

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer als obere kantonale Aufsichtsbehörde
über Schuldbetreibung und Konkurs



Geschäfts-Nr.: PS160178-O/U

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. P. Diggelmann, Vorsitzender, Oberrichter
Dr. P. Higi und Ersatzrichter lic. iur. H. Meister sowie Gerichtsschreiberin MLaw N. Griessen

Urteil vom 14. Dezember 2016

in Sachen

A._____,

Beschwerdeführerin,

vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. X._____

betreffend
Betreibung / Pfandverwertung
(Beschwerde über das Betreibungsamt Seuzach)

Beschwerde gegen ein Urteil des Bezirksgerichtes Winterthur vom 5. September
2016 (CB160005)

Erwägungen:

1. Sachverhalt und Prozessgeschichte

1.1. Der Kanton Zürich ist Gläubiger einer (Steuer-)Forderung gegenüber A._____ (Schuldnerin und Beschwerdeführerin). Am 6. Mai 2014 verlangte das kantonale Steueramt die Fortsetzung des mit Zahlungsbefehl vom 23. September 2013 eingeleiteten Betreibungsverfahrens (act. 7/8). Nach der Pfändung zweier in B._____ gelegener Grundstücke von A._____ (Stockwerkeigentumsanteil an der Liegenschaft ...-Strasse ... in B._____ und Miteigentumsanteile am Nachbargrundstück, vgl. act. 7/9) stellte das kantonale Steueramt am 20. Januar 2015 das Verwertungsbegehren (act. 7/10). In der Folge bemühten sich die Beschwerdeführerin und ihr nahe stehende Personen um die Verwertung der gepfändeten Grundstücke mittels Freihandverkauf (vgl. act. 7/11-14). Nach dem Scheitern dieser Bemühungen (vgl. act. 7/15) leitete das Betreibungsamt Seuzach die Steigerung der Grundstücke ein und machte am 12. Februar 2016 die auf den tt. April 2016 angesetzte Steigerung der beiden Grundstücke bekannt (SHAB Nr. ... vom 12. Februar 2016).

1.2. Nachdem das Betreibungsamt Seuzach am 24. April 2016 eine E-Mail Anfrage einer dieser "nahestehenden Personen" – C._____ von der D._____ (Schweiz) AG – erhalten hatte, antwortete es mit Schreiben vom 25. April 2016 zuhanden von C._____, E._____ und A._____ (vgl. act. 3/3 = act. 7/2), dass die Versteigerung, wie die Adressaten wüssten, am tt. April 2016 um 10.00 Uhr stattfinde, sofern bis dahin nicht der gesamte Forderungsbetrag von Fr. 311'000.– dem Postcheckkonto des Amtes gutgeschrieben worden sei. Anschliessend wies es namentlich darauf hin, dass vor der Steigerung keine Bar-Anzahlungen entgegengenommen würden und an der Steigerung selbst die Anzahlung bis zu einem Maximalbetrag von Fr. 100'000.– geleistet werden könne. Das Betreibungsamt hob verschiedene Bestimmungen der Steigerungsbedingungen hervor und schloss sein Schreiben damit, "diese Verfügung", welche die Adressatin per Einschreiben, A-Post und E-Mail erhalte, könne gemäss Art. 17 SchKG innert 10 Tagen beim Bezirksgericht Winterthur mit Beschwerde angefochten werden.

1.3. Am tt. April 2016 fand die Versteigerung statt, an welcher die Grundstücke dem Höchstbietenden für Fr. 760'000.– zugeschlagen wurden (act. 6).

1.4. Gleichentags leitete die (ehemalige) Mieterin des verwerteten Stockwerkeigentumsanteils, die D._____ (Schweiz) AG, eine Beschwerde an die untere kantonale Aufsichtsbehörde in Schuldbetreibungs- und Konkursachen ein und beantragte unter anderem, die angesetzte Steigerung sei superprovisorisch zu annullieren (act. 3/4). Es ist gerichtsnotorisch, dass das Bezirksgericht Winterthur sowie das Obergericht als obere kantonale Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs die Beschwerde mit Urteil vom 29. April 2016 respektive 1. Juli 2016 abwies, soweit sie darauf eintraten (vgl. OGer ZH, PS160091, Urteil vom 1. Juli 2016). Ebenfalls gerichtsnotorisch ist, dass die ehemalige Mieterin dagegen vor das Bundesgericht gelangte, wo sie, wie bereits vor Obergericht, unter anderem beantragte, die Versteigerung vom tt. April 2016 sei aufzuheben und ihr die Möglichkeit zu geben, die gepfändeten Liegenschaften gegen Bezahlung des von der Betreuungsschuldnerin geschuldeten Betrages zu übernehmen. Das Bundesgericht wies die Beschwerde ab, soweit es darauf eintrat (vgl. BGer 5A_538/2016, Urteil vom 26. September 2016).

1.5. Mit Fax-Eingabe vom 3. Mai 2016 verlangte der Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin die Zustellung sämtlicher Betreibungs- und Steigerungsakten. Daraufhin teilte die Betreibungsbeamtin dem Rechtsanwalt mit Telefonat vom gleichen Tag mit, die Akten würden weder kopiert noch herausgegeben; er oder die Beschwerdeführerin könnten jedoch persönlich vorbeikommen, um dort Akteneinsicht zu nehmen respektive die Akten zu kopieren (vgl. act. 3/2). Dasselbe bestätigte das Betreibungsamt mit Schreiben vom 9. Mai 2016 (act. 7/17).

1.6. Mit Eingabe vom 6. Mai 2016 (eingegangen am 9. Mai 2016) erhob die Beschwerdeführerin Beschwerde beim Bezirksgericht Winterthur als unterer kantonaler Aufsichtsbehörde in Schuldbetreibungs- und Konkursachen (act. 1). Sie rügte die Verweigerung der Aktenherausgabe durch das Betreibungsamt als eine Verletzung des Akteneinsichtsrechts, rügte eine Verletzung des Verhältnismässigkeitsprinzips und eine Verletzung von Art. 29 VZG und beantragte:

- "1. Es sei die Verfügung der Vorinstanz vom 25. April 2016 aufzuheben und insbesondere der Beschwerdeführerin und/oder E._____ und/oder der D._____ (Schweiz) AG die Möglichkeit einzuräumen, die der Pfändung unterliegenden Grundstücke der Beschwerdeführerin gegen Bezahlung des offenen, fälligen und geschuldeten Betrag[es] zu übernehmen.
2. Es sei die Zuschlagsverfügung in der Betreuung 1 bzw. Pfändung 2 als auch der Zuschlag anlässlich der Versteigerung vom tt. April 2016 betreffend dem Miteigentumsanteil (Grundbuch Blatt ..., Stockwerkeigentum, ... Miteigentum an GBBI ..., Kat. Nr. ..., mit Sonderrecht an der Maisonette-Wohnung im 1. und 2. Dachgeschoss links, mit Waschraum und Kellerraum im Untergeschoss sowie Grundbuchblatt ..., Miteigentumsanteil, Miteigentum an GBBI ..., Kat. Nr. ...) aufzuheben.
3. Der Beschwerdeführerin seien vorgängig die vollständigen Akten des Betreibungsverfahrens inkl. Zuschlagsverfügung zur Verfügung zu stellen und Frist für die Ergänzung und Substanziierung der Beschwerde eingeräumt werden.
4. Es seien die vollständigen Akten der Betreuung und Pfändung beizuziehen.
5. Alles unter KEF zu Lasten der Vorinstanz bzw. Staatskasse."

1.7. Nachdem die Vorinstanz das Betreibungsamt Seuzach zur Stellungnahme eingeladen hatte und diese am 18. Mai 2016 bei der Vorinstanz eingegangen und der Beschwerdeführerin am 26. Mai 2016 zugestellt worden war, beantragte die Beschwerdeführerin mit Eingabe vom 31. Mai 2016 unter anderem, ihr seien die vollständigen Akten zuzustellen und gleichzeitig eine Frist zur allfälligen Ergänzung der Beschwerde anzusetzen (vgl. act. 10). Am 3. Juni 2016 wurden die vorinstanzlichen Verfahrensakten (act. 1-10) der Beschwerdeführerin zur Einsichtnahme übergeben (vgl. act. 11). Daraufhin reichte die Beschwerdeführerin am 15. Juni 2016 eine weitere Eingabe ein (act. 13).

1.8. Mit Urteil vom 5. September 2016 wies die Vorinstanz die Beschwerde ab, soweit sie darauf eintrat (act. 15 = act. 18 = act. 20).

1.9. Dagegen hat die Beschwerdeführerin mit Eingabe vom 26. September 2016 Beschwerde bei der Kammer als oberer kantonaler Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs erhoben (act. 19). Sie beantragt:

- "1. Es sei die Verfügung der Vorinstanz [gemeint ist wohl: des Betreibungsamtes] vom 25. April 2016 aufzuheben und insbesondere der Beschwerdeführerin und/oder E._____ und/oder der D._____ (Schweiz) AG, die Möglichkeit einzuräumen, die der Pfändung unterliegenden Grundstücke der Beschwerdeführerin gegen Bezahlung des offenen, fälligen und geschuldeten Betrag[es] zu übernehmen.
2. Es sei die Zuschlagsverfügung in der Betreuung 1 bzw. Pfändung 2 als auch der Zuschlag anlässlich der Versteigerung vom tt. April 2016 betreffend dem Miteigentumsanteil (Grundbuch Blatt ..., Stockwerkeigentum, ... Miteigentum an GBBI ..., Kat. Nr. ..., mit Sonderrecht an der Maisonette-Wohnung im 1. und 2. Dachgeschoss links, mit Waschraum und Kellerraum im Untergeschoss sowie Grundbuchblatt ..., Miteigentumsanteil, ... Miteigentum an GBBI ..., Kat. Nr. ...) aufzuheben.
3. Es seien die vollständigen Verfahrensakten beizuziehen.
5. Alles unter KEF zu Lasten der Vorinstanz bzw. Staatskasse."

1.10. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1-16). Die Akten des Betreibungsamtes liegen darin auszugsweise vor; auf einen vollständigen Aktenbeizug kann verzichtet werden. Ebenso kann von der Einholung einer Beschwerdeantwort bzw. einer Vernehmlassung abgesehen werden (Art. 20a Abs. 3 SchKG i.V.m. Art. 322 Abs. 1 sowie Art. 324 ZPO bzw. § 83 Abs. 2 GOG). Das Verfahren ist spruchreif.

2. Formelles

2.1. Das Verfahren der Beschwerde in Schuldbetreibungs- und Konkursachen richtet sich nach den Bestimmungen von Art. 20a Abs. 2 SchKG. Soweit das Bundesrecht keine Regelung enthält, richtet sich das Beschwerdeverfahren und der Weiterzug der SchK-Beschwerde nach kantonalem Recht. Im Kanton Zürich ist das Verfahren in den §§ 83 f. GOG geregelt, welche für den Weiterzug an das Obergericht Art. 319 ff. ZPO für sinngemäss anwendbar erklären (vgl. § 18 EG SchKG).

2.2. Die Beschwerde führende Partei hat konkrete Rechtsmittelanträge zu stellen und sich in der Begründung der Anträge mit den Erwägungen des angefochtenen Entscheids auseinanderzusetzen. Dabei hat sie anzugeben, an welchen Mängeln der Entscheid ihrer Ansicht nach leidet. Diese Anforderung ist anwaltlich vertretenen Parteien gegenüber strenger zu verstehen als juristischen Laien gegenüber. Sind die Voraussetzungen nicht gegeben, wird auf eine Beschwerde nicht eingetreten (vgl. z.B. ZK ZPO-FREIBURGH/AUFHELDT, 3. Aufl. 2016, Art. 321 N. 15 sowie OGer ZH, PP150016, Urteil vom 18. Mai 2015, E. II./3).

2.3. Die Beschwerde an die Kammer als obere kantonale Aufsichtsbehörde erfolgte fristgemäss (vgl. Art. 18 SchKG) sowie schriftlich und (teilweise) begründet (vgl. Art. 321 Abs. 1 ZPO; zur ungenügenden Begründung vgl. E. 4 und 5). Die Beschwerdeführerin ist als betroffene Betreuungsschuldnerin zur Beschwerde – gegen den Zuschlag – legitimiert (vgl. Art. 17 und Art. 132a i.V.m. Art. 143a SchKG).

2.4. Die Vorinstanz hat offen gelassen, ob auch gegen das Schreiben vom 25. April 2016 Beschwerde geführt werden könne, da die Beschwerde ohnehin unbegründet sei. Es drängt sich auf, diese Frage zu beantworten: Vorab sei angemerkt, dass weder der Wortlaut noch das formale Erscheinungsbild darüber entscheidet, ob eine anfechtbare Verfügung vorliegt, sondern einzig deren tatsächlicher und rechtlicher Gehalt massgebend ist (vgl. BSK-SchKG-COMETTA/MÖCKLI, 2. Aufl. 2010, Art. 17 N. 19 mit Hinweisen), weshalb letztlich auch unerheblich bleibt, ob die Behörde das Schreiben mit einer Rechtsmittelbelehrung versehen hat oder nicht. Als Anfechtungsobjekt der betreibungsrechtlichen Beschwerde gemäss Art. 17 f. SchKG kommen nur Verfügungen eines Vollstreckungsorgans in Betracht. Darunter ist eine bestimmte behördliche Handlung in einem konkreten zwangsvollstreckungsrechtlichen Verfahren zu verstehen, die in Ausübung amtlicher Funktion ergeht und die fragliche Zwangsvollstreckung in rechtlicher Hinsicht beeinflusst; die Handlung wirkt nach aussen und bezweckt, das Zwangsvollstreckungsverfahren voranzutreiben oder abzuschliessen (vgl. BGE 142 III 425 E. 3.3 S. 427; BGE 129 III 400 E. 1.1 S. 401 und BGE 116 III 91 E. 1 S. 93, je mit Hinweisen). Das Schreiben vom 25. April 2016 erging auf eine

E-Mail Anfrage von C._____ und stellte inhaltlich einzig eine Wiederholung und Klarstellung einzelner in den Steigerungsbedingungen genannter, unangefochten gebliebener Bestimmungen dar. Ferner wies das Betreibungsamt die Empfänger des Schreibens im Hinblick auf die Steigerung auf eine gesetzliche Bestimmung (Art. 136 Abs. 2 SchKG) respektive auf den Umstand hin, dass an der Steigerung selbst eine Anzahlung bis zu einem Maximalbetrag von Fr. 100'000.– geleistet werden könne. Damit enthält das Schreiben weder eine behördliche Anordnung zum Fortgang des Verfahrens noch beeinflusst dieses Schreiben die bereits öffentlich angekündigte Durchführung der Steigerung. Diese wurde im Gegensatz zur Auffassung der Beschwerdeführerin nicht erst mit diesem Schreiben beschlossen, sondern bereits am 12. Februar 2016 bekannt gemacht. Die Steigerungsbedingungen vom 18. März 2016 lagen in der Folge vom 4. bis 13. April 2016 auf (vgl. act. 7/6) und das Schreiben vom 25. April 2016 stellte keine Kehrtwendung des Betreibungsamtes dar. Es ist als blosser Mitteilung und nicht als anfechtbare Verfügung zu qualifizieren, weshalb auf die dagegen gerichtete Beschwerde und den entsprechenden Antrag, die Verfügung vom 25. April 2016 sei aufzuheben und insbesondere der Beschwerdeführerin und/oder E._____ und/oder der D._____ (Schweiz) AG die Möglichkeit einzuräumen, die der Pfändung unterliegenden Grundstücke der Beschwerdeführerin gegen Bezahlung des offenen, fälligen und geschuldeten Betrag[es] zu übernehmen, nicht einzutreten ist. Im Übrigen erfolgte die "Beschwerde" gegen dieses Schreiben nach der Durchführung der Steigerung, und es ist nicht ersichtlich, welches separate Rechtsschutzinteresse an dessen Anfechtung besteht, wenn bereits die Verwertung durch Beschwerde gegen den Zuschlag angefochten ist.

3. Verletzung des Rechts auf Akteneinsicht

3.1. Die Beschwerdeführerin wirft der Vorinstanz vor, das Akteneinsichtsrecht nach Art. 8a SchKG falsch ausgelegt zu haben. Zur Begründung macht sie geltend, das Akteneinsichtsrecht werde auch in SchK-Angelegenheiten nicht einzig durch Art. 8a SchKG geregelt. Das Akteneinsichtsrecht bzw. die Gewährung des rechtlichen Gehörs aufgrund der Vorschriften des öffentlichen Rechts überschneide sich mit den zivilprozessualen Editions- und Einsichtsrechten (BGE 141 III 281

E. 3 ff.). Es sei sodann nicht ersichtlich, weshalb von der gerichtlichen Praxis abgewichen worden sei, wonach den zugelassenen Rechtsanwälten die Akten per Post zugestellt würden. Der Vorinstanz sei eine Rechtsverletzung vorzuwerfen, da sie ausschliesslich auf Art. 8a SchKG fokussiert habe. Zudem würden aktenkundig keine umfangreichen Akten vorliegen; es sei nicht nachvollziehbar, wieso die Vorinstanz dies behauptet habe. Diese habe damit treuwidrig verhindert, dass die Beschwerdeführerin eine umfangreiche und detaillierte Beschwerde erheben könne. Es stelle eine nicht zu akzeptierende Erschwernis des rechtlichen Gehörs dar, dass der unterzeichnende Rechtsanwalt innert der Beschwerdefrist von 10 Tagen nach Winterthur hätte reisen müssen.

3.2. Vorab ist anzumerken, dass die Beschwerdeführerin in ihrer Eingabe sowohl die Vorinstanz als auch das Betreibungsamt mit "Vorinstanz" bezeichnet. Dies erschwert es zu beurteilen, ob die Beschwerdeführerin einzig eine Falsch- auslegung von Art. 8a SchKG respektive des Rechts auf Akteneinsicht durch die Vorinstanz dadurch rügt, dass diese die bei ihr vorgetragene Rüge nach einer Verletzung des Akteneinsichtsrechts durch das Betreibungsamt falsch beurteilt habe. Sollte sich die Beschwerdeführerin auch durch die Handhabung ihres Gesuchs auf Akteneinsichtnahme vor der Vorinstanz beschwert fühlen, sei einzig ergänzend zum nachfolgend Ausgeführten angemerkt, dass die Vorinstanz der Beschwerdeführerin die bei ihr liegenden Akten auf Gesuch hin zugestellt hat (vgl. act. 11). Die Akten des Betreibungsverfahrens befanden sich offenbar beim Betreibungsamt. Es wäre der Beschwerdeführerin nach wie vor freigestanden, beim Betreibungsamt Einsicht zu nehmen; eine Verletzung des Akteneinsichtsrechts durch die Vorinstanz ist weder substantiiert begründet noch ersichtlich.

3.3. Nach Art. 8a Abs. 1 SchKG kann eine Person, die ein schützenswertes besonderes und gegenwärtiges Interesse hat respektive glaubhaft macht, die Protokolle und Register der Betreibungs- und Konkursämter einsehen und sich Auszüge daraus geben lassen (BGE 141 III 281 E. 3.3 S. 284; BGE 115 III 81 E. 2 S. 83; KUKO-SchKG-MÖCKLI, 2. Aufl. 2014, Art. 8a N. 7). Entgegen dem Wortlaut von Art. 8a SchKG wurde der Anwendungsbereich dieser Norm in der Praxis nicht nur auf die eigentlichen Protokolle und Register, sondern grundsätzlich auf alle

Akten, die bei einem Betreibungs- oder Konkursamt liegen, d.h. auch auf den Anspruch auf Einsicht in die entsprechenden Aktenstücke und Belege, erstreckt (vgl. bspw. BGE 110 III 49 E. 4 zu aArt. 8 Abs. 2 SchKG; im Allgemeinen KUKO-SchKG-MÖCKLI, a.a.O., Art. 8a N 5 und bestätigend BGer 5A_891/2015, Urteil vom 14. April 2016 E. 4.2). Dass sich aus Art. 8a SchKG ein Anspruch auf Herausgabe sämtlicher Akten ableiten liesse, ist jedoch nicht ersichtlich (vgl. in diesem Sinn KUKO-SchKG-MÖCKLI, a.a.O., Art. 8a N 6). Auch zur Wahrung des *verfassungsmässigen* Anspruchs auf Akteneinsicht genügt es, wenn die Akten am Sitz der Behörde eingesehen und Notizen und Fotokopien gemacht werden können (vgl. BGer 5A_542/2011, Urteil vom 24. November 2011 E. 3.3 im Falle der Einsichtnahme der Akten der unteren kantonalen Aufsichtsbehörde). Das Amt kann grössere Kopieraufträge sodann von der Leistung eines Kostenvorschusses abhängig machen.

3.3.1. Die Vorinstanz hat zur Abweisung der Rüge auf einen Entscheid der Aufsichtsbehörde in Betreibungs- und Konkursachen des Kantons Bern verwiesen, in welchem zutreffend darauf hingewiesen wurde, dass die Akten eines Gerichtsverfahrens nicht mit denjenigen eines Betreibungsamtes vergleichbar sind. Im Gegensatz zu den Akten einer Gerichtsbehörde seien die Unterlagen eines Betreibungsamtes oftmals nicht geheftet und nicht paginiert. Dementsprechend bestehe eine erhöhte Gefahr, dass Betreibungsdokumente verloren gehen oder durcheinander geraten könnten. Zudem seien oftmals mehrere Personen mit einem Akteneinsichtsrecht betroffen (so z.B. bei einer Vielzahl von Gläubigern in derselben Pfändungsgruppe) und auch für diese müsse eine jederzeitige Einsichtnahme gewährleistet sein. Dies sei nur möglich, solange sich die Originalakten beim Amt befinden würden (vgl. BISchK 2014, S. 96 ff. = OGer BE, ABS 13/107 vom 16. Mai 2013). Mit dieser Argumentation verneinte das Obergericht Bern einen Anspruch auf Herausgabe der Originalakten auch an einen Rechtsanwalt.

3.3.2. Auch wenn Akten eines Gerichtsverfahrens häufig an zugelassene Rechtsanwälte herausgegeben werden, wird ein entsprechender Anspruch weder durch Art. 29 Abs. 2 BV noch durch Art. 8a SchKG begründet. Nach dem Gesagten lassen sich sachliche Gründe erkennen, welche gegen eine Herausgabe der Originalakten eines Betreibungsamtes sprechen. Durch die Weigerung des Betreibungsamtes, die Originale an den Rechtsanwalt der Beschwerdeführerin zu senden, wurden weder Art. 8a SchKG noch der verfassungsrechtlich garantierte Anspruch auf Akteneinsicht verletzt. Was den Umfang der sich beim Betreibungsamt befindenden Akten betrifft, hat sich die Vorinstanz dazu – im Gegensatz zum Betreibungsamt – nicht geäußert, da diese Frage für den nicht bestehenden Anspruch auf Herausgabe der Akten im Original unerheblich bleibt. Die Rüge, wonach die Vorinstanz mit der Behauptung, es lägen umfangreiche Akten vor, das Fairnessgebot verletzt hätte, ist daher unbehelflich.

3.3.3. Schliesslich ist weder dargetan noch ersichtlich, weshalb sich die Frage nach der Akteneinsicht vor dem Betreibungsamt nicht nach Art. 8a SchKG, sondern nach anderweitigen verwaltungsrechtlichen Normen richten sollte. Ebenso wenig sind entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführerin zivilprozessuale Editionsrechte von Belang, da vorliegend beim Betreibungsamt um Akteneinsicht ersucht wurde. Ein Fall, in welchem sich ein allfälliges Nebeneinander der zivilprozessualen Editionsrechte und Art. 8a SchKG stellen würde respektive ein Sachverhalt, wie er dem angerufenen BGE 141 III 281 E. 3 ff. zugrunde lag, liegt nicht vor. Soweit sodann vor der Vorinstanz um Akteneinsicht ersucht wurde, hat diese die bei ihr vorhandenen Akten des Gerichtsverfahrens dem Rechtsanwalt der Beschwerdeführerin zugestellt.

4. Verletzung des Verhältnismässigkeitsprinzips

4.1. Die Beschwerdeführerin ist der Auffassung, die vorinstanzliche Verfahrensführung [gemeint wohl diejenige des Betreibungsamts] sei unangemessen, da sich das Betreibungsamt auf ihre Bemühungen und jene von E._____ und der D._____ (Schweiz) AG eingelassen habe und bekannt gewesen sei, dass das Geld noch habe transferiert werden müssen. Indem die Vorinstanz [gemeint wohl

das Betreibungsamt] Ende April "subito" die Verwertung abgeschlossen haben wollte, sei ihr eine "Verletzung von culpa in contrahendo" und eine unangemessene Verfahrensführung vorzuwerfen. Ebenfalls sei das Verhalten der Vorinstanz unverhältnismässig, weil sie, die Beschwerdeführerin, regelmässig hohe Abschlagszahlungen geleistet habe und die Fähigkeit wie auch die Bereitschaft bestanden habe, die Schuld kurzfristig zu begleichen.

4.2. Mit dem Vorgetragenen setzt sich die Beschwerdeführerin nicht mit den Erwägungen im angefochtenen Entscheid auseinander, sondern wiederholt einzig das bereits vor der Vorinstanz Vorgebrachte. Insbesondere äussert sie sich nicht zu der Begründung der Vorinstanz, wonach die Verwertung unabhängig von der Bereitschaft der Beschwerdeführerin zu Ratenzahlungen von Gesetzes wegen bereits im Frühjahr 2015 hätte stattfinden müssen (Art. 133 Abs. 1 SchKG) und die Zwangsverwertung bei einer Ratenzahlung von monatlich Fr. 8'000.– und einer ausstehenden Schuld von rund Fr. 310'000.– nicht unverhältnismässig war (vgl. act. 18 E. 5). Ebenso geht sie nicht auf den Umstand ein, dass die zwei Interessenten, die vor der Steigerung einen über dem schlussendlich erzielten Verkaufserlös liegenden Preis geboten hatten, gemäss unbestritten gebliebener Darstellung des Betreibungsamtes von der Beschwerdeführerin abgelehnt worden waren. Auf die Rüge nach der "Unverhältnismässigkeit" der Steigerung ist daher mangels Auseinandersetzung mit dem angefochtenen Entscheid nicht einzutreten.

4.3. Ergänzend sei zum Vorwurf, die Vorinstanz [gemeint wohl das Betreibungsamt] habe sich auf Bemühungen eingelassen und dann im Sinne einer Kehrtwende plötzlich die Verwertung durchgeführt und damit Recht verletzt, noch folgendes angemerkt: Das Betreibungsamt hatte nach dem am 20. Januar 2015 gestellten Verwertungsbegehren bis am 12. Februar 2016 zugewartet und erst dann die Versteigerung auf den tt. April 2016 angesetzt. Damit stand angemessen viel Zeit zur Verfügung, die offene Forderung zu begleichen. Dass dies – aus welchen Gründen auch immer – nicht geschehen ist, ist nicht dem Betreibungsamt anzulasten. Gepfändete Grundstücke sind grundsätzlich frühestens einen Monat und spätestens drei Monate nach Eingang des Verwertungsbegehrens

öffentlich zu versteigern (Art. 133 Abs. 1 SchKG). Von einer überhasteten Verwertung kann daher keine Rede sein. Im Weiteren ist es zwar möglich, die Verwertung von Grundstücken über die Vereinbarung von Abschlagszahlungen aufzuschieben (vgl. Art. 123 Abs. 1 i.V.m. Art. 143a SchKG). Ein solcher Aufschub ist jedoch um maximal 12 Monate seit Bewilligung des Gesuchs zulässig und bedingt, dass der Schuldner die Schuld innert maximal dreizehn monatlichen Teilzahlungen ratenweise tilgen kann. Dies wäre bei einer Abschlagszahlung von Fr. 8'000.– im Monat und einer Schuld von rund Fr. 311'000.– von vornherein nicht möglich. Das Betreibungsamt war daher verpflichtet, die Verwertung vorzunehmen (vgl. dazu auch bereits das BGer Urteil 5A_538/2016 vom 26. September 2016 E. 4.2 zu der von der ehemaligen Mieterin der Beschwerdeführerin, der D._____ (Schweiz) AG geführten betreibungsrechtlichen Beschwerde).

5. Verletzung von Art. 29 VZG

5.1. Die Beschwerdeführerin ist der Auffassung, beim Schreiben der Vorinstanz vom 25. April 2016 habe es sich um eine anfechtbare Verfügung gehandelt und die Vorinstanz [gemeint wohl wiederum das Betreibungsamt] wäre zwingend gehalten gewesen, die Rechtskraft dieser Verfügung abzuwarten.

5.2. Vorab ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei diesem Schreiben nicht um eine anfechtbare Verfügung handelte (vgl. E. 2.4 oben). Die Vorinstanz hat zu dieser Rüge ausgeführt, die Steigerungsbedingungen hätten vom 4. April bis am 13. April 2016 aufgelegt, ohne dass dagegen Beschwerde erhoben worden sei. Mit dem Schreiben vom 25. April 2016 sei keine neue Beschwerdefrist bezüglich der Steigerungsbedingungen angesetzt, sondern die Beschwerdeführerin lediglich auf die in Kraft stehenden Bedingungen (nochmals) aufmerksam gemacht worden. Im Zeitpunkt der Steigerung sei die Beschwerdefrist gegen die Steigerungsbedingungen abgelaufen gewesen. Mit der oben wiedergegebenen Beschwerdebegründung (E. 5.1) setzt sich die Beschwerdeführerin auch in diesem Punkt nicht mit den vorinstanzlichen Erwägungen auseinander, sondern behauptet einzig ihren gegenteiligen Standpunkt. Auch auf die Rüge einer Verletzung von Art. 29 VZG ist daher nicht einzutreten. Im Übrigen ist der vorinstanzlichen Wür-

digung insofern zuzustimmen, als die Steigerung rechtmässig erfolgte und das Schreiben vom 25. April 2016 für den Fristenlauf unerheblich war.

6. Kosten

Das Beschwerdeverfahren nach Art. 17 ff. SchKG ist vor den kantonalen Behörden kostenlos (Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 SchKG, Art. 61 Abs. 2 lit. a GebV SchKG). Eine Parteientschädigung darf nicht zugesprochen werden (Art. 62 GebV SchKG).

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
2. Es werden keine Kosten erhoben.
3. Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Beschwerdeführerin, an das Bezirksgericht Winterthur als untere kantonale Aufsichtsbehörde in Schuldbetreibungs- und Konkursachen und an das Betreibungsamt Seuzach, je gegen Empfangsschein.

Die erstinstanzlichen Akten gehen nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist 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

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw N. Griessen

versandt am:
16. Dezember 2016