

Tribunal fédéral – 5A\_607/2024  
II<sup>e</sup> Cour de droit civil  
Arrêt du 10 avril 2025

Poursuites pour dettes et  
faillites  
*Schuldbetreibung*



*Bundesgericht – 5A\_607/2024  
II. zivilrechtliche Abteilung  
Urteil vom 10. April 2025*

Réalisation d'objets  
confisqués en vertu  
d'autres lois  
*Verwertung  
beschlagnehmter  
Gegenstände gestützt auf  
andere Gesetze*

**Art. 44 LP**  
*Art. 44 SchKG*

**Réalisation d'objets confisqués en vertu d'autres lois** (art. 44 LP) – Rappel des principes (consid. 3.2.3). En l'espèce, le ministère public s'était déclaré prêt à lever le blocage du registre foncier en cas de réalisation de l'immeuble et à saisir en contrepartie une partie du produit de la réalisation. Cela a été considéré cela comme une renonciation à la priorité de la réalisation pénale au sens de l'art. 44 LP. Dans ce contexte, la communication d'une estimation de l'immeuble par l'Office des poursuites avant les enchères est compatible avec l'art. 44 LP (consid. 3.2.5).

**Verwertung beschlagnehmter Gegenstände gestützt auf andere Gesetze** (Art. 44 SchKG) – Wiederholung der Grundsätze (E. 3.2.3). Im vorliegenden Fall erklärte sich die Staatsanwaltschaft bereit, die Grundbuchsperrung im Falle der Verwertung der Liegenschaft aufzuheben und im Gegenzug einen Teil des Verwertungserlöses zu beschlagnahmen. Dies wurde als Verzicht auf den Vorrang der strafrechtlichen Verwertung im Sinne von Art. 44 SchKG gewertet. In diesem Zusammenhang ist die Mitteilung einer Schätzung der Liegenschaft durch das Betreibungsamt vor der Steigerung mit Art. 44 SchKG vereinbar (E. 3.2.5).

Besetzung  
Bundesrichter Bovey, Präsident,  
Bundesrichter Herrmann, Hartmann,  
Gerichtsschreiber Levante.

Verfahrensbeteiligte  
A.,  
vertreten durch Rechtsanwalt Urs Schuppisser,  
Beschwerdeführer,

*gegen*

Betreibungsamt Birmensdorf,  
Zürcherstrasse 24, 8903 Birmensdorf ZH,

Bezirksgericht Dietikon, untere Aufsichtsbehörde über die Betreibungsämter,  
Bahnhofplatz 10, Postfach, 8953 Dietikon,

B. AG,  
vertreten durch Advokat Prof. Dr. Daniel Staehelin,  
Beschwerdegegnerin.

Gegenstand

Betriebsamtliche Schätzung eines Grundstücks,

Beschwerde gegen das Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich, II. Zivilkammer als obere kantonale Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs, vom 2. September 2024 (PS240115-O/U).

### **Sachverhalt:**

#### **A.**

**A.a.** In der gegen A. laufenden Betreibung auf Grundpfandverwertung (Nr. xxx) teilte das Betreibungsamt Birmensdorf dem Schuldner am 15. Februar 2024 den Eingang des Verwertungsbegehrens der Betreibungsgläubigerin (B. AG, Zürich) mit.

**A.b.** Am 23. April 2024 teilte das Betreibungsamt A. die betreibungsamtliche Schätzung (Fr. 6'750'000.--) des zu verwertenden Grundstückes (C.strasse 10 in U.) samt Zugehör mit und informierte über das Recht, im Sinn von Art. 9 i.V.m. Art. 99 VZG gegen Kostenvorschuss eine neue Schätzung durch Sachverständige zu verlangen.

**A.c.** Gegen diese Mitteilung erhob A. am 13. Mai 2024 beim Bezirksgericht Dietikon als unterer Aufsichtsbehörde über die Betreibungsämter fristgerecht Beschwerde nach Art. 17 SchKG verbunden mit einem Gesuch um neue Schätzung durch einen Sachverständigen im Sinne von Art. 99 VZG.

**A.d.** Mit Teilurteil vom 18. Mai 2024 wies das Bezirksgericht die Beschwerde nach Art. 17 SchKG ab, soweit darauf einzutreten war, und wies das Betreibungsamt an, einstweilen keine weiteren Betreibungs- bzw. Vollstreckungshandlungen im Grundpfandverwertungsverfahren betreffend das fragliche Grundstück vorzunehmen (Dispositivziff. 1 und 3). Weiter entschied es, dass über das Begehren betreffend Neuschätzung des Grundstücks nach rechtskräftiger Erledigung der Beschwerde nach Art. 17 SchKG entschieden werde (Dispositivziff. 2).

#### **B.**

Gegen dieses Urteil des Bezirksgerichts erhob A. am 17. Juni 2024 Beschwerde beim Obergericht des Kantons Zürich als oberer kantonaler Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs. Mit Urteil vom 2. September 2024 wies das Obergericht die Beschwerde ab, soweit darauf eingetreten wurde.

#### **C.**

Mit Eingabe vom 16. September 2024 hat A. Beschwerde in Zivilsachen erhoben. A. (Beschwerdeführer) beantragt die Aufhebung des obergerichtlichen Urteils vom 2. September 2024. In der Sache verlangt er, das Betreibungsamt Birmensdorf sei anzuweisen, Verwertungshandlungen (in der Betreibung auf Grundpfandbetreibung Nr. xxx) betreffend die Liegenschaft (C.strasse 10, U.) in der laufenden Betreibung zu unterlassen. Weiter verlangt der Beschwerdeführer die Gewährung der aufschiebenden Wirkung.

Mit der Präsidialverfügung vom 25. Oktober 2024 ist das Gesuch um aufschiebende Wirkung abgewiesen worden.

Es sind die kantonalen Akten, indes keine Vernehmlassungen in der Sache eingeholt worden.

### **Erwägungen:**

#### **1.**

**1.1.** Angefochten ist der Entscheid eines oberen kantonalen Gerichts, das als (obere) kantonale Aufsichtsbehörde über die Mitteilung der betreibungsamtlichen Schätzung entschieden hat. Dagegen ist die Beschwerde in Zivilsachen gegeben (Art. 19 SchKG i.V.m. Art. 72 Abs. 1 lit. a, Art. 74 Abs. 2 lit. c, Art. 75 Abs. 1 SchKG). Die betreibungsamtliche Schätzung kann Anlass zur Neuschätzung durch Sachverständige (Art. 9, Art. 99 VZG) sein; sie kann - wie vorliegend - auch Gegenstand einer betreibungsrechtlichen Beschwerde nach Art. 17 SchKG sein (**BGE 133 III 537** E. 4) und einen Endentscheid darstellen (Art. 90 BGG; **BGE 133 III 350** E. 1.2).

**1.2.** Der Beschwerdeführer hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und ist (als Grundstückseigentümer und Betreibungsschuldner) vom angefochtenen Entscheid besonders berührt. Er hat ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung des angefochtenen Entscheides und ist daher zur Beschwerde berechtigt (Art. 76 Abs. 1 BGG).

**1.3.** Mit der vorliegenden Beschwerde kann insbesondere die Verletzung von Bundesrecht gerügt werden (Art. 95 lit. a BGG). In der Beschwerde ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid Recht verletzt (Art. 42 Abs. 2 BGG; **BGE 143 I 377** E. 1.2). Die Verletzung verfassungsmässiger Rechte ist ebenfalls zu begründen, wobei hier das Rügeprinzip gilt (Art. 106 Abs. 2 BGG; **BGE 142 III 364** E. 2.4).

**1.4.** Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Neue Tatsachen und Beweismittel sind nur soweit zulässig, als erst der angefochtene Entscheid dazu Anlass gibt (Art. 99 Abs. 1 BGG), was in der Beschwerde näher auszuführen ist (**BGE 133 III 393** E. 3).

## **2.**

Das Obergericht hat festgehalten, dass der Beschwerdeführer (entgegen der Auffassung der Erstinstanz) zur Beschwerde nach Art. 17 SchKG legitimiert ist. Die Erstinstanz habe die Beschwerde des Beschwerdeführers gegen die Mitteilung der betreibungsamtlichen Schätzung (auch deshalb) abgewiesen, weil er sich mit der Schätzung nicht auseinandergesetzt und weder das Vorgehen noch das Verhalten des Betreibungsamtes gerügt habe. Diese Abweisung durch die Erstinstanz sei (vor Obergericht) nicht angefochten worden, weshalb das Obergericht gefolgert hat, dass es mit der Abweisung der Beschwerde sein Bewenden habe.

Zur Anwendung von Art. 44 SchKG hat das Obergericht weiter (als Eventualerwägung) auf das Folgende hingewiesen. Wohl gehe aus den Akten hervor, dass die Staatsanwaltschaft III des Kantons Zürich das fragliche Grundstück mit Verfügung vom 22. Mai 2017 gestützt auf Art. 263 ff. StPO unter Mitteilung an das entsprechende Grundbuchamt mit Beschlagnahme belegt habe. Mit der Mitteilung der betreibungsamtlichen Schätzung habe das Betreibungsamt jedoch keine der Grundbuchsperrung zuwiderlaufende Verfügung erlassen, weshalb keine Verletzung von Art. 44 SchKG - dem Vorrang strafprozessualer Beschlagnahme und Verwertung - vorliege. Die betreibungsamtliche Schätzung bzw. deren Mitteilung stelle keine "eigentliche Verwertung" dar. Im Weiteren gelte die Mitteilung der Staatsanwaltschaft, Teile des Verwertungserlöses beschlagnahmen zu wollen, als Verzicht auf den Vorrang der strafrechtlichen Verwertung gemäss Art. 44 SchKG.

## **3.**

Anlass zur Beschwerde gibt die Mitteilung des betreibungsamtlichen Schätzungsergebnisses im Verfahren der Verwertung eines Grundpfandes. Der Beschwerdeführer macht eine Verletzung des Gehörsanspruchs bzw. eine willkürliche Sachverhaltsfeststellung sowie eine Verletzung von Art. 17 und Art. 44 SchKG geltend, indem das Obergericht seine betreibungsrechtliche Beschwerde abgewiesen und das Vorgehen des Betreibungsamtes zur Verwertung des Grundstücks trotz strafprozessualer Beschlagnahme bestätigt habe.

**3.1.** Der Beschwerdeführer erblickt eine Verletzung seinen Anspruchs auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV). Er widerspricht der vorinstanzlichen Erwägung und hält fest, dass er in seiner Beschwerde an das Obergericht (unter Hinweis auf Ziff. 25 seiner Beschwerdeschrift vom 17. Juni 2024) das Vorgehen des Betreibungsamtes in genügender Weise gerügt habe.

**3.1.1.** In seiner Beschwerde habe er ausgeführt, dass Gegenstand die Frage sei, "ob im Rahmen einer Verwertung für die Forderung eines Pfandgläubigers eine strafrechtliche Registersperre und deren nachteilige Folgen auf einen realisierbaren Verwertungserlös schlicht ignoriert werden dürfen, wie es die [Betreibungsgläubigerin] und die [Erstinstanz] anstreben". Damit habe er in der Beschwerde an die Vorinstanz ausführlich dargelegt, weshalb die Erstinstanz nicht nur auf die Beschwerde eintreten, "sondern aus welchen Gründen diese in seinem Sinne hätte entschieden werden müssen". Die Rüge des Beschwerdeführers, das Obergericht habe seine Vorbringen zu Unrecht übergangen, führt vorliegend nicht weiter, wie sich aus dem Folgenden ergibt.

**3.1.2.** Der Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV) verlangt, dass die Behörde die rechtserheblichen Vorbringen der Parteien tatsächlich hört, ernsthaft prüft und bei der Entscheidungsfindung angemessen berücksichtigt. Daraus folgt die Verpflichtung der Behörde, ihren Entscheid zu begründen. Dabei ist nicht erforderlich, dass sie sich mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken. Die Begründung muss so abgefasst sein, dass sich der Betroffene über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen kann. In diesem Sinne müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt (**BGE 148 III 30** E. 3.1 mit Hinweisen).

**3.1.3.** Diesen Anforderungen genügt der angefochtene Entscheid. Der Beschwerdeführer übergeht, dass das Obergericht in einer Eventualerwägung in der Sache Stellung genommen hat, unabhängig davon, ob es aus anderen Gründen (unzureichende Begründung) mit der Abweisung der Beschwerde "sein Bewenden" habe. Es hat auf die Akten und die Beschlagnahmeverfügung der Staatsanwaltschaft abgestellt, die Natur der betreibungsamtlichen Handlung (keine "eigentlicher Verwertung") sowie das Vorgehen der Staatsanwaltschaft ("Verzicht auf den Vorrang der strafrechtlichen Verwertung") gewürdigt und eine Verletzung von Art. 44 SchKG verneint. Die Kritik des Beschwerdeführers, das Obergericht habe seine Argumente in der Sache "nicht zur Kenntnis genommen" und Art. 29 Abs. 2 BV bzw. die Begründungspflicht verletzt, geht fehl.

**3.1.4.** Im Weiteren behauptet der Beschwerdeführer selber nicht, dass er nicht die Möglichkeit erhalten habe, sich vor einer Beschwerdeinstanz (obere Aufsichtsbehörde) zu äussern, die über die gleiche Kognition wie die Erstinstanz (untere Aufsichtsbehörde) verfügt (vgl. **BGE 137 I 195** E. 2.6). Dass - bei der von ihm behaupteten Gehörsverletzung - das Obergericht von einer Rückweisung der Sache an die Erstinstanz nicht hätte absehen dürfen und eine Rückweisung nicht zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen würde (vgl. **BGE 147 IV 340** E. 4.11.3 mit Hinweisen), macht er nicht geltend. Der weitere Vorwurf des Beschwerdeführers, das Obergericht habe - mit Bezug auf Art. 44 SchKG - zu rechtserheblichen tatsächlichen Umständen nicht Stellung genommen und insoweit den Sachverhalt in willkürlicher Weise festgestellt, wird nicht begründet. Die Rügen einer Verletzung von Art. 29 Abs. 2 und Art. 9 BV dringen nicht durch, soweit sie den Begründungsanforderungen überhaupt genügen.

**3.2.** In der Sache wirft der Beschwerdeführer dem Obergericht eine Verletzung von Art. 44 SchKG vor, weil eine strafrechtliche Beschlagnahme in jedem Fall einem Vollstreckungsverfahren nach SchKG vorgehe und das Betreibungsamt mit der Vollstreckung nach SchKG bis zum rechtskräftigen Entscheid im Strafverfahren zuwarten müsse.

**3.2.1.** Aus den Sachverhaltsfeststellungen des Obergerichts geht hervor, dass die Staatsanwaltschaft III des Kantons Zürich das fragliche Grundstück mit Verfügung vom 22. Mai 2017 gestützt auf Art. 263 ff. StPO unter Mitteilung an das entsprechende Grundbuchamt mit Beschlagnahme belegt hat. Zur Begründung hielt die Staatsanwaltschaft fest, dass die Beschlagnahme erfolge, wenn Vermögenswerte als Beweismittel oder zur Sicherstellung von Verfahrenskosten, Geldstrafen, Bussen und Entschädigungen gebraucht würden oder dem Geschädigten zurückzugeben oder einzuziehen seien.

**3.2.2.** Streitigkeiten über die Zulässigkeit einer Beschlagnahme sind grundsätzlich vor den anordnenden Behörden bzw. auf dem diesbezüglich massgeblichen Rechtsweg auszufechten (**BGE 131 III 652** E. 3.1). Umstritten ist vorliegend das betreibungsamtliche Tätigwerden durch die amtliche Schätzung des Grundstücks mit Mitteilung des Ergebnisses und Ansetzung der Frist zum Antrag auf Neuschätzung. Nach der Rechtsprechung kann das (Nicht-) Tätigwerden des Betreibungs- oder Konkursamtes vor die Aufsichtsbehörden gebracht werden, um zu prüfen, ob das Vorgehen in Nachachtung einer von den Straf- bzw. Fiskalbehörden erteilten Anordnung gemäss Art. 44 SchKG erfolgt ist (Urteil 5A\_18/2024 vom 9. April 2024 E. 2.3; vgl. **BGE 28 I 207** E. 2); zudem hat der Schuldner allgemein ein rechtlich geschütztes Interesse an der ordnungsgemässen Spezialexécution (**BGE 129 III 595** E. 3.2). Zutreffend hat das Obergericht die Beschwerdelegitimation des Beschwerdeführers bejaht.

**3.2.3.** Nach Art. 44 SchKG geschieht die Verwertung von Gegenständen, welche aufgrund strafrechtlicher oder fiskalischer Gesetze oder aufgrund des Bundesgesetzes vom 18. Dezember 2015 über die Sperrung und die Rückerstattung unrechtmässig erworbener Vermögenswerte ausländischer politisch exponierter Personen mit Beschlagnahme belegt sind, nach den zutreffenden eidgenössischen oder kantonalen Gesetzesbestimmungen. Art. 44 SchKG erfasst indes nicht nur die Verwertung als solche, sondern auch eine dieser vorangehende Beschlagnahme (**BGE 131 III 652** E. 3.1). Grundsätzlich besteht ein Vorrang vor dem Pfändungs-, Konkurs- und Arrestbeschlagnahme, selbst wenn dieser bereits vollzogen ist (Urteil 5A\_133/2019 vom 20. Juli 2020 E. 3.1.1). Der Vorrang einer unter Art. 44 SchKG fallenden Beschlagnahme schliesst umgekehrt eine spätere Pfändung, Konkurseröffnung und Arrestlegung als solche nicht aus. Im Konfliktfall geht aber die Beschlagnahme vor (Urteil 5A\_18/2024 vom 9. April 2024 E. 2.1 mit Hinweisen).

**3.2.4.** Das Obergericht hält zutreffend fest, dass "die Verwertung von Gegenständen, die aufgrund des StGB oder der StPO mit Beschlagnahme belegt sind, aufgrund des Vorbehaltes von Art. 44 SchKG nicht nach den Vorschriften des SchKG, sondern nach den einschlägigen Vorschriften dieser Gesetze geschieht". Damit bringt es richtig zum Ausdruck, dass die Regeln der Zwangsverwertung nach SchKG zurückzutreten haben (**BGE 139 III 44** E. 3.2.1; RIGOT, in: Commentaire romand, Poursuite et faillite, 2005, N. 16 f. zu Art. 44); die Verwertung nach SchKG erfolgt nach Aufhebung des strafrechtlichen bzw. -prozessualen Beschlagnahmes (RIGOT, a.a.O., N. 10, 16 zu Art. 44, mit Hinweis auf **BGE 28 I 220** E. II). Streitpunkt ist die Auffassung des Obergerichts, dass nur die "eigentliche" Verwertung - wohl im Sinne des Steigerungszuschlags - nach SchKG zu unterlassen sei, "nicht jedoch lediglich die betreibungsamtliche Schätzung und deren Mitteilung", wie sie Gegenstand der betreibungsrechtlichen Beschwerde des Beschwerdeführers ist.

Nach der Rechtsprechung darf keine Steigerungspublikation vorgenommen werden (**BGE 139 III 44** E. 3.2.2; Urteil RK 2004 64 des Kantonsgerichts Schwyz vom 9. Juni 2005 E. 5, EGV-SZ 2005 A 6.6 S. 86, wogegen eine Beschwerde mit Urteil 7B.106/2005 vom 30. September 2005 abgewiesen wurde). Die Steigerungspublikation soll die Schätzung enthalten (Art. 29 Abs. 2 VZG). In der Praxis wird (wie hier offenbar geschehen) die betreibungsamtliche Schätzung zuweilen vor der Steigerungspublikation mitgeteilt (BRAND, Die betreibungsrechtliche Zwangsverwertung von Grundstücken im Pfandverwertungsverfahren, 2008, S. 81). Ob eine vorgängig - vor der Steigerungspublikation und unter Vorbehalt einer Aufhebung der Beschlagnahme durch die Strafbehörden - erstellte betreibungsamtliche Schätzung und die Mitteilung, welche das Neuschätzungsverfahren auslösen

kann, mit Art. 44 SchKG vereinbar ist, muss im vorliegenden Fall nicht weiter erörtert werden, wie sich aus dem Folgendem ergibt.

**3.2.5.** Das Obergericht hat festgehalten, dass vorliegend eine Verwertung zu erwarten sei, weil die Staatsanwaltschaft sich bereit erklärt habe, die Grundbuchsperrung im Falle einer betriebsrechtlichen Verwertung aufzuheben und stattdessen Teile des Verwertungserlöses zu beschlagnahmen; dies wird vom Obergericht als Verzicht auf den Vorrang der strafrechtlichen Verwertung gemäss Art. 44 SchKG gewürdigt.

Auf diese Erwägung und entscheidungstragende Begründung geht der Beschwerdeführer mit keinem Wort ein. Er legt nicht dar, inwiefern das Obergericht Recht verletzt hat, wenn es gestützt auf die - für das Bundesgericht verbindlichen - Sachverhaltseinstellungen zum Vorgehen der Staatsanwaltschaft den Schluss gezogen hat, die Mitteilung der betriebsamtlichen Schätzung sei mit Art. 44 SchKG vereinbar.

#### **4.**

Nach dem Dargelegten ist der Beschwerde kein Erfolg beschieden, soweit darauf eingetreten werden kann. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird der Beschwerdeführer kostenpflichtig (Art. 66 Abs. 1 BGG). Er hat der Beschwerdegegnerin für die Stellungnahme zur aufschiebenden Wirkung (mit dem Antrag auf Gesuchsabweisung) eine reduzierte Parteientschädigung zu leisten (Art. 68 Abs. 1).

#### **Demnach erkennt das Bundesgericht:**

##### **1.**

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

##### **2.**

Die Gerichtskosten von Fr. 2'000.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt.

##### **3.**

Der Beschwerdeführer hat die Beschwerdegegnerin für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 500.- zu entschädigen.

##### **4.**

Dieses Urteil wird den Verfahrensbeteiligten und dem Obergericht des Kantons Zürich, II. Zivilkammer als obere kantonale Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs, mitgeteilt.

Lausanne, 10. April 2025

Im Namen der II. zivilrechtlichen Abteilung  
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Bovey

Der Gerichtsschreiber: Levante