

# Obergericht des Kantons Zürich

Verwaltungskommission



---

Geschäfts-Nr. VB200009-O/U

Mitwirkend: Der Obergerichtspräsident lic. iur. M. Langmeier, Vizepräsidentin lic. iur. F. Schorta, Oberrichterin lic. iur. Ch. von Moos Würgler, Oberrichter lic. iur. Ch. Prinz und Oberrichter lic. iur. A. Wenker sowie die Gerichtsschreiberin lic. iur. C. Heuberger Golta

## **Beschluss vom 7. Juni 2021**

in Sachen

**A.\_\_\_\_\_ GmbH,**  
Beschwerdeführerin

gegen

**Betreibungsamt Geroldswil-Oetwil-Weiningen,**  
Beschwerdegegnerin

betreffend **Aufsichtsbeschwerde gegen den aufsichtsrechtlichen Beschwerdeentscheid des Bezirksgerichts Dietikon vom 2. Dezember 2020 (BA200001-M)**

### Erwägungen:

#### 1. Verfahrensgang

1.1. Die A.\_\_\_\_\_ GmbH (fortan: Beschwerdeführerin) betrieb in der Eingangshalle der Gewerbeliegenschaft B.\_\_\_\_\_ [Strasse], C.\_\_\_\_\_, ein "kleines Bistro" (act. 2). Die Beschwerdeführerin hatte mit der Eigentümerin der Gewerbeliegenschaft, der D.\_\_\_\_\_ AG, am 7. Februar 2019 einen Mietvertrag für Geschäftsräume abgeschlossen. Mietbeginn war am 1. März 2019 (act. 4/2/3).

1.2. Erstmals am 15. August 2019 wurde anlässlich einer feuerpolizeilichen Kontrolle in der Gewerbeliegenschaft moniert, dass das Bistro in einem Fluchtwegbereich betrieben werde. Dieser Umstand wurde vor Ort baubehördlich abgemahnt und mit Schreiben vom 21. Oktober 2019 beanstandet. Es wurde festgehalten, dass das Restaurant ausserhalb von Fluchtwegen betrieben werden müsse. Die Grundeigentümerin wurde aufgefordert, dem bis am 31. Dezember 2019 nachzukommen (act. 4/2/4; act. 4/2/1).

1.3. Die Gewerbeliegenschaft wurde in der Folge aufgrund einer Grundpfandbetreibung durch das Betreibungsamt Geroldswil-Oetwil-Weiningen (fortan: Beschwerdegegnerin) zwangsverwaltet. Die Beschwerdegegnerin delegierte die Liegenschaftsverwaltung an die E.\_\_\_\_\_ GmbH (vgl. act. 4/2/1).

1.4. Mit Schreiben der E.\_\_\_\_\_ GmbH vom 13. November 2020 liess die Beschwerdegegnerin der Beschwerdeführerin eine Frist bis am 27. November 2020 ansetzen, um das Treppenhaus zu räumen. Andernfalls werde die Beschwerdegegnerin "das Mobiliar auf Kosten des Mieters wegräumen und/oder entsorgen" (act. 4/2/1).

1.5. Mit Beschluss vom 16. November 2020 sprach sodann der Gemeinderat C.\_\_\_\_\_ ein Nutzungsverbot für das Bistro in der Gewerbeliegenschaft aus und verpflichtete die Beschwerdeführerin, dieses bis am 28. Februar 2021 umzusetzen, unter Androhung der zwangsweisen baurechtlichen Vollstreckung im Unterlassungsfall und der strafrechtlichen Verfolgung (act. 4/2/4).

1.6. Mit Eingabe vom 26. November 2020 erhob die Beschwerdeführerin beim Bezirksgericht Dietikon Aufsichtsbeschwerde mit dem Antrag, den "Erlass" der Beschwerdegegnerin vom 13. November 2020 für ungültig zu erklären oder zumindest aufzuschieben (act. 4/1 S. 2). Das Bezirksgericht wies die Beschwerde mit Beschluss vom 2. Dezember 2020 ab, soweit es darauf eintrat (act. 3). Der Beschluss wurde der Beschwerdeführerin am 4. Dezember 2020 zugestellt (act. 4/4a).

1.7. Hiegegen erhob die Beschwerdeführerin mit Eingabe vom 14. Dezember 2020, gleichentags zur Post gegeben, Beschwerde beim Obergericht des Kantons Zürich. Sie beantragt, dass der "Beschluss" der Beschwerdegegnerin aufzuheben sei (act. 2 S. 3).

1.8. Zunächst wurde bei der II. Zivilkammer als oberer kantonaler Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs ein Verfahren angelegt (PS200246-O); mit Verfügung vom 16. November (recte: Dezember) 2020 wurden die Akten zuständigkeithalber der Verwaltungskommission überwiesen (act. 1).

1.9. Die Zwangsverwaltung der Liegenschaft durch die Beschwerdegegnerin hat am 1. März 2021 geendet, da die Grundpfandbetreibung zurückgezogen wurde (act. 6; act. 8).

1.10. Mit Verfügung vom 26. April 2021 wurde dem Bezirksgericht Dietikon und der Beschwerdegegnerin das rechtliche Gehör gewährt (act. 7). Die Beschwerdegegnerin schloss mit Eingabe vom 28. April 2021 auf Abweisung der Aufsichtsbeschwerde (act. 8). Das Bezirksgericht Dietikon liess sich nicht vernehmen.

## 2. Prozessuales

2.1. Gemäss § 80 Abs. 1 lit. b i.V.m. § 84 GOG i.V.m. § 18 Abs. 1 lit. k der Verordnung über die Organisation des Obergerichts (LS 212.51) übt die Verwaltungskommission des Obergerichts des Kantons Zürich die Aufsicht über die dem Obergericht unterstellten Gerichte und nach § 80 Abs. 2 GOG die mittelbare Aufsicht über die den Bezirksgerichten unterstellten Behörden aus (vgl. auch Hauser/Schweri/Lieber, GOG-Kommentar, 2. Auflage, Zürich/Basel/Genf 2017, § 80

N 1 und § 84 N 1). Die Verwaltungskommission ist daher zur Behandlung der vorliegenden Beschwerde, welche sich gegen den Zirkularbeschluss des Bezirksgerichts Dietikon vom 2. Dezember 2020 (act. 3) richtet, zuständig.

2.2. Gegen Beschwerdeentscheide der Bezirksgerichte kann innert 10 Tagen seit der Mitteilung Aufsichtsbeschwerde beim Obergericht erhoben werden (§ 84 Satz 1 GOG). Diese Frist ist eingehalten (vgl. oben E. 1.6. und 1.7.).

2.3. Auf das vorliegende Verfahren sind die Art. 319 ff. ZPO sinngemäss anwendbar (§ 84 GOG). Entsprechend kann mit der Beschwerde die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Neue Anträge, neue Tatsachen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren hingegen ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO).

### 3. Materielles

3.1. Wie gesehen, verwaltete die Beschwerdegegnerin in der fraglichen Zeit die Liegenschaft, in welcher die Beschwerdeführerin eingemietet war, und hatte diese Verwaltung an die E. \_\_\_\_\_ GmbH delegiert. Die Beschwerdegegnerin bzw. die E. \_\_\_\_\_ GmbH handelten mithin gegenüber der Beschwerdeführerin anstelle der Grundeigentümerin als Vermieterin (vgl. dazu Art. 16 ff. VZG; Art. 253 ff. OR).

3.2. Vor diesem Hintergrund war die Beschwerdegegnerin mit Blick auf den baurechtlichen Entscheid des Gemeinderats C. \_\_\_\_\_ vom 16. November 2020 an die Adresse der Grundeigentümerschaft (act. 4/2/4) in formeller Hinsicht grundsätzlich befugt, von der Beschwerdeführerin als Mieterin die Umsetzung des später auch behördlicherseits angeordneten Nutzungsverbots des Treppenhauses/Fluchtweges zu verlangen. Unter welchem Titel sich die Beschwerdegegnerin allerdings berechtigt gesehen hat, für den Unterlassungsfall gleich eine Realexekution durch sich selbst anzudrohen, ist nicht ersichtlich. Das Mietrecht sieht solches nicht vor. Zwar ist ein Gemeindeammann- und Betreibungsamt die etwa für den Vollzug von mietrechtlichen Ausweisungen zuständige Stelle. Aber auch wenn ein Betreibungsamt – wie vorliegend – eine Liegenschaft selbst verwaltet,

muss es allfällige Zwangsvollstreckungen auf dem gesetzlich dafür vorgeschriebenen Weg herbeiführen. Im Mietrecht ist dafür zunächst eine Kündigung und danach ein Verfahren vor der Schlichtungsbehörde in Mietsachen (Art. 200 ff. ZPO) oder dem Einzelgericht im summarischen Verfahren (Art. 257 OR) erforderlich.

3.3. Soweit die Beschwerdegegnerin in ihrem Schreiben vom 13. November 2020 für den Säumnisfall die ersatzweise Räumung durch sich selbst angedroht hat (bzw. hat androhen lassen), war sie dazu mangels Rechtsgrundlage nicht befugt. Der angefochtene Beschluss ist daher aufzuheben, die Beschwerde gutzuheissen und die Anordnung der Beschwerdegegnerin gemäss Schreiben der E.\_\_\_\_\_ GmbH vom 13. November 2020 aufzuheben.

#### 4. Kosten- und Entschädigungsfolgen; Rechtsmittel

4.1. Ausgangsgemäss sind die Kosten des gesamten Verfahrens der Beschwerdegegnerin aufzuerlegen (§ 83 Abs. 3 GOG i.V.m. Art. 106 ZPO; vgl. § 200 lit. a GOG sowie Hauser/Schweri/Lieber, a.a.O., § 200 N 5). Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen.

4.2. Die Verwaltungskommission entscheidet als obere Aufsichtsbehörde letztinstanzlich über die vorliegende Beschwerde. Ein kantonales oder eidgenössisches Rechtsmittel dagegen besteht nicht (Hauser/Schweri/Lieber, a.a.O., § 84 N 1).

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

1. Die Aufsichtsbeschwerde wird gutgeheissen. Der Beschluss des Bezirksgerichts Dietikon vom 2. Dezember 2020 und die Anordnung der Beschwerdegegnerin gemäss Schreiben der E.\_\_\_\_\_ GmbH vom 13. November 2020 werden aufgehoben.
2. Die Gerichtsgebühr für das vorliegende Beschwerdeverfahren wird auf Fr. 500.– festgesetzt und zusammen mit der erstinstanzlichen Gerichtsgebühr von Fr. 500.– der Beschwerdegegnerin auferlegt.

3. Es werden keine Prozessentschädigungen entrichtet.
4. Schriftliche Mitteilung, je gegen Empfangsschein, an:
  - die Beschwerdeführerin,
  - die Beschwerdegegnerin,
  - das Bezirksgericht Dietikon, unter Rücksendung der Akten BA200001-M.

Zürich, 7. Juni 2021

Obergericht des Kantons Zürich  
Verwaltungskommission

Gerichtsschreiberin:

lic. iur. C. Heuberger Golta

versandt am: