

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer als obere kantonale Aufsichtsbehörde
über Schuldbetreibung und Konkurs



Geschäfts-Nr.: PS170222-O/U

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. P. Diggelmann, Vorsitzender, Oberrichterin
lic. iur. A. Katzenstein und Oberrichter lic. iur. et phil. D. Glur sowie
Gerichtsschreiber lic. iur. T. Engler

Urteil vom 12. Oktober 2017

in Sachen

A. _____,

Beschwerdeführer,

gegen

1. **Staat Zürich und Gemeinde Zollikon und reformierte und römisch-kath. Kirchgemeinde,**
2. **Kanton Zürich,**
3. **B.** _____,
4. **C.** _____ **SAS,**
5. **Stadt Zürich,**

Beschwerdegegner,

Nr. 1 vertreten durch Steueramt Zollikon,

Nr. 2 vertreten durch Kantonales Steueramt Zürich,

Nr. 4 vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X. _____,

betreffend **Pfändung**

(Beschwerde über das Betreibungsamt Küsnacht-Zollikon-Zumikon)

Beschwerde gegen einen Entscheid des Bezirksgerichtes Meilen vom 6. September 2017 (CB170022)

Beschwerdeanträge vor dem Bezirksgericht Meilen

(act. 1 S. 2):

- "1. Es seien die Betreibung Nr. 1 und die Forderungen Nr. 1 und 2 nicht aufzuführen sowie die Forderung Nr. 3 zu korrigieren.

2. Es seien die Grundpfandrechte lastend auf dem Grundstück D._____-Strasse ..., ... [Ort] nachzuführen und der mögliche Erlös dementsprechend zu korrigieren (Nr. 5).
3. Es seien die Grundstücksgewinnsteuern zu berücksichtigen.
4. Es seien allfällige Verwertungsbegehren zu sistieren, bis die Feststellung der Pfandrechte auf die Miet- und Pachtzinse der Liegenschaften E._____-Strasse ..., ... Zürich und F._____-Strasse ..., G._____ letztinstanzlich gutgeheissen oder abgewiesen ist."

Beschluss und Urteil des Bezirksgerichts Meilen vom 6. September 2017

(act. 31 = act. 34 = act. 36):

Beschluss:

- "1. Der Gläubigerwechsel hinsichtlich der Betreuung-Nr. 2 der S.a.r.l. C._____ (Beschwerdegegnerin 4) wird vorgemerkt und das Rubrum wird hinsichtlich der Beschwerdegegnerin entsprechend geändert:
"4. C._____ SAS, ... [Adresse], Frankreich."
2. Der Antrag des Beschwerdeführers, die Eingaben der Beschwerdegegnerin 4 seien mangels Parteistellung nicht zu berücksichtigen, wird abgewiesen."

Urteil:

- "1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
 2. Die aufschiebende Wirkung fällt mit dieser Entscheidung dahin.
 3. Es werden keine Kosten erhoben.
 4. Es wird keine Parteienschädigung zugesprochen.
- [5.-6. Mitteilung, Rechtsmittel]"

Beschwerdeanträge vor dem Obergericht des Kantons Zürich

(act. 35 S. 2):

- "1. Es sei Beschluss und Urteil des Bezirksgerichts Meilen vom 6. September 2017 (Geschäfts-Nr.: CB170022-G) aufzuheben und es sei die Sache im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurückzuweisen.
2. Es sei der Beschwerde aufschiebende Wirkung zuzugestehen"

Erwägungen:

1.

1.1 Der Beschwerdeführer A._____ und seine Ehefrau H._____ sind Schuldner in mehreren Betreibungen des Betreibungsamts Küsnacht-Zollikon-Zumikon. Am 26. bzw. 29. September 2017 gingen drei Beschwerden der Eheleute AH._____ bei der Kammer ein: Die vorliegende Beschwerde von A._____ gegen Pfändung Nr. 3, eine Beschwerde von H._____ gegen Pfändung Nr. 4 (Schuldnerin H._____, vgl. Geschäfts-Nr. PS170220) und eine weitere Beschwerde von A._____ gegen Pfändung Nr. 5 (vgl. Geschäfts-Nr. PS170218). Die Verfahren sind aufgrund der verschiedenen Parteien und Gegenparteien getrennt zu führen. Gewisse Querverweise sind aber unumgänglich, da in den Beschwerden wiederholt auf die anderen Pfändungen Bezug genommen wird.

1.2 Am 22. April 2016 (und bezüglich einzelner Positionen in der Zeit danach) vollzog das Betreibungsamt Küsnacht-Zollikon-Zumikon (nachfolgend Betreibungsamt) die Pfändung Nr. 3 gegenüber A._____ (act. 2/1). Mit der Pfändungsurkunde vom 16. Dezember 2016 (act. 2/1) wurden ihm die gepfändeten Gegenstände und Forderungen mitgeteilt. Dagegen erhob A._____ mit Eingabe vom 11. Januar 2017 die eingangs angeführte Beschwerde an das Bezirksgericht Meilen als untere kantonale Aufsichtsbehörde über die Betreibungsämter (act. 1). Der Beschwerdeführer A._____ wird nachfolgend als Schuldner bezeichnet, die Beschwerdegegner, die als Gläubiger an der vom Verfahren betroffenen Pfändung teilnehmen (vgl. act. 2/1), als Gläubiger.

1.3 Das Bezirksgericht Meilen (nachfolgend Vorinstanz) trat zunächst mit Beschluss vom 15. März 2017 wegen Verspätung auf die Beschwerde nicht ein (act. 15). Diesen Entscheid hob die II. Zivilkammer des Obergerichts des Kantons Zürich auf Beschwerde des Schuldners hin mit Beschluss und Urteil vom 9. Juni 2017 auf und wies das Verfahren an das Bezirksgericht Meilen zurück (act. 19).

1.4 Am 6. September 2017 erliess die Vorinstanz den eingangs angeführten Entscheid (act. 31 = act. 34 = act. 36). Dieser wurde dem Schuldner am 18. September 2017 zugestellt (act. 32/1).

1.5 Mit Eingabe vom 28. September 2017 (Datum Poststempel) erhob der Schuldner Beschwerde gegen den Entscheid vom 6. September 2017. Er stellte die eingangs angeführten Beschwerdeanträge (act. 35).

1.6 Die Akten des erstinstanzlichen Verfahrens wurden beigezogen (act. 1-32). Es wurde davon abgesehen, den Gläubigern Frist zur Beantwortung der Beschwerde anzusetzen (Art. 322 Abs. 1 ZPO). Das Verfahren ist spruchreif. Allerdings ist den Gläubigern noch je ein Doppel bzw. eine Kopie von act. 35 zuzustellen.

2.

2.1 Das Verfahren der Beschwerde in Schuldbetreibungs- und Konkursachen richtet sich nach den Bestimmungen von Art. 20a Abs. 2 SchKG. Soweit das SchKG keine Bestimmungen enthält, regeln die Kantone das Verfahren (Art. 20a Abs. 3 SchKG). Im Kanton Zürich wird in § 84 i.V.m. § 85 GOG für das Verfahren des Weiterzugs an die obere kantonale Aufsichtsbehörde auf das Beschwerdeverfahren nach Art. 319 ff. ZPO verwiesen, welches dementsprechend als kantonales Recht anzuwenden ist (vgl. dazu JENT-SØRENSEN, Das kantonale Verfahren nach Art. 20a Abs. 3 SchKG: ein Relikt und die Möglichkeit einer Vereinheitlichung, BISchK 2013 S. 89 ff., S. 103 f.).

2.2 Mit Beschwerde nach Art. 17 ff. SchKG können Verfügungen der Betreibungs- und Konkursämter (sowie der atypischen Organe des Zwangsvollstreckungsverfahrens nach SchKG) angefochten werden (BSK SchKG I-COMETTA/MÖCKLI, 2. Aufl. 2010, Art. 17 N 15). Die Beschwerde dient einzig vollstreckungsrechtlichen Zielen. Sie muss einem praktischen Verfahrenszweck, oder mit anderen Worten, einen praktischen Zweck der Vollstreckung, verfolgen. Zur blossen Feststellung einer Pflichtwidrigkeit ist die Beschwerde unzulässig. Im Übrigen ist auf ein Rechtsmittel allgemein nur dann einzutreten, wenn der Rechtsmittelkläger

durch den angefochtenen Entscheid beschwert ist und damit ein schutzwürdiges Interesse an dessen Abänderung hat (vgl. OGer ZH PS160227 vom 2. Dezember 2016, E. 2.3; BSK SchKG I-COMETTA/MÖCKLI, 2. Aufl. 2010, Art. 17 N 7; KUKO SchKG-DIETH/WOHL, 2. Aufl. 2015, Art. 17 N 10).

2.3 Die Beschwerde ist innert der 10tägigen Beschwerdefrist nach Art. 17 Abs. 2 bzw. Art. 18 Abs. 1 SchKG zu erheben. Die Frist ist als gesetzliche Frist nach Art. 31 SchKG i.V.m. Art. 144 Abs. 1 ZPO nicht erstreckbar (COMETTA/MÖCKLI, a.a.O., Art. 17 N 50 und Art. 18 N 14). Die vorliegende Beschwerde wurde rechtzeitig erhoben.

2.4 Die Beschwerde führende Partei hat Beschwerdeanträge zu stellen (vgl. JENT-SØRENSEN, a.a.O., S. 104). Wenn – wie hier – die Beschwerdeinstanz in der Sache neu entscheiden kann (das Rechtsmittel somit nicht nur kassatorische, sondern auch reformatorische Wirkung haben kann), ist ein blosser Rückweiserungsantrag ungenügend (vgl. OGer ZH RB160034 vom 15. Dezember 2016, E. 2.2; vgl. auch IVO W. HUNGERBÜHLER/MANUEL BUCHER, DIKE-Komm-ZPO, 2. Aufl. 2016, Art. 321 N 19).

Der eingangs angeführte ausdrückliche Beschwerdeantrag des Schuldners (vgl. act. 35 S. 2) erfüllt diese Anforderungen an sich nicht. Insbesondere bei Laien genügt es aber, wenn sich der Antrag in der Sache sinngemäss aus der Beschwerdebegründung ergibt. Das ist vorliegend der Fall, da der Schuldner mit seinen Ausführungen sinngemäss an seinen vor Vorinstanz gestellten Anträgen festhält bzw. diese erneut stellt. Insoweit steht einem Eintreten auf die Beschwerde daher nichts entgegen.

2.5 Die Beschwerde führende Partei hat sich in der Begründung ihres Rechtsmittels mit den Erwägungen des vorinstanzlichen Entscheides einlässlich auseinander zu setzen. Auch juristische Laien haben wenigstens rudimentär anzugeben, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid nach ihrer Auffassung leidet (ZK ZPO-FREIBURGHaus/AFHELDT, 3. Aufl. 2016, Art. 321 N 15; vgl. ferner JENT-SØRENSEN, a.a.O., S. 104, sowie OGer ZH PS160079 vom 26. Mai 2016, E. II./3.1).

2.6 Vor der Kammer als oberer Aufsichtsbehörde gilt auch die Bestimmung von Art. 326 ZPO. Danach sind im vorliegenden Verfahren neue Tatsachenbehauptungen und Beweismittel sowie neue Anträge nicht mehr zulässig (vgl. dazu JENT-SØRENSEN, a.a.O., S. 103 f.). Davon ausgenommen sind Tatsachen und Beweismittel, zu deren Vorbringen erst der vorinstanzliche Entscheid Anlass gab und die daher auch vor Bundesgericht noch zu hören wären (vgl. Art. 99 Abs. 1 BGG und THOMAS ALEXANDER STEININGER, DIKE-Komm-ZPO, 2. Aufl. 2016, Art. 326 N. 2; vgl. auch OGer ZH PF160020 vom 15. August 2016, E. 3.4). Die gemäss der Bestimmung vorausgesetzte kausale Beziehung zwischen dem angefochtenen Entscheid und dem neuen Vorbringen ist so zu verstehen, dass die entsprechenden Tatsachen aufgrund des Umstands, dass (und wie) die Vorinstanz entschieden hat, für die Rechtsverfolgung neu bedeutsam werden (vgl. BSK BGG-MEYER/DORMANN, 2. Auflage 2011, Art. 99 N 44; SPÜHLER/AEMISEGGER/DOLGE/VOCK, BGG-Komm., 2. Auflage 2013, Art. 99 N 2).

3.

3.1 Parteiwechsel und Streichung von Betreuung Nr. 1

Die Beschwerde bezieht sich nach dem ausdrücklichen Antrag des Beschwerdeführers (act. 35 S. 2) zwar sowohl auf den Beschluss als auch auf das Urteil der Vorinstanz vom 6. September 2017. Der Parteiwechsel, von dem die Vorinstanz im angefochtenen Beschluss Vormerk nahm, wird indes vor Obergericht nicht mehr thematisiert. Dasselbe gilt für die im ursprünglichen Beschwerdeantrag erwähnte Betreuung Nr. 1. Weiterungen dazu erübrigen sich.

3.2 Streichung bzw. Anpassung gepfändeter Forderungen (Positionen Nr. 1-3):

3.2.1 Das Betreibungsamt pfändete gemäss der erwähnten Pfändungsurkunde vom 16. Dezember 2016 als Positionen Nr. 1-2 zwei Forderungen des Schuldners gegenüber der AH._____.I._____ AG und der AH._____.I._____ Holding AG über je Fr. 15'000.00, herrührend aus dem Mandat als Verwaltungsrat, und schätzte die Positionen mit je Fr. 1.00. Als Position Nr. 3 pfändete das Betreibungsamt eine Forderung des Schuldners gegenüber der Firma AH._____.I._____ AG im Be-

trag von Fr. 2 Mio. herrührend aus einem Darlehensvertrag vom 4. Dezember 2007. Das Betreibungsamt schätzte auch diese Position mit Fr. 1.00 (act. 2/1).

3.2.2 Der Schuldner machte vor Vorinstanz geltend, die letztmalige Auszahlung des VR-Honorars der AH. _____ I. _____ AG sei im Jahr 2013 erfolgt. Infolge des Konkurses der AH. _____ I. _____ AG sei kein weiteres Honorar mehr zu erwarten. Die AH. _____ I. _____ Holding AG habe weder je VR-Honorare noch Entschädigungen in anderer Form ausgerichtet (act. 1 S. 3 f.). Zu Position Nr. 3 brachte der Schuldner vor Vorinstanz vor, der Darlehensvertrag habe auf Fr. 8 Mio. gelautet. Davon hätten er und seine Ehefrau zusammen Fr. 6 Mio. gewährt, während weitere Fr. 2 Mio. aus einem Erbe der Ehefrau stammten. Seine Forderung betrage daher Fr. 3 Mio. (act. 1 S. 4).

3.2.3 Die Vorinstanz erwog, das Betreibungsamt habe die Positionen Nr. 1-3 lediglich mit einem symbolischen Wert je von Fr. 1.00 geschätzt und damit von der Pfändung ausgenommen. Die Angabe des Forderungsbetrags habe abgesehen von der Identifikation der Forderung keine Bedeutung. Der Schuldner erleide durch den erwähnten Forderungsbeschrieb keinen Nachteil. Er verfolge mit der Beschwerde insoweit kein schutzwürdiges Interesse (act. 34 S. 10). Im Sinne einer Eventualbegründung erwog die Vorinstanz, dass das Guthaben des Schuldners im Teilbetrag von Fr. 1 Mio. gemäss Pfändungsprotokoll vom 22. April 2016 (act. 7/7) infolge Nachlassstundung blockiert sei. Die Position sei daher richtig mit Fr. 2 Mio. angegeben worden. Was die Verwaltungsratshonorare angehe, anerkenne der Schuldner implizit, dass er früher solche Honorare bezogen habe und dies lediglich infolge des Konkurses der Gesellschaft nicht mehr der Fall gewesen sei. Zum Honorar von der AH. _____ I. _____ Holding AG habe das Betreibungsamt ausgeführt, der Schuldner erhalte zwar keine Honorare oder Tantiemen, aber es sei davon auszugehen, dass er für seine VR-Tätigkeit zumindest bei gutem Geschäftsgang entschädigt würde. Diese Überlegungen des Betreibungsamts seien nachvollziehbar (act. 34 S. 10 f.).

3.2.4 Der Schuldner hält der Argumentation der Vorinstanz entgegen, dem Vollzugsbeamten sei es wichtig gewesen, Verwaltungsratshonorare zu vermerken, weil solche Entschädigungen jederzeit wieder möglich seien. Sie hätten aber zu

keinem Zeitpunkt während des Pfändungsvollzugs bestanden. Insbesondere hätte die AH. _____ I. _____ Holding AG nur eine administrative Funktion gehabt, und habe nie Honorare, Dividenden oder Tantiemen ausgeschüttet. Zu seinem Interesse an einer Streichung dieser Positionen erklärt der Schuldner erstmals vor Obergericht, dass in Gerichtsverfahren Gegenparteien seine Pfändungsurkunden als Beweismittel ihm gegenüber vorzubringen pflegten. Es sei brisant, wenn ein VR-Präsident während der Nachlassstundung seiner Firma noch Honorarforderungen gestellt haben solle. Daher erleide er durch den Forderungsbeschrieb einen Nachteil, und er habe ein Interesse an der Streichung der entsprechenden Positionen 1-2 (act. 35 S. 2 f.).

Zur Darlehensforderung (Position Nr. 3) macht der Schuldner vor Obergericht geltend, dass der von der Vorinstanz erwähnte Teilbetrag von Fr. 1 Mio. seiner Meinung nach ein zusätzliches Guthaben darstelle. Die Ausführungen der Vorinstanz dazu seien daher nicht richtig. Unter Verweis auf das Pfändungsprotokoll (act. 7/7 im vorliegenden Verfahren [der Schuldner verweist wohl irrtümlich auf act. 6/3 im Verfahren PS170218]) macht der Schuldner zudem geltend, es sei ein weiterer Anteil am Guthaben von Fr. 500'000.00 nicht in die Pfändungsurkunde übertragen worden. Er beantrage, dass dieser Betrag gleich behandelt werde wie Position Nr. 3. Ihm drohe, so der Schuldner weiter vor Obergericht, Bestrafung nach Art. 323 StGB, wenn er nicht alle seine Vermögenswerte angebe. Dazu gehöre, dass sie korrekt angegeben würden. Eine falsche Angabe könne ihm deshalb zum Nachteil gereichen, auch wenn die Forderungen mit Schätzwert von Fr. 1.00 von der Pfändung ausgenommen worden seien (act. 35 S. 3).

3.2.5 Würdigung:

3.2.5.1 Der Schuldner hält der Begründung der Vorinstanz, wonach er mit seinem Antrag auf Anpassung des Betrags der nur pro Memoria aufgeführten Darlehensforderung kein schützenswertes Interesse verfolge, beschwerdeweise entgegen, ihm drohe Bestrafung nach Art. 323 StGB, wenn er falsche Angaben mache.

Das ist zum einen ein unzulässiges Novum, zumal der Schuldner bereits im erstinstanzlichen Verfahren gehalten war, sein schutzwürdiges Interesse an der Er-

hebung der Beschwerde darzutun. Das Novum wurde daher nicht erst durch den angefochtenen Entscheid veranlasst (vgl. vorne Ziff. 2.6). Aus der Optik, dass der Schuldner es unterliess, rechtzeitig ein eigenes Interesse an der Anpassung des Darlehensbetrages darzutun, fehlt es nach wie vor an der Eintretensvoraussetzung des schutzwürdigen Interesses, und es ist auf die Beschwerde insoweit auch vor Obergericht nicht einzutreten.

Zudem ist zumindest fraglich, ob der Schuldner mit dem Hinweis auf eine mögliche Bestrafung einen praktischen Zweck der Vollstreckung verfolgt (vgl. vorne Ziff. 2.2). Das Vermeiden einer solchen Bestrafung hat im Übrigen auf dem vorgesehenen Weg (Offenlegung gegenüber dem Betreibungsamt) zu geschehen. Wenn das geschehen ist (was mit Blick auf die Darlehensbeträge aus dem Pfändungsprotokoll hervorgeht – der Schuldner beruft sich denn auch auf dieses), kann der blosse Umstand, dass bestimmte Positionen vom Pfändungsprotokoll nicht auf die Pfändungsurkunde übertragen wurden (insb. weil das Betreibungsamt sie nicht pfändete), keine Bestrafung nach Art. 323 StGB zur Folge haben. Auch aus diesem Blickwinkel ist dem Argument des Schuldners somit nicht zu folgen.

Sodann ist auch insofern nicht auf die Beschwerde einzutreten, als der Beschwerdeführer vor Obergericht neu den Antrag stellt, eine Darlehensposition bzw. ein "Anteil am Guthaben" von Fr. 500'000.00 (dessen Übertragung vom Pfändungsprotokoll auf die Pfändungsurkunde vergessen worden sei) sei in der Pfändungsurkunde zusätzlich zu vermerken. Inhaltliches Thema der Beschwerde an die obere Aufsichtsbehörde kann (Nichtigkeitsgründe vorbehalten) nur das sein, was bereits vor unterer Aufsichtsbehörde Verfahrensgegenstand war. Neue Anträge sind vor der oberen Aufsichtsbehörde nach Art. 326 ZPO ausgeschlossen (vgl. auch vorne Ziff. 2.6).

3.2.5.2 Zur verlangten Streichung der Honorarforderungen für seine Verwaltungsratsaktivitäten verweist der Schuldner auf die Nachteile, die ihm drohten, wenn ihm die Angaben in der Pfändungsurkunde ausserhalb des Betreibungsverfahrens entgegen gehalten würden. Das ist zum einen aus denselben Gründen wie zur Bestrafung nach Art. 323 StGB geschildert, ein unzulässiges Novum (vgl. soeben

Ziff. 3.2.5.1). Zum anderen verfolgt der Schuldner damit keinen praktischen Zweck der Vollstreckung (vgl. vorne Ziff. 2.2). Die Vorinstanz ist insoweit zu Recht auf die Beschwerde nicht eingetreten.

3.2.5.3 Der Vollständigkeit halber ist hinzuzufügen, dass auch ein Hinwegsehen über die Frage des schutzwürdigen Interesses zu keinem für den Schuldner günstigen Ergebnis führt: Der Schuldner macht geltend, die Angaben in der Pfändungsurkunde zu seiner Darlehensforderung seien falsch. Danach wäre es an ihm, den Zusammenhang seiner verschiedenen Forderungen im Einzelnen aufzuzeigen. Das fragliche Pfändungsprotokoll vom 22. April 2016 (act. 7/7) nennt drei Darlehensforderungen gegenüber der AH. _____ I. _____ AG über Fr. 8 Mio., Fr. 4 Mio. und Fr. 1 Mio., wobei die letzte Position aufgrund der Nachlassstundung blockiert sei. Denkbar ist, dass die erste Position von Fr. 8 Mio. dem Total des erwähnten Darlehens vom 4. Dezember 2007 entspricht. Wie sich diese Forderung zur weiteren Position über Fr. 4 Mio. verhält, und was es mit dem infolge Nachlassstundung blockierten Betrag von Fr. 1 Mio. auf sich hat, wird vom Schuldner nicht verdeutlicht und ist nicht ersichtlich. Vor diesem unklaren Hintergrund kann der Schuldner mit der blossen Behauptung, seine Forderung aus dem Darlehensvertrag vom 4. Dezember 2007 betrage nicht Fr. 2 Mio., sondern Fr. 3 Mio., keine Anpassung der Pfändungsurkunde bewirken.

Was schliesslich die Verwaltungsratshonorare angeht, ergibt sich aus der Pfändung mit einem Schätzwert von nur Fr. 1.00 gerade, dass solche Ansprüche aktuell als nicht durchsetzbar betrachtet wurden. Die Annahme des Betreibungsamts, dass sie grundsätzlich bestehen würden, ist nicht zu beanstanden, da nicht ohne weiteres anzunehmen ist, der Schuldner sei völlig unentgeltlich als Verwaltungsratspräsident tätig.

3.3 Anpassungen zu den gepfändeten Liegenschaften (Positionen Nr. 5 und 54):

3.3.1 Das Betreibungsamt pfändete gemäss Pfändungsurkunde vom 17. Dezember 2016 in der Pfändung Nr. 3 zwei Miteigentumsanteile des Schuldners an Grundstücken (Positionen Nr. 5 und Nr. 54). Position Nr. 5 entspricht dem hälftigen Miteigentumsanteil an der Liegenschaft D. _____-Strasse ... in ... (mit dem

Vermerk gepfändet: "weiterer Eigentümer H._____, Miteigentümerin zu ½"). Als Grundpfandrechte auf dem Grundstück vermerkte das Betreibungsamt drei Inhaberschuldbriefe zu total Fr. 4 Mio., bei einer Schätzung der Gesamtliegenschaft von Fr. 4.2 Mio. und einem Schätzwert des gepfändeten Miteigentumsanteils von Fr. 500'000.00 (act. 2/1).

Position Nr. 54 entspricht dem hälftigen Miteigentumsanteil des Schuldners an der Liegenschaft E._____-Strasse ... in Zürich (ebenfalls mit dem Vermerk gepfändet: "weiterer Eigentümer H._____, Miteigentümerin zu ½"). Diese Position schätzte das Betreibungsamt pro memoria mit einem Schätzwert von Fr. 1.00, weil es (bzw. das beigezogene Amt Zürich 3) ausgehend von den Grundpfandrechten und der Schätzung davon ausging, eine Verwertung würde für die Gläubiger kein Treffnis zur Folge haben (act. 2/1; vgl. insb. den darin enthaltenen Bericht des Betreibungsamts Zürich 3, dass die Betreuung rechtshilfeweise vornahm).

3.3.2 Der Schuldner erklärte in der Beschwerde an die Vorinstanz, bei der Aufnahme der Schuldbriefe zu Position Nr. 5 auf der Pfändungsurkunde sei ein Papier-Inhaberschuldbrief an 4. Pfandstelle mit Datum 4. März 2016 im Betrag von Fr. 500'000.00 unbeachtet geblieben. Das sei nachzuführen. Zum Zeitpunkt der Pfandnahme am 22. April 2016 hätten somit Grundpfandrechte von Fr. 4,5 Mio. auf dem Grundstück gelastet. Der für die Gläubiger resultierende Verwertungsertrag belaufe sich daher auf (pro memoria) Fr. 1.00. Hinzu komme, dass vor der Verteilung des Nettoerlöses an die Gläubiger die Grundstückgewinnsteuern zu bezahlen seien. Der Nettoerlös vermöge die Grundstückgewinnsteuern für die Liegenschaft D._____-Strasse in ... von rund Fr. 529'000.00 nicht zu decken. Die Grundstückgewinnsteuer zu Position Nr. 54 (Liegenschaft E._____-Strasse) bezifferte der Schuldner mit rund Fr. 1'878'000.00 (act. 1 S. 4 f.).

Mit Beschwerdeergänzung vom 30. August 2017 beantragte der Schuldner, die Liegenschaften, deren nominelle Pfandbelastung zusammen mit der Grundstückgewinnsteuer über dem geschätzten Verwertungserlös lägen, seien aus der Pfändung auszuscheiden und in den Erläuterungen mit Fr. 1.00 aufzuführen. Zur Begründung machte der Schuldner geltend, Art. 92 Abs. 2 SchKG sei erfüllt, weil der geschätzte Verwertungserlös unter dem Total aus Pfandbelastung und Grund-

stückgewinnsteuer liege. Das gelte sowohl bei der Liegenschaft ... als auch bei der Liegenschaft E. _____-Strasse in Zürich (act. 30).

3.3.3 Die Vorinstanz erwog, es treffe zwar zu, dass der erwähnte Schuldbrief an der 4. Pfandstelle in der Pfändungsurkunde unberücksichtigt geblieben sei. Inwiefern das dem Schuldner einen tatsächlichen oder rechtlichen Nachteil zufüge, sei nicht ersichtlich und werde von ihm nicht dargelegt. Daher sei auf die Beschwerde in diesem Punkt nicht einzutreten. Beschwerert wäre der Schuldner, wenn er selber im Besitze des Titels wäre, doch das mache er nicht geltend. Er schweige sich darüber aus, wer Inhaber des Schuldbriefs bzw. Pfandgläubiger sei. Wäre der Schuldner selber Inhaber des Schuldbriefs, so wäre zudem zu berücksichtigen, dass nicht gepfändete Eigentümerpfandtitel nach Art. 13 Abs. 1 VZG vom Betreibungsamt in Verwahrung zu nehmen wären.

Das Betreibungsamt habe in der Vernehmlassung zur Beschwerde vermerkt, der Schuldner habe anlässlich der Einvernahme zum Grundstück vom 2. September 2016 den fraglichen vierten Schuldbrief nicht erwähnt, obwohl er zur Bekanntgabe grundpfandrechtlicher Belastungen verpflichtet gewesen sei. Von daher sei es aus der Sicht des Betreibungsamts folgerichtig gewesen, den Schuldbrief nicht aufzunehmen. Anzumerken bleibe, dass das Betreibungsamt nicht über den Bestand von Grundpfandrechten entscheide, da das Gegenstand des Lastenbereinigungsverfahrens sei (act. 34 S. 11 f.).

Zur Grundstücksgewinnsteuer erwog die Vorinstanz, der Schuldner gestehe selber zu, dass im jetzigen Zeitpunkt nicht alle Parameter für die Berechnung der Grundstücksgewinnsteuer vorhanden seien. Der Inhalt der Pfändungsurkunde bestimme sich nach Zweckmässigkeitsüberlegungen. Der Schuldner habe nicht ausgeführt, weshalb die Nennung der geschätzten Grundstücksgewinnsteuer in der Pfändungsurkunde für ihn erforderlich oder zweckmässig wäre. Er verdeutliche somit kein schützenswertes Interesse daran, und er sei durch die Nichterwähnung der Grundstücksgewinnsteuer nicht beschwert. Daher sei auf die Beschwerde insoweit nicht einzutreten (vgl. act. 34 S. 12 f.).

Auf die Beschwerdeergänzung vom 30. August 2017 trat die Vorinstanz wegen Verspätung ohne weiteres nicht ein (act. 34 S. 15 f.).

3.3.4 Vor Obergericht macht der Schuldner geltend, das Betreibungsamt habe zunächst keinen Grundbuchauszug über das fragliche Grundstück verlangt, weil ein solcher in den Akten des vorangegangenen Pfändungsverfahrens vorhanden gewesen sei. Er habe, so der Schuldner weiter, zwar den neuen Papierschuldbrief über Fr. 500'000.00 irrtümlich nicht angegeben, aber er habe die höhere Grundpfandbelastung binnen 10 Tagen nach Wiederaufnahme der Betreibungshandlungen nachgemeldet. Er habe nach der Zustellung der bestrittenen Pfändungsurkunde bemerkt, dass der Grundbuchauszug überholt sei, habe per 5. Januar 2017 einen neuen Grundbuchauszug erstellen lassen und diesen dem Betreibungsamt unverzüglich zukommen lassen.

Das Fehlen eines Schuldbriefs in der Pfändungsurkunde habe zur Folge, dass die Liegenschaft so verwertet werden könnte, auch wenn sie richtigerweise gemäss Art. 92 Abs. 2 SchKG gar nicht verwertet werden dürfte (weil die Grundpfandbelastung den Schätzwert der Liegenschaft übersteige). Zudem drohe ihm auch in diesem Punkt die Bestrafung nach Art. 323 StGB (act. 35 S. 3 f.).

Zu seinem Interesse am Vermerk der Grundstückgewinnsteuer in der Pfändungsurkunde macht der Schuldner vor Obergericht neu geltend, (u.a.) die Liegenschaft ... sei infolge grosszügiger Sicherstellung der Forderung der Personalfürsorgestiftung der AH. _____ I. _____ AG in der Höhe des Verkehrswerts belastet. Wie viel bei einer Verwertung für die Gläubiger abfalle, sei offen. Jedenfalls sei aber zuerst die Grundstückgewinnsteuer zu bezahlen. Für Gläubiger und Schuldner sei es allenfalls vorteilhaft, statt zu verwerten einen Vergleich abzuschliessen, damit nicht vorab (mit der Grundstückgewinnsteuer) eine neue Schuld getilgt werden müsse. Um kein falsches Bild zu vermitteln, sei es unumgänglich, die grossen Kosten in der Pfändungsurkunde aufzuzeigen. Daher hätten die Gläubiger und die Ersteigerer ein schutzwürdiges Interesse. Er selber, so der Schuldner weiter, habe ein Interesse an der entsprechenden Ergänzung, weil ihm im Falle der Verwertung ohne Deckung der Grundstückgewinnsteuer ein Schaden verbleibe, da mit der Grundstückgewinnsteuer eine neue Schuld entstehe und er nicht mehr über die

Liegenschaft verfüge. Er habe daher ein schutzwürdiges Interesse daran, dass die Gläubiger keine Verwertung einleiten würden, die ihnen nichts bringe (act. 35 S. 4 f.).

Zur Beschwerdeergänzung fügt der Schuldner hinzu, er habe als Laie erstmals in der Pfändungsurkunde vom 17. August 2017 (Schuldnerin: H._____) von der Bestimmung von Art. 92 Abs. 2 SchKG erfahren, nach welcher Gegenstände nicht gepfändet werden dürften, wenn anzunehmen sei, dass der Überschuss des Erlöses über die Kosten so gering wäre, dass eine Wegnahme sich nicht rechtfertige. Dass die Vorinstanz auf diesen Hinweis in der Beschwerdeergänzung nicht eintrete, erstaune, da es sich nicht um eine Anfechtung handle, sondern um einen Hinweis auf das Gesetz, das es so oder so zu beachten gelte. Unabhängig davon, ob die Grundstückgewinnsteuer berücksichtigt werde oder nicht, sei Art. 92 Abs. 2 SchKG vorliegend erfüllt (act. 35 S. 6).

3.3.5 Würdigung

3.3.5.1 Der Schuldner verlangte bereits vor der Vorinstanz, dass (aufgrund der Berücksichtigung des neuesten Schuldbriefs und der Grundstückgewinnsteuer) der Verwertungserlös des Miteigentumsanteils an der Liegenschaft ... zu Fr. 1.00 zu verzeichnen sei. Zudem wies er auch bereits vor Vorinstanz auf die Grundstückgewinnsteuer von rund Fr. 1,8 Mio. hin, die bei der (bereits mit einem Schätzwert von Fr. 1.00 aufgenommenen) Liegenschaft in Zürich zu berücksichtigen sei (act. 1 S. 4 f.). Ob er damit sinngemäss bereits anstrebte, dass diese Positionen aus der Pfändung zu entlassen seien (und der Hinweis auf Art. 92 Abs. 2 SchKG in der Beschwerdeergänzung vom 30. August 2017 entsprechend nur ein rechtliches und damit zulässiges Novum war), kann offen bleiben. Auch wenn auf die Argumentation des Schuldners zu Art. 92 Abs. 2 SchKG eingegangen wird, führt das nicht zu einem für ihn günstigen Entscheid:

3.3.5.2 Dem Betreibungsamt steht beim Entscheid darüber, Gegenstände zu pfänden oder wegen des zu geringen erwarteten Erlöses darauf zu verzichten, ein grosses Ermessen zu (vgl. BSK SchKG I-VONDER MÜHL, 2. Aufl. 2010, Art. 92 N 45). Es kann ohne weiteres auch später (bei Grundstücken insb. nach der Las-

tenbereinigung) noch von einer Verwertung absehen, wenn deren Ergebnis nicht einmal die Kosten decken würde (vgl. BGer 5A_5/2013 vom 18. Februar 2013, E. 3.5). Vor diesem Hintergrund setzt ein Absehen bereits von der Pfändung einer Liegenschaft besonders gute Gründe voraus.

In der Pfändungsurkunde werden nur summarisch die aus dem Grundbuch ersichtlichen Pfandforderungen angegeben (Art. 9 VZG). Da es sich dabei grundsätzlich um die Angabe der im Grundbuch ersichtlichen Nominalbeträge handelt (vgl. ZOPFI, Kurzkomentar VZG, hrsg. von der Konferenz der Betreibungs- und Konkursbeamten der Schweiz, Art. 9 N 7), muss der Betrag der effektiv durch die Grundpfandrechte gesicherten Forderungen mit den Grundbucheinträgen nicht übereinstimmen. Zum einen führen Abzahlungen und Amortisationen nicht immer zu einer entsprechenden Anpassung des Grundbucheintrags, und zum anderen steht etwa einem Eigentümerschuldbrief (Inhaberschuldbrief, über den der Eigentümer verfügt) keine Forderung gegenüber. All das wird im Einzelnen nicht bereits bei der Aufnahme in die Pfändungsurkunde geprüft, sondern ist (erst) Gegenstand des Lastenbereinigungsverfahrens. Darauf hat die Vorinstanz richtig hingewiesen (act. 34 S. 12).

Wie es sich insoweit mit dem neuesten (Inhaber-) Schuldbrief an 4. Pfandstelle im Betrag von Fr. 500'000.00 auf der Liegenschaft in ... verhält, ist nicht bekannt. Die Vorinstanz hat die Frage aufgeworfen, dass der Schuldner sich darüber ausschwiege, wer Inhaber des Schuldbriefs bzw. Pfandgläubiger sei (act. 34 S. 11). Aus den vor Vorinstanz eingereichten Akten ergibt sich, dass der Schuldbrief am 4. März 2016 als Eigentümerschuldbrief beurkundet wurde (act. 2/5). Der Schuldner äussert sich auch vor Obergericht nicht zur Frage, wer daran für welche Forderung berechtigt sei. Die Frage, ob ein entsprechendes Novum zulässig gewesen wäre (vgl. vorne Ziff. 2.6), kann daher offen bleiben. Ohne jede Angabe des Schuldners dazu, welche Forderung mit dem Schuldbrief an 4. Pfandstelle gesichert wird, ermöglicht die blosser Existenz des Schuldbriefs keinen Rückschluss darauf, welcher Erlös für die Gläubiger zu erwarten ist und ob allenfalls nach Art. 92 Abs. 2 SchKG von einer Pfändung abzusehen ist. Zusätzlich zu dieser Unklarheit ist sodann auch an die weiteren Pfandrechte zu denken, da auch insoweit

nicht bekannt ist, wie es sich mit den gesicherten Forderungen verhält, ob es etwa zu Amortisationen gekommen ist.

Zur weiteren Position der anfallenden Grundstücksgewinnsteuern ist festzuhalten, dass der Steuerbetrag vom erzielten Erlös abhängen wird. Im jetzigen Zeitpunkt ist die Berechnung der Steuer daher noch gar nicht möglich. Das hat die Vorinstanz richtig festgehalten (act. 34 S. 13). Ebenso viele Ungewissheiten bestehen bei der Schätzung der Liegenschaft bzw. des Miteigentumsanteils an sich. Der Liegenschaftsmarkt ist oft schwer einzuschätzen, und es kommt im Rahmen der Zwangsverwertung von Grundstücken daher nicht selten zu nicht vorhergesehenen Ereignissen und Resultaten (vgl. ZOPFI, a.a.O., Art. 9 N 1).

Angesichts all dieser offenen Variablen ist der Ermessensentscheid des Betreibungsamts, die Liegenschaft D._____-Strasse in ... zu pfänden, nicht zu beanstanden. Für einen Verzicht auf die Pfändung gestützt auf Art. 92 Abs. 2 SchKG gibt es keine genügenden Gründe. Der Schuldner scheitert daher mit seinem Begehren, von einer Pfändung der Liegenschaft D._____-Strasse in ... sei abzusehen. Für die Liegenschaft E._____-Strasse in Zürich (die wie erwähnt lediglich mit einem Schätzwert von Fr. 1.00 erfasst wurde, bei welcher aber auch Mietzinseinnahmen von der Pfändung erfasst sind, vgl. dazu nachfolgend Ziff. 3.4) gilt das Gesagte sinngemäss. Die Beschwerde ist insoweit abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

3.3.5.3 Soweit der Schuldner unabhängig vom Entscheid über die Pfändung der Liegenschaft die Berücksichtigung des Schuldbriefs an vierter Pfandstelle in der Pfändungsurkunde verlangt, ist auf die insoweit nicht beanstandete und zutreffende Erwägung der Vorinstanz hinzuweisen, dass der Schuldner daran kein schützenswertes Interesse hat (vgl. vorne Ziff. 3.3.3). Der Hinweis des Schuldners auf die ihm drohende Bestrafung nach Art. 323 StGB ist auch in diesem Zusammenhang ein unzulässiges Novum (vgl. vorne Ziff. 3.2.5.1), und die Vorinstanz trat insoweit zu Recht auf die Beschwerde nicht ein. Da es danach auch vor Obergericht an der Eintretensvoraussetzung des schutzwürdigen Interesses fehlt, ist auch auf die vorliegende Beschwerde insoweit nicht einzutreten.

3.3.5.4 Auch was das Interesse an der blossen Erwähnung der erwarteten Grundstücksgewinnsteuern (ohne Einfluss auf die Pfändung) angeht, ist die aufgezeigte Schilderung des Schuldners vor Obergericht (vgl. soeben Ziff. 3.3.4) neu und daher nicht zu hören (vgl. vorne Ziff. 3.2.5.1). Aus der Optik, dass der Schuldner es unterliess, rechtzeitig ein eigenes Interesse an der Berücksichtigung der Grundstücksgewinnsteuer darzutun, fehlt es nach wie vor an der Eintretensvoraussetzung des schutzwürdigen Interesses, und es ist auf die Beschwerde insoweit auch vor Obergericht nicht einzutreten. Zudem ist fraglich, ob das neu geltend gemachte Interesse des Schuldners, die Entstehung einer neuen Schuld zu vermeiden, einen praktischen Zweck der Vollstreckung im eingangs dargelegten Sinn darstellt (vgl. vorne Ziff. 2.2).

Im Übrigen – das ist der Vollständigkeit halber anzumerken – kann angenommen werden, dass den betreibenden Gläubigern bekannt ist, wie sich die Grundstücksgewinnsteuer berechnet (nach dem erzielten Verwertungserlös). Solange dieser nicht bekannt ist, bleibt eine Angabe in der Pfändungsurkunde Spekulation. Dass gestützt auf eine solche Angabe höhere Chancen auf eine Einigung des Schuldners mit den Gläubigern bestünden, ist daher nicht anzunehmen. Dem Schuldner ist es ohnehin unbenommen, mit den Gläubigern über die Höhe der erwarteten Grundstücksgewinnsteuern, die vorab vom Verwertungserlös der Liegenschaft(en) zu bezahlen sein wird, zu diskutieren und dabei die Frage zu behandeln, ob Verwertungsbegehren sinnvoll sind oder ob eine andere Lösung gefunden werden kann. Eine Angabe des Betreibungsamts über die mögliche Höhe der Grundstücksgewinnsteuern ist in diesem Zusammenhang nicht von Belang.

In der Sache trifft es zwar zu, dass das Betreibungsamt sich bei der Frage, ob sich die Pfändung einer hoch belasteten Liegenschaft mit Blick auf den erzielbaren Verwertungserlös lohnt, auch die allenfalls vorab aus dem Verwertungserlös zu bezahlende Grundstücksgewinnsteuer zu berücksichtigen hat. Das Betreibungsamt hat hierbei indes ein erhebliches Ermessen. Es kann sinnvoll sein, wenn das Betreibungsamt seine entsprechenden Einschätzungen den Beteiligten offen legt. Das kann zum Beispiel in der Pfändungsurkunde geschehen (vgl. ZOPFI, Kurzkomentar VZG, hrsg. von der Konferenz der Betreibungs- und Kon-

kursbeamten der Schweiz, Art. 8 N 3). Auch daraus kann allerdings nicht abgeleitet werden, dass der Schuldner ein schützenswertes Interesse an der Angabe der Grundstückgewinnsteuer in der Pfändungsurkunde hätte (auf die davon zu unterscheidenden Frage, ob nach Art. 92 Abs. 2 SchKG von einer Pfändung des Grundstücks abgesehen werden soll, wurde vorstehend bereits eingegangen). Der angefochtene Entscheid ist auch aus dieser Optik nicht zu beanstanden.

3.4 Sistierung der Verwertung:

3.4.1 Der Schuldner machte vor Vorinstanz im Zusammenhang mit hängigen Betreibungen auf Pfandverwertung bezüglich dreier privater Liegenschaften in Zürich und G._____ geltend, die Verwertungsbegehren (recte: die Verwertung) im Pfändungsverfahren sei(en) zu sistieren. In den Pfandverwertungsverfahren sei die Frage des Geltungsbereichs der Schuldbriefe in gerichtlichen Verfahren rechts-hängig. Insbesondere habe die Personalvorsorgestiftung bei den Liegenschaften in Zürich und G._____ die Ausdehnung der Pfandhaft auf die Miet- und Pachtzinsen verlangt. Damit seien Mietzinserträge in der Höhe von Fr. 1 Mio. blockiert. Entgegen den Bemerkungen des Betreibungsamts Zürich 3 gemäss Pfändungsurkunde stünden diese Mietzinsen nicht definitiv der Personalvorsorgestiftung zu. Die Personalvorsorgestiftung habe die Anhebung der entsprechenden Feststellungsklagen hinausgezögert. Je nach dem, wie diese ausgehen würden, würden die gesperrten Mieterträge zur Personalvorsorgestiftung oder zu ihm, dem Schuldner, und folglich zu den Pfandgläubigern fliessen. Es sei daher im Interesse der Pfandgläubiger, allfällige Verwertungsbegehren bis zum Abschluss der Verfahren über die Feststellungsklagen zu sistieren (act. 1 S. 3, S. 5-7).

3.4.2 Nach den Bestimmungen der VZG kommt es zu entsprechenden Feststellungsklagen, wenn der Pfandeigentümer die Einrede erhoben hat, dass das Pfandrecht sich nicht auf die Miet- (und Pacht-) Zinsen erstrecke (Art. 93 Abs. 2 VZG). In diesem Fall hat die Erhebung der Feststellungsklage eine Mietzinssperre zur Folge (Art. 93 Abs. 4 VZG).

3.4.3 Die Vorinstanz erachtete sich für unzuständig, soweit der Schuldner sich in der Beschwerde gegen das Betreibungsamt 3 und die rechtshilfweise von diesem vorgenommene Pfändung der Liegenschaft in Zürich richtete (act. 34 S. 13).

Weiter erwog die Vorinstanz, soweit der Schuldner die Gläubigerin Personalvorsorgestiftung der AH. _____ I. _____ AG kritisiere, liege kein gültiges Anfechtungsobjekt vor. Im Übrigen mache der Schuldner Interessen der Pfandgläubiger geltend und somit weder eigene Interessen noch solche der an der Pfändung teilnehmenden Gläubiger. Auch daher sei auf die Beschwerde insoweit nicht einzutreten. Dem Schuldner werde es zu gegebener Zeit offen stehen, einen allfälligen Zuschlag in der Verwertung anzufechten, und ferner könne er beim Betreibungsamt gestützt auf Art. 143a SchKG i.V.m. Art. 123 SchKG einen Verwertungsaufschub verlangen. Schliesslich, so die Vorinstanz weiter, sei der Sistierungsantrag auch in der Sache unbegründet, weil im Pfändungsverfahren die Mietzinsen von Gesetzes wegen als mit gepfändet gölten und das Pfändungsverfahren vom Pfandverwertungsverfahren unabhängig sei, weshalb es ungeachtet der Frage, ob ein Entscheid über die Ausdehnung der Pfandhaft vorliege, seinen Fortgang nehmen müsse (act. 34 S. 14 f.).

3.4.4 Der Schuldner macht beschwerdeweise vor Obergericht geltend, es liege im Interesse der an der Pfändung teilnehmenden Gläubiger, allfällige Verwertungsbegehren bis zum Abschluss der Verfahren zur Feststellung der Pfandrechte an den Miet- und Pachtzinsen zu sistieren. Wenn der Feststellungsklage kein Erfolg beschieden sei, gingen die Mietzinsen (von ca. Fr. 1 Mio.) an ihn, den Schuldner, und von ihm an die Pfändungsgläubiger. Sein eigenes Interesse an der Sistierung, so der Schuldner, bestehe darin, dass er in diesem Fall die Pfändungsgläubiger wenigstens teilweise befriedigen könne (act. 35 S. 5).

3.4.5 Würdigung

3.4.5.1 Die aufgezeigte Schilderung des Schuldners vor Obergericht zu den Interessen der Pfändungsgläubiger (soeben Ziff. 3.4.4) ist neu und daher nicht zu hören (vgl. vorne Ziff. 2.6). Vor der Vorinstanz argumentierte der Schuldner nur mit Interessen von Pfandgläubigern, zugunsten welcher sich die Mietzinssperre je

nach Ausgang der Verfahren über die Feststellungsklagen der Personalvorsorgestiftung der AH. _____ I. _____ AG auch auswirken könnte (act. 1 S. 6 f. Ziff. V.).

Auch wenn der Schuldner bereits vor Vorinstanz nicht die Interessen weiterer Pfandgläubiger, sondern diejenigen der Pfändungsgläubiger in der angefochtenen Pfändung meinte (das liegt insoweit nahe, als andere Pfandgläubiger als die Personalvorsorgestiftung der AH. _____ I. _____ AG soweit ersichtlich nicht zur Diskussion stehen), ändert das nichts daran, dass er vor der Vorinstanz kein eigenes Interesse an der Sistierung dargetan hat.

Aus der Optik, dass der Schuldner es unterliess, rechtzeitig ein eigenes Interesse an der Berücksichtigung der Grundstückgewinnsteuer darzutun, fehlt es nach wie vor an der Eintretensvoraussetzung des schutzwürdigen Interesses, und es ist auf die Beschwerde insoweit auch vor Obergericht nicht einzutreten.

3.4.5.2 Wird das Argument der Vollständigkeit halber doch geprüft, ist das Folgende festzuhalten: Der Umstand alleine, dass dem Schuldner aus einem hängigen Verfahren allenfalls weitere Mittel zufließen könnten – und das Interesse des Schuldners, die Gläubiger lieber aus solchen Mitteln als aus dem Erlös der verwerteten Liegenschaft zu befriedigen – rechtfertigt keine Sistierung der Verwertung. Die Interessen der Gläubiger verlangen das auch nicht, da die Gläubiger, wenn sie in der Verwertung zu Verlust kommen, in den Genuss der Rechte aus Verluſtschein gemäss Art. 149 SchKG kommen. Damit wird ihnen der Zugriff auf neue Mittel des Schuldners ermöglicht. Das gilt auch hier. Sollten dem Schuldner nach Abschluss der Verwertung und Verteilung in der vorliegenden Pfändung die Mietzinsen zukommen, die aktuell aufgrund der Mietzinssperre nach Art. 93 VZG den betreibenden Pfandgläubigern vorbehalten sind, so können die Pfändungsgläubiger – falls sie zu Verlust gekommen sind – gestützt auf ihre Verluſtscheine gegen den Schuldner vorgehen. Für eine Sistierung gibt es keine Veranlassung. Die Vorinstanz hat im Übrigen zu Recht auf die Möglichkeit eines Verwertungsaufschubs hingewiesen (vgl. vorne Ziff. 3.4.3). Daran ist der Vollständigkeit halber zu erinnern.

3.5 Zusammenfassend ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf eingetreten wird. Der Antrag auf Erteilung der aufschiebenden Wirkung wird damit gegenstandslos. Darauf ist nicht weiter einzugehen.

4.

Das Verfahren vor den kantonalen Aufsichtsbehörden in Schuldbetreibungs- und Konkursachen ist grundsätzlich kostenlos (Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 SchKG), und es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

Ohnehin wäre den Gläubigern mangels eines ihnen entstandenen Aufwandes im Beschwerdeverfahren keine Entschädigung zuzusprechen.

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Es werden keine Kosten erhoben.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Gläubiger und Beschwerdegegner unter Zustellung eines Doppels bzw. einer Kopie von act. 35, weiter an das Betreibungsamt Küsnacht-Zollikon-Zumikon, sowie unter Rücksendung der erstinstanzlichen Akten an das Bezirksgericht Meilen, 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 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 Gerichtsschreiber:

lic. iur. T. Engler

versandt am:
13. Oktober 2017