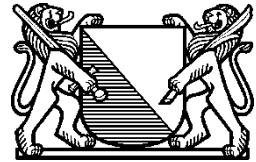


Obergericht des Kantons Zürich

Verwaltungskommission



Geschäfts-Nr. VB260005-O/U

Mitwirkend: Obergerichtspräsidentin lic. iur. F. Schorta, Vizepräsident lic. iur.
Ch. Prinz, Oberrichter lic. iur. Ch. von Moos, Oberrichter
lic. iur. et phil. D. Glur und Oberrichter lic. iur. A. Wenker
sowie die Gerichtsschreiberin lic. iur. A. Leu

Beschluss vom 20. April 2026

in Sachen

A. _____ AG,

Beschwerdeführerin

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. X. _____

gegen

Betreibungs- und Stadtammannamt Dietikon,

Beschwerdegegnerin

betreffend **Aufsichtsbeschwerde gegen den aufsichtsrechtlichen**

Beschwerdeentscheid des Bezirksgerichts Dietikon vom 28. Januar 2026

(BA260001-M)

Erwägungen:

I.

1. Mit Eingabe vom 5. Januar 2026 liess die A. _____ AG (fortan: Beschwerdeführerin) beim Bezirksgericht Dietikon durch ihren Rechtsvertreter eine Beschwerde nach § 82 GOG gegen das Betreibungs- und Stadtmannamt Dietikon (fortan: Beschwerdegegnerin) betreffend die Kostenrechnung Nr. 1 vom 22. Dezember 2025 einreichen (act. 7/1). Mit Zirkulationsbeschluss vom 28. Januar 2026, Geschäfts-Nr. BA260001-M, trat das Bezirksgericht als untere kantonale Aufsichtsbehörde auf die Beschwerde nicht ein (act. 5). Dagegen liess die Beschwerdeführerin bei der Verwaltungskommission des Obergerichts des Kantons Zürich mit Eingabe vom 12. Februar 2026 durch ihren Rechtsvertreter innert Frist Beschwerde erheben und die folgenden Anträge stellen (act. 1):
 - "1. Der angefochtene Zirkulationsbeschluss des Bezirksgerichts Dietikon als untere Aufsichtsbehörde über die Stadtmannämter vom 28. Januar 2026 (Geschäfts-Nr. BA260001-M) sei aufzuheben und das Verfahren zur materiellen Beurteilung der Beschwerde der Beschwerdeführerin vom 5. Januar 2026 an die Vorinstanz zurückzuweisen;
 2. Es seien der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zu erteilen und die notwendigen Anordnungen zu treffen, damit die Beschwerdeführerin die Kostenrechnung Nr. 1 bis zum rechtskräftigen Entscheid im vorliegenden Verfahren nicht zu bezahlen hat;
 3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdegegnerin, eventualiter zulasten der Staatskasse."
2. In der Folge eröffnete die Verwaltungskommission das vorliegende Verfahren und zog die vorinstanzlichen Akten (Geschäfts-Nr. BA260001-M, act. 7/1-5) in Kopie bei. Mit Verfügung vom 18. Februar 2026 (act. 8) trat die Verwaltungskommission auf das Gesuch um Gewährung der aufschiebenden Wirkung (Antrag 2) nicht ein. Am 20. Februar 2026 (act. 10) gewährte sie der Beschwerdegegnerin und der Vorinstanz sodann das rechtliche Gehör. Beide verzichteten auf eine Stellungnahme. Das Verfahren erweist sich als spruchreif.

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 Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Neue Anträge, neue Tatsachen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren hingegen ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO).

II.

1. Verletzen Mitglieder von Gerichtsbehörden Amtspflichten, kann bei der unmittelbaren Aufsichtsbehörde schriftlich Aufsichtsbeschwerde erhoben werden. Die Aufsichtsbehörde verfügt die notwendigen Massnahmen (§ 82 Abs. 1 und 2 GOG, § 83 Abs. 1 GOG). Gemäss § 80 Abs. 1 lit. b GOG i.V.m. § 18 Abs. 1 lit. k der Verordnung über die Organisation des Obergerichts (OrgV OG, 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). Die Verwaltungskommission ist daher zur Behandlung von Aufsichtsbeschwerden, welche sich gegen erstinstanzliche Entscheide des Bezirksgerichts Dietikon als untere kantonale Aufsichtsbehörde richten, zuständig. Dies gilt auch in Bezug auf den Beschluss vom 28. Februar 2026, Geschäfts-Nr. BA260001-M.
2. In seinem Beschluss vom 28. Januar 2026, Geschäfts-Nr. BA260001-M (act. 5), führte das Bezirksgericht zusammengefasst das Folgende aus: Der Aufgabenbereich der Aufsichtsbehörde beschränke sich darauf, durch Gebrauch ihrer Aufsichts- und Disziplinargewalt ein ordnungs- und rechtswidriges Verhalten einer Justizperson zu ahnden (sog. administrative Beschwerde) oder eine tatsächlich oder vermeintlich unrechtmässige oder unzweckmässige Anordnung aufzuheben beziehungsweise abzuändern (sog. sachliche Beschwerde). Die Beschwerdeführerin fechte die Höhe der Kostenrechnung der Beschwerdegegnerin vom 22. Dezember 2025 an. Damit er-

hebe sie eine klassische Kostenbeschwerde. Das Bezirksgericht sei für Kostenbeschwerden nicht zuständig, vielmehr obliege die Zuständigkeit in solchen Fällen gemäss § 48 GOG dem Obergericht. Aufgrund der Subsidiarität der Aufsichtsbeschwerde sei eine solche nicht zulässig (act. 5 E. 2 und 3.3).

3. Die Beschwerdeführerin lässt zur Begründung ihrer Beschwerde (act. 1 Rz 5 ff.) im Wesentlichen das Folgende ausführen: Mit der Räumung des Mietobjektes an der B.____-strasse 2 in C.____ sei die D.____ AG beauftragt worden. Diese habe eine Offerte über Fr. 9'000.- ausgestellt. In der Folge seien jedoch Räumungskosten von Fr. 37'580.05 in Rechnung gestellt worden. Diese erhöhten Räumungskosten seien direkte Folge eines pflichtwidrigen Verhaltens der Beschwerdegegnerin im Rahmen der Ausübung ihres Vollzugauftrags gewesen. Dies sei vor Vorinstanz beanstandet worden. Die erhöhten Kosten seien gemäss Exmissions-Protokoll auf die defekte Liftanlage im Gebäude der zu räumenden Räumlichkeiten zurückzuführen gewesen. Unzutreffend sei, dass der Lift für eineinhalb Tage nicht funktioniert habe. Nach der Defektmeldung sei der Monteur unverzüglich aufgeboden worden, und der Defekt sei nach knapp 24 Stunden behoben worden. Vor Vorinstanz habe die Beschwerdeführerin moniert, dass sie zu keinem Zeitpunkt auf die drohende Kostenentwicklung hingewiesen worden sei. Es sei ihr nicht mitgeteilt worden, dass die für wenige Stunden ausgefallene Liftanlage derartige Auswirkungen auf die Räumungskosten haben würde. Art. 398 Abs. 2 OR enthalte Sorgfalts- und Treuepflichten. Solche müssten auch für die Beschwerdegegnerin gelten. Eine Orientierung über die sich abzeichnende Kostenexplosion sei notwendig gewesen. Der Vorwurf richte sich insbesondere gegen die Art und Weise, wie sich die Beschwerdegegnerin beim Vollzug des Räumungsauftrages verhalten habe, nachdem die Räumungskosten aufgrund des unbenützbaren Lifts zu explodieren gedroht hätten. Sie hätte mit der Beschwerdeführerin nach Lösungen suchen müssen. Man hätte die Räumungsarbeiten beispielsweise unterbrechen können. Die vom Transportunternehmen in Rechnung gestellten Kosten seien sodann intransparent und bedürften einer lückenlosen Überprüfung darauf, ob sie ausgewiesen seien. Die Beschwerdegegnerin habe sich dessen Verhalten als Hilfsperson anrechnen zu

lassen. Bereits vor Vorinstanz sei damit nicht nur die Kostenhöhe der massgeblichen Verfügung angefochten, sondern es sei ebenso das Verhalten der Beschwerdegegnerin beanstandet worden. Der angefochtene Beschluss sei daher aufzuheben.

4. Die Beschwerdeführerin beanstandet vorliegend den Umstand, dass das Bezirksgericht ihre Eingabe lediglich als Kostenbeschwerde und nicht als Aufsichtsbeschwerde qualifiziert hat. Im vorinstanzlichen Verfahren liess die Beschwerdeführerin mit Eingabe vom 5. Januar 2026 (act. 7/1) in der Sache die folgenden Begehren stellen:

- "1. Die Kostenrechnung und Verfügung Nr. 3 des Stadtmannamtes Dietikon im Verfahren mit der Geschäfts-Nummer 1 sei aufzuheben und an das Stadtmann- und Betreibungsamt Dietikon zurückzuweisen mit der Aufforderung, die Kostenrechnung zu überprüfen bzw. zu überarbeiten und über die Kosten der Zwangsräumung im Geschäft-Nr. 1 nach Rücksprache mit der vom Stadtmannamt beauftragten D._____ AG neu und nachvollziehbar abzurechnen, wobei nur solche Kosten zu berücksichtigen sind, die bei pflichtgemäsem Verhalten von D._____ AG beziehungsweise des Stadtmannamtes Dietikon tatsächlich angefallen wären.
2. Eventualiter sei die Kostenrechnung und Verfügung Nr. 3, datiert 22. Dezember 2025, aufzuheben und auf einen angemessenen Betrag zu reduzieren, der bei pflichtgemäsem Verhalten des Stadtmannamtes Dietikon und der beauftragten D._____ AG maximal angefallen wäre.
3. Subeventualiter seien andere, aus Sicht des Gerichtes geeignete Massnahmen im Sinne von § 80 Abs. 2 GOG anzuordnen.
4. [Kosten- und Entschädigungsfolgen]"

Sowohl das Hauptbegehren in Ziffer 1 als auch das Eventualbegehren in Ziffer 2 fokussieren auf die Kostenrechnung gemäss der von der Beschwerdegegnerin erlassenen Verfügung Nr. 3 vom 22. Dezember 2025. Es wird um deren Aufhebung und Rückweisung der Sache zur Überprüfung der Kostenrechnung an die Beschwerdegegnerin, eventualiter um angemessene Reduktion des Betrages ersucht. Die Anträge 1 und 2 enthalten damit eine klassische Kostenbeschwerde, welche in den Zuständigkeitsbereich der Zivilkammern des Oberger-

richts fällt (Art. 110 ZPO i.V.m. § 48 GOG). Das Bezirksgericht setzte sich im angefochtenen Beschluss mit dem Haupt- und Eventualbegehren auseinander, verneinte seine Zuständigkeit und überwies die Beschwerde zuständigkeitshalber dem Obergericht des Kantons Zürich zur Behandlung der Kostenbeschwerde (act. 5 E. II.3). Keine Erwägungen nahm das Bezirksgericht zum subeventualiter gestellten Antrag 3 vor, in welchem um Anordnung geeigneter Massnahmen im Sinne von § 80 Abs. 2 GOG (recte: § 82 Abs. 2 GOG) ersucht wurde. Dies ist indes nicht zu beanstanden. Die für die Kostenbeschwerde zuständigen Zivilkammern des Obergerichts werden im Rahmen der Prüfung der Kostenbeschwerde die Rechtmässigkeit des Handelns der Beschwerdegegnerin überprüfen können. Die allfällige Verletzung der vorliegend gerügten Rechtsgrundsätze von Treu und Glauben sowie der Verhältnismässigkeit staatlichen Handelns (act. 7/1 Rz 26) sind primär in diesem Verfahren vorzubringen und zu prüfen. Für deren Behandlung im Rahmen der Aufsichtsbeschwerde bleibt aufgrund ihrer Subsidiarität zu den ordentlichen Rechtsmitteln hingegen kein Raum. Dazu, welche geeigneten aufsichtsrechtlichen Massnahmen das Gericht gemäss Antrag 3 hätte aussprechen sollen, schweigt die Beschwerdeführerin in ihrer vorinstanzlichen Beschwerdeschrift. Weder beantragte sie die Anordnung konkreter administrativer Massnahmen, noch begründete sie ihr Subeventualbegehren näher. Die Beschwerdeführerin beschränkte ihre Ausführungen in der vorinstanzlichen Beschwerdeschrift auf das Begehren, dass die Amtspflichtverletzungen seitens der Beschwerdegegnerin zur Aufhebung der Kostenverfügung führen müssten (act. 7/1 Rz 28). Anderweitige administrative Massnahmen benannte sie nicht. Angesichts des zur Verfügung stehenden Rechtsmittels der Kostenbeschwerde und der Überweisung der Beschwerde an die zuständigen Kammern des Obergerichts ist der Umstand, dass sich das Bezirksgericht mit Antrag 3 nicht näher befasst hat, nicht zu beanstanden, zumal nicht erkennbar ist, welche aufsichtsrechtlichen Massnahmen über eine Aufhebung bzw. Abänderung der Kostenrechnung hinaus das Gericht bei diesen Gegebenheiten hätte aussprechen sollen. Damit ist der Beschwerde gegen den Beschluss vom 28. Januar 2026, Geschäfts-Nr. BA260001-M, kein Erfolg beschieden und ist sie abzuweisen.

III.

1. Die Gerichtsgebühr für das vorliegende Beschwerdeverfahren ist auf Fr. 800.- festzusetzen. Ausgangsgemäss sind die Kosten des Verfahrens der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 83 Abs. 3 GOG i.V.m. Art. 106 ZPO, § 20 GebV OG). Entschädigungen sind entsprechend dem Verfahrensausgang keine zu entrichten.
2. Die Verwaltungskommission entscheidet als obere kantonale Aufsichtsbehörde letztinstanzlich über die vorliegende Beschwerde. Ein kantonales bzw. eidgenössisches Rechtsmittel dagegen besteht nicht (GOG Kommentar-Hauser/Schweri/Lieber, § 84 N 1; Urteil des Bundesgerichts 4A_448/2015 vom 14. September 2015 sowie Urteil des Bundesgerichts 5A_961/2014 vom 19. Januar 2015).

Es wird beschlossen:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Gerichtsgebühr wird auf Fr. 800.- festgesetzt.
3. Die Kosten des Verfahrens werden der Beschwerdeführerin auferlegt.
4. Parteientschädigungen werden keine entrichtet.
5. Schriftliche Mitteilung, je gegen Empfangsschein, an:
 - die Beschwerdeführerin,
 - die Beschwerdegegnerin,
 - das Bezirksgericht Dietikon.

Zürich, 20. April 2026

OBERGERICHT DES KANTONS ZÜRICH

Verwaltungskommission

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. A. Leu

versandt am: