäten fest (Art. 136 SchKG). Weitere Vorschriften über die Steigerungsbedingungen finden sich in Art. 45 VGZ. Nach lit. e dieser Bestimmung haben sich die Steigerungsbedingungen über die Leistung von Barzahlungen und Sicherheiten an der Versteigerung auszusprechen. Detailliertere Angaben finden sich in den als Mustersammlung elektronisch veröffentlichten, grundsätzlich verbindlichen Musterformularen der Oberaufsicht über das Schuldbetreibungs- und Konkurswesen (Art. 15 SchKG, Art. 1 ff. VFRR), insb. im für die Betreuung auf Pfändung massgeblichen Formular VGZ 13 B.

3.3.2. Die Vorinstanz hielt richtig fest, dass dem Betreibungsamt hinsichtlich der Höhe einer zu fordernden Anzahlung ein erhebliches Ermessen zusteht (BSK SchKG I-POSSA/GASSER/STÖCKLI, 3. Auflage 2021, Art. 137 N 17; SK SchKG-SCHLEGEL/ZOPFI, 4. Auflage 2017, Arfft.137 N 8). Im Weiteren verwies die Vorinstanz zutreffend auf GÜTLIN/KUHN (in: Schlegel/Zopfi [Hrsg.], Die betreibungs-

rechtliche Zwangsverwertung von Grundstücken in Theorie und Praxis, Zürich/Basel/Genf 2019, N 597), gemäss welchen Autoren die Anzahlung so bemessen sein sollte, dass sie die Kosten einer zweiten Steigerung bei Nichthalten der ersten und den voraussichtlichen Schaden in einem solchen Fall zu decken vermöge (vgl. act. 3 S. 8 f.).

3.3.3. Mit der Vorinstanz ist festzuhalten, dass nicht ersichtlich ist, inwiefern das Betreibungsamt sich bei der Festlegung der Anzahlung auf 10% des Schätzwerts mit den möglichen Kosten bzw. dem möglichen Schaden im Falle des Nichthalten der ersten Versteigerung tatsächlich auseinandersetzte. Das Amt machte dazu in der Vernehmlassung an die Vorinstanz keinerlei konkrete Ausführungen, was die Vorinstanz indessen unter Hinweis auf den grossen Ermessensspielraum des Betreibungsamts nicht beanstandete (vgl. act. 3 S. 9 und act. 6/6). Dem ist nicht zu folgen. Die geschilderte Bezifferung der Anzahlung nach Massgabe der drohenden Kosten und Schadensbeträge im Fall des Nichthalten der ersten Steigerung ist Ausdruck des Verhältnismässigkeitsgrundsatzes, an welchen das Betreibungsamt und die Aufsichtsbehörden gebunden sind. Die Frage nach der Verhältnismässigkeit ist eine solche nach der Mittel-Zweck-Relation, namentlich danach, ob eine bestimmte Massnahme in ihrer konkreten Ausgestaltung geeignet und erforderlich ist zur Erreichung eines bestimmten Zieles, und ob sie in Anbetracht der Interessen aller Beteiligten angemessen ist (vgl. OGer ZH PS230180 vom 7. Februar 2024, E. 3.3.4 mit Hinweisen). Das gilt auch für die Höhe einer von Steigerungsinteressenten zu leistenden Anzahlung. Deren Verhältnismässigkeit ist von den Aufsichtsbehörden zu prüfen.

3.3.4. Im Schrifttum wird ausgeführt, der Betrag der zu fordernden Anzahlung im Verwertungsverfahren hänge vom Schätzwert ab und bewege sich üblicherweise zwischen Fr. 20'000.– und Fr. 100'000.– (SK SchKG-SCHLEGEL/ZOPFI, 4. Auflage 2017, Art. 136 N 7). Die Praxis zeigt, dass die Beträge regelmässig in diesem Rahmen liegen (vgl. z.B. BISchK 2010 S. 257 ff.: Fr. 30'000.– [Stockwerkeigentumsanteil]; PS240222 vom 2. Dezember 2024: Fr. 100'000.– [Mehrfamilienhaus]; BISchK 1996 S. 97 f.: Fr. 120'000.– zzgl. Fr. 30'000 als Kautions für die Handänderungssteuer [bei einem Schätzwert von Fr. 1'46 Mio.]; BGer 7B.139/2002 vom

25. September 2002: Fr. 100'000.– bei zwei Liegenschaften, die zu Fr. 2,25 Mio. versteigert wurden). Auch wenn in einzelnen Fällen auch höhere Anzahlungen verlangt werden dürften, liegt die vom Betreibungsamt verlangte Anzahlung von Fr. 150'000.– (deren Höhe wie erwähnt nicht weiter begründet wurde) nach dem Gesagten oberhalb des üblichen Rahmens. Eine Anzahlung in dieser Höhe ist jedenfalls nicht allein deshalb angemessen, weil sie 10% des Schätzwerts entspricht. Es ist in diesem Zusammenhang zu bemerken, dass die erwähnten im Falle des Nichthaltens der ersten Versteigerung drohenden Kosten und Schadensbeträge, nach welchen sich die Höhe der Anzahlung richten sollte, nicht in direkter Relation zum Schätzwert stehen. Dies gilt vorab für die Kosten einer weiteren Versteigerung, während Ausfallkosten (die entstehen, wenn in einer zweiten Versteigerung ein schlechteres Ergebnis resultiert) zwar bei höheren Grundstückswerten höher sein können, aber auch einen zufälligen Anteil, ein aleatorisches Element beinhalten. Die Höhe der Anzahlung sollte sich aus dieser Überlegung jedenfalls nicht alleine nach dem Schätzwert richten. Konkrete Interessen der Zwangsvollstreckung, welche im vorliegenden Fall eine Anzahlung von Fr. 150'000.– erfordern würden, wurden nicht aufgezeigt und sind nicht ersichtlich. Insbesondere ergeben sich solche Interessen auch nicht aus den Ziffern 8 und 9 der Steigerungsbedingungen, auf welche in der eingangs zitierten Auflage (vgl. Ziff. 1.3 vorne) verwiesen wurde.

3.3.5. Gegen die Annahme des Beschwerdeführers, es würden sich (auch) mittelständische Familien für eine Wohnung wie die vorliegend zu versteigernde interessieren (act. 2 S. 9), ist nichts einzuwenden. Die Vorinstanz erwog zwar im Grundsatz richtig, dass der vollständige Kaufpreis nach den Steigerungsbedingungen innert 30 Tagen ab dem Zuschlag zu bezahlen sei, und dass Interessenten sich daher bereits im Zeitpunkt der Steigerung um die erforderliche Liquidität bemühen müssten (act. 3 S. 9). Allerdings ist zu bedenken, dass Zwangsversteigerungen nicht lange Zeit im Voraus angekündigt werden, sondern oft einigermassen kurzfristig erfolgen (die Versteigerung ist nach Art. 138 Abs. 1 SchKG mindestens einen Monat im Voraus öffentlich bekannt zu machen; im vorliegenden Fall hätte die geplante Versteigerung etwas weniger als zwei Monate nach der Bekanntmachung erfolgen sollen [vgl. act. 6/3/2 S. 1]). Die bis zum Ablauf der

Zahlungsfrist zusätzlich zur Verfügung stehenden 30 Tage für das Aufbringen des Kaufpreises sind vor diesem Hintergrund nicht unerheblich, sondern sie können für Privatpersonen mit Blick etwa auf die Auflösung von Wertschriftendepots und die Inanspruchnahme von Vorsorgeguthaben einen erheblichen Unterschied darstellen.

Im Weiteren ist unbekannt, welcher Kaufpreis aus der Versteigerung resultieren wird. Die als Anzahlung zu bezahlenden Fr. 150'000.– können im Ergebnis erheblich mehr als 10% des Betrags darstellen, welchen ein Ersteigerer bis zum Ablauf der Zahlungsfrist aufbringen muss. Ausgehend vom in den Steigerungsbedingungen festgehaltenen Mindestzuschlagpreis im Betrag von rund Fr. 926'000.– (act. 6/3/2 Ziff. 1) entspräche die Anzahlung einem deutlich höheren Prozentsatz, der in die Nähe dessen käme, was (insgesamt) an Eigenkapital für einen hypothekenbasierten Liegenschafts Kauf erforderlich wäre (vgl. act. 2 S. 8). Der Schluss der Vorinstanz, die Hinterlegung einer Anzahlung von 10% des Schätzwerts 32 Tage vor dem Ablauf der Zahlungsfrist sollte "keine wesentliche Rolle spielen" (act. 3 S. 9), geht vor dem geschilderten Hintergrund fehl. Wenn ein solcher Betrag bereits vor der Versteigerung an das Betreibungsamt überwiesen werden muss, stellt dies – gerade für mittelständische Familien – eine erhebliche Hürde dar.

3.3.6. Hinzu kommt, dass Verlängerungen der Zahlungsfrist im Einverständnis aller Beteiligten im Umfang von bis zu 6 Monaten zulässig sind (vgl. Art. 136 f. SchKG, Art. 63 Abs. 1 VZG; OFK SchKG-KREN KOSTKIEWICZ, 20. Auflage 2020, Art. 136 N 5; vgl. im vorliegenden Fall im Weiteren Ziff. 14 der Steigerungsbedingungen, act. 6/3/2). Das Einverständnis der Beteiligten kann dabei auch stillschweigend erfolgen (KUKO SchKG-BERNHEIM/GEIGER, 3. Auflage 2025; Art. 143 N 8; Komm VZG-HÄBERLIN/WINKLER, 2. Auflage 2023, Art. 63 N 5). Einem Ersteigerer können danach je nach den Umständen auch erheblich mehr als 30 Tage ab dem Steigerungstermin zur Verfügung stehen, um die gesamte Kaufsumme aufzubringen. Es erscheint vor diesem Hintergrund als vom Gesetzgeber gewollt, dass auch Personen, welche den Kaufpreis nicht innert 30 Tagen ab der Versteigerung bezahlen können, an dieser teilnehmen. Der Sinn der zu verlangenden

Anzahlung kann daher nicht darin liegen, dass nur solche Personen an der Versteigerung teilnehmen, welche den Kaufpreis problemlos innert kurzer Frist aufbringen können.

3.3.7. Insgesamt ist nicht ersichtlich, inwiefern die mit der Anzahlung verfolgten Zwecke (Sicherheit für Kosten und Schaden bei Nichthalten einer ersten Versteigerung) eine Anzahlung in der vom Betreibungsamt festgesetzten Höhe erforderten. Die damit verbundenen Einschränkungen für mögliche Steigerungsinteressenten erscheinen zu hoch. Dasselbe gilt für das Risiko, dass sich aufgrund dieser Einschränkungen weniger Personen an der Versteigerung beteiligen und diese in der Folge nicht zum bestmöglichen Ergebnis führt. Die Festsetzung der Anzahlung in der angefochtenen Höhe von Fr. 150'000.– erweist sich vor diesem Hintergrund als unangemessen.

Unter Berücksichtigung der Umstände, insb. der von der Steigerung umfassten Grundstücke, und in Abwägung der Interessen aller Beteiligten, erscheint es angemessen, die von den Steigerungsinteressenten zu leistende Anzahlung auf Fr. 90'000.– zu reduzieren. Die Beschwerde ist in diesem Umfang teilweise gutzuheissen.

4. Kosten- und Entschädigungsfolgen

Das Verfahren vor den kantonalen Aufsichtsbehörden in Schuldbetreibungs- und Konkursachen ist kostenlos (Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 SchKG); Parteientschädigungen sind keine auszurichten (Art. 62 Abs. 2 GebV SchKG).

Es wird erkannt:

1. In teilweiser Gutheissung der Beschwerde wird Ziff. 12 der Steigerungsbedingungen des Betreibungsamts Wallisellen-Dietlikon vom 17. März 2025, Referenz P124743, wie folgt angepasst:

"12. Der Ersteigerer hat an der Steigerung, unmittelbar nach dem dritten Aufruf und vor dem Zuschlag, eine unverzinsliche Anzahlung von Fr. 90'000.– (gemäss den Ziffern 8 und 9 hiavor) wie folgt zu leisten:

(...)"

Im darüber hinaus gehenden Umfang wird die Beschwerde abgewiesen.

2. Es werden keine Kosten erhoben.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an den Beschwerdeführer, an die Vorinstanz sowie an das Betreibungsamt Wallisellen-Dietlikon, je gegen Empfangsschein.

Nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist gehen die erstinstanzlichen Akten an die Vorinstanz zurück.

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

Der Leitende Gerichtsschreiber:

lic. iur. T. Engler

versandt am:
25. November 2025