

ZH_OBERGERICHT PS200029 vom 27. Februar 2020

ZH Obergericht, 2020-02-27, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_PS200029

FR: ZH_OBERGERICHT PS200029 du 27 février 2020

IT: ZH_OBERGERICHT PS200029 del 27 febbraio 2020

Erwägungen

E. 1

Sachverhalt und Prozessgeschichte

E. 1.1

Über den Beschwerdeführer wird zur Zeit vom Konkursamt B._____ ein Konkursverfahren durchgeführt. Mit Verfügung vom 26. November 2019 setzte das Konkursamt B._____ die Entschädigung des Beschwerdeführers für die Be- nützung der Stockwerkeigentumseinheit an der C._____ -Strasse ... in D._____ auf monatlich Fr. 2'800.- exkl. Nebenkosten fest. Weiter wurde der Beschwerde- führer aufgefordert, die Rate für die Zeit vom 1. Juli 2019 bis 30. November 2019 zusammen mit der Rate für den Monat Dezember 2019 bis spätestens 15. Dezember 2019 zu bezahlen (act. 2/1).

E. 1.2

Gegen diese Verfügung erhob der Beschwerdeführer mit Eingabe vom

E. 1.3

Mit Eingabe vom 3. Februar 2020 (Datum Poststempel) erhob der Be- schwerdeführer gegen diesen Entscheid fristgerecht (vgl. act. 10 und Art. 18 Abs. 1 SchKG) Beschwerde, wobei er sinngemäss die Aufhebung des angefoch- tenen Entscheides und die Herabsetzung der Entschädigung auf monatlich Fr. 2'500.- verlangte (act. 13). Die Akten der Vorinstanz wurden beigezogen (act. 1-10). Das Verfahren erweist sich als spruchreif. 2. Zur Beschwerde im Einzelnen 2.1. Das Verfahren der Aufsichtsbeschwerde in Schuldbetreibungs- und Kon- kurssachen richtet sich nach den Bestimmungen von Art. 20a Abs. 2 SchKG. So- weit Art. 20a Abs. 2 SchKG keine Bestimmungen enthält, regeln die Kantone das Verfahren (Art. 20a Abs. 3 SchKG; BSK SchKG I-Cometta/Möckli, 2. Aufl., Art. 20a N 38). Im Kanton Zürich gilt für das Beschwerdeverfahren gemäss

- 3 - § 18 EG SchKG die Regelung der § 83 f. GOG. Demnach sind die Bestimmungen der ZPO sinngemäss anwendbar (§ 83 Abs. 3 GOG). Für den Weiterzug an das Obergericht gelten insbesondere die Bestimmungen über die Beschwerde ge- mäss Art. 319 ff. ZPO (§ 84 GOG). Neue Anträge, neue Tatsachen und neue Be- weismittel sind im Beschwerdeverfahren daher ausgeschlossen (Art. 326 ZPO). Das gilt auch im zweitinstanzlichen betreibungsrechtlichen Beschwerdeverfahren (vgl. OGer ZH PS110019 vom 21. Februar 2011 E. 3.4; OGer ZH PS180175 vom 18. Dezember 2018 E. 4.3.4.). 2.2. Die Vorinstanz erwog zum vorliegend noch streitigen Begehren zur Herab- setzung der Entschädigung, über den Beschwerdeführer sei am tt.mm.2019 der Konkurs eröffnet worden. Nach Art. 229 Abs. 3 SchKG bestimme die Konkurs- verwaltung, unter welchen Bedingungen und wie lange der Schuldner in der bis- herigen Wohnung verbleiben dürfe. Eine Entschädigung sei dabei ab Konkurs- öffnung geschuldet. Der bei den Akten

liegenden Verkehrswertschätzung des Stockwerkeigentumsanteiles sei zu entnehmen, dass der Gutachter den Mietwert für die Wohnnutzung auf Fr. 3'245.– pro Monat und die Büronutzung auf Fr. 800.– pro Monat geschätzt habe (act. 6/1). Auch wenn noch monatliche Nebenkosten zu berücksichtigen seien, liege die vom Konkursamt B._____ festgesetzte Entschädigung deutlich tiefer als der geschätzte Mietwert der gesamten Stockwerkeinheit. Dies wäre selbst dann noch der Fall, wenn die monatlichen Nebenkosten Fr. 1'000.– betragen würden, wie dies der Beschwerdeführer geltend mache. Weitere Gründe, weshalb die vom Konkursamt B._____ festgelegte monatliche Entschädigung von Fr. 2'800.– unangemessen sein sollte, bringe der Beschwerdeführer nicht vor. Unter Berücksichtigung des in der Verkehrswertschätzung geschätzten Mietwertes erscheine die vom Konkursamt B._____ festgesetzte monatliche Entschädigung vielmehr ohne Weiteres angemessen und sei nicht zu beanstanden. Die Beschwerde sei damit unbegründet und abzuweisen (act. 12).

2.3. Der Beschwerdeführer hält daran fest, der Betrag von Fr. 2'800.– sei unangemessen und auf den mündlich bereits im Sommer 2019 vorgeschlagenen Betrag von Fr. 2'500.– anzupassen. Die Verkehrswertschätzung des Gutachters sei zu hoch ausgefallen. Das Büro mit einer Grundfläche von 51m² sei ohne WC-

- 4 - Anlage für keine Fr. 800.– pro Monat vermietbar. Dies würde einen Mietpreis von Fr. 188.–/m² ergeben, die Lage in D._____ sei aber maximal auf Fr. 100.–/m² einzustufen. Selbst in der Stadt Zürich gebe es Büros mit Fr. 110.–/m² Jahresmietpreis. Somit resultiere ein angepasster Mietzins von Fr. 425.– pro Monat und nicht einer von Fr. 800.– monatlich. Weiter sei darauf zu verweisen, dass die Liegenschaft im Moment diverse Mängel aufweise wie beispielsweise keine funktionierende Geschirrwaschmaschine, Aussetzer des Tumblers und Wasserschaden im Büro. Damit sei der Betrag von Fr. 2'500.– pro Monat mehr als angemessen (act. 13).

2.4. Im Vergleich zu den Vorbringen in der Beschwerde vom 6. Dezember 2019 begründet der Beschwerdeführer seine Ansicht, die Verkehrswertschätzung sei zu hoch, in der Beschwerde an die Kammer mit neuen Tatsachen, die nach dem Gesagten unbeachtlich sind. So hatte er ursprünglich lediglich ausgeführt, die Nebenkosten würden sich monatlich auf fast Fr. 1'000.– belaufen und es sei mit Herrn E._____ (Notar des Konkursamtes B._____, Anmerkung der Kammer) mündlich ein maximaler Preis von Fr. 2'500.– diskutiert und nicht ablehnend bewertet worden (vgl. act. 1). Dafür, dass der Notar des Konkursamtes B._____ dem Beschwerdeführer im Sommer 2019 mündlich eine Entschädigung von Fr. 2'500.– exklusive Nebenkosten verbindlich zugesichert haben soll, ergeben sich aus den Akten indes keine Anhaltspunkte. Weitere zu berücksichtigende Gründe, welche die vom Konkursamt B._____ festgesetzte Entschädigung als unangemessen erscheinen lassen würden, werden in der Beschwerde nicht vorgebracht. Es bleibt damit beim Ergebnis der Vorinstanz. Die Beschwerde ist abzuweisen.

3. Kosten- und Entschädigungsfolgen Das Beschwerdeverfahren ist kostenlos (Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 SchKG und Art. 61 Abs. 2 GebV SchKG). Parteientschädigungen dürfen in diesem Verfahren nicht zugesprochen werden (Art. 62 Abs. 2 GebV SchKG).

- 5 - Es wird erkannt:

E. 6

Dezember 2019 beim Bezirksgericht Winterthur (nachfolgend: Vorinstanz) Beschwerde, wobei er die Herabsetzung der Entschädigung auf Fr. 2'500.– exkl. Nebenkosten pro Monat und die Gewährung einer Fristerstreckung für die erste Zahlung bis zum 8. Januar 2020 beantragte (act. 1). Die Vorinstanz wies die Beschwerde mit Urteil vom 20. Januar 2020

ab, soweit sie darauf eintrat (act. 9 = act. 12 = act. 14; nachfolgend zitiert als act. 12).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.