

Proz. APD 2020 1/rlo

## Verfügung vom 28. April 2020

Mitwirkend:

Gerichtspräsident Dr. iur. Michael Frey  
Gerichtsschreiber MLaw Alexander Grab

In Sachen

**X.**\_\_\_\_\_,  
Beschwerdeführer,

gegen

1. **Betreibungsamt Y.**\_\_\_\_\_,  
Beschwerdegegner,
2. **Z.**\_\_\_\_ **AG**,  
Beschwerdegegnerin,  
vertreten durch Rechtsanwalt A.\_\_\_\_\_,

betr. Beschwerde gegen Liegenschaftsschätzung (Betreibung Nr. xx)

hat der Gerichtspräsident  
als untere Aufsichtsbehörde in SchKG-Sachen

nachdem sich ergeben:

A. Mit Verfügung des Einzelrichters des Bezirksgerichts Schwyz vom 9. April 2018 wurde der Beschwerdegegnerin 2 in der Betreuung Nr. xx (Zahlungsbefehl vom 11. Dezember 2017) des Beschwerdegegners 1 (nachfolgend jeweils Betreibungsamt) die provisorische Rechtsöffnung für die folgenden Beträge erteilt (act. 5/6):

- Fr. 1'300'000.00 (Schuldbriefforderungen) nebst Zins zu 5 % seit dem 14. April 2016;
- Fr. 22'942.26 (drei verfallene Jahreszinse);
- 5 % Verzugszins seit 1. Januar 2013 auf den Betrag von Fr. 5'980.00;
- 5 % Verzugszins seit 31. Juli 2013 auf den Betrag von Fr. 5'555.69;
- 5 % Verzugszins seit 1. Januar 2014 auf den Betrag von Fr. 7'308.89;

- 5 % Verzugszins seit 31. Juli 2014 auf den Betrag von Fr. 7'189.72;
- 5 % Verzugszins seit 1. Januar 2015 auf den Betrag von Fr. 7'109.56;
- 5 % Verzugszins seit 31. Juli 2015 auf den Betrag von Fr. 6'536.11;
- 5 % Verzugszins seit 1. Januar 2016 auf den Betrag von Fr. 6'644.44;
- 5 % Verzugszins seit 14. April 2016 auf den Betrag von Fr. 2'672.15.

B. Am 28. Januar 2019 (Posteingang) stellte die Beschwerdegegnerin 2 in der obgenannten Betreuung das Verwertungsbegehren (act. 5/7). Das Betreibungsamt teilte der Beschwerdegegnerin 2 in der Folge mit, dass auf den von dieser Betreuung betroffenen Grundstücken jeweils ein Eintrag (Grundbuchsperr) der Staatsanwaltschaft Zürich 3 erfolgt und die Verwertung somit blockiert sei, solange diese Grundbuchsperrn bestehen, hingegen eine betreibungsrechtliche Schätzung möglich sei (act. 5/12).

C. Mit E-Mail vom 26. März 2019 teilte die Beschwerdegegnerin 2 dem Betreibungsamt mit, dass sie mit der betreibungsrechtlichen Schätzung einverstanden sei (act. 5/13).

D. Mit Mitteilung vom 16. Dezember 2019 stellte das Betreibungsamt dem Beschwerdeführer sowie auch der Beschwerdegegnerin 2 die betreibungsrechtliche Schätzung des Grundstücks zu (KB 5/19 und 5/23).

E. Mit Eingabe vom 17. Januar 2020 (Posteingang: 20. Januar 2020) erhob der Beschwerdeführer gegen die betreibungsrechtliche Schätzung vom 16. Dezember 2019 Beschwerde und stellte die folgenden Anträge (act. 1):

- „1. Die betreibungsamtliche Schätzung der Grundstücke GB Y.\_\_\_\_\_ Nr. yy und GB Y.\_\_\_\_\_ Nr. zz sind viel zu tief und seien als Ganzes aufzuheben.
2. Die beiden Grundstücke seien durch Sachverständige neu einzuschätzen.
3. Unter Kostenfolge zu Lasten des Antragsstellers.“

F. Mit Verfügung vom 21. Januar 2020 wurde dem Betreibungsamt Frist bis 5. Februar 2020 gesetzt, um die Betreibungsakten einzureichen und zur Beschwerde vom 17. Januar 2020 Stellung zu nehmen (act. 3).

G. Mit Eingabe vom 5. Februar 2020 reichte das Betreibungsamt innert Frist die Betreibungsakten mitsamt einer Stellungnahme ein (act. 4 und 5).

H. Mit Verfügung vom 10. Februar 2020 wurden dem Beschwerdeführer sowie der Beschwerdegegnerin 2 Frist bis 25. Februar 2020 gesetzt, um zur Eingabe des Betreibungsamts Stellung zu nehmen (act. 6).

I. Mit Eingabe vom 18. Februar 2020 nahm die Beschwerdegegnerin 2 innert Frist Stellung und stellte folgenden prozessualen Antrag (act. 7):

- „Es seien die Verfahren APD 2020 1 und APD 2020 2 zu vereinigen.“

Gleichzeitig stellte die Beschwerdegegnerin 2 folgende Rechtsbegehren (act. 7):

- „1. Es sei auf die Beschwerde nicht einzutreten, im Falle des Eintretens seien sie abzuweisen.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zusätzlich MWST) zu Lasten des Beschwerdeführers.“

J. Mit Eingabe vom 24. Februar 2020 nahm der Beschwerdeführer innert Frist Stellung zu den Eingaben des Betreibungsamts und der Beschwerdegegnerin 2 (act. 8).

K. Mit (unaufgeforderter) Eingabe vom 3. März 2020 nahm die Beschwerdegegnerin 2 Stellung zur Eingabe des Beschwerdeführers vom 24. Februar 2020 und hielt sinngemäss an ihren Anträgen fest (act. 10).

Auf die Ausführungen der Parteien in ihren Eingaben wird - soweit erforderlich - in den Erwägungen eingegangen.

in Erwägung:

1.1 Gemäss § 33 Abs. 3 JG sind die Aufsichtsbehörden der Konkurs- und Betreibungsämter die Präsidenten der Bezirksgerichte des Kantons Schwyz. Die örtliche wie die sachliche Zuständigkeit des Gerichtspräsidenten des Bezirksgerichts Schwyz als untere Aufsichtsbehörde in SchKG-Sachen ist somit für die vom Beschwerdeführer gegen das Betreibungsamt Y.\_\_\_\_\_ erhobene Beschwerde gegeben.

1.2 Der Antrag der Beschwerdegegnerin 2, die beiden Verfahren APD 2020 1 und APD 2020 2 zu vereinigen, wird abgewiesen, nachdem diese zwar in einem engen sachlichen Zusammenhang stehen, jedoch eine Vereinfachung des Prozesses im nun bereits fortgeschrittenen Stand des Verfahrens nicht mehr ersichtlich ist.

2. Umstritten ist, ob der Beschwerdeführer seine Beschwerde rechtzeitig der Schweizerischen Post übergeben hat.

2.1 Nach Art. 99 Abs. 2 i.V.m. Art. 9 Abs. 2 VZG ist jeder Beteiligte berechtigt, bei der Aufsichtsbehörde eine neue Schätzung durch Sachverständige zu verlangen. Das entsprechende Begehren ist innerhalb der Beschwerdefrist nach Art. 17 SchKG einzureichen, d.h. binnen zehn Tagen seit dem Tage, an welchem der Beschwerdeführer von der Verfügung Kenntnis erhalten hat (Art. 17 Abs. 2 SchKG i.V.m. Art. 9 Abs. 2 VZG). Die Frist beginnt grundsätzlich mit der Zustellung der anfechtbaren, schriftlichen Anordnung der Vollstreckungsbehörde zu laufen (SK SchKG-Maier/Vagnato, Art. 17 N 30; VZG Komm-Zopfi, Art. 9 N 8). Sie ist eingehalten, wenn die Eingabe spätestens am letzten Tag der Frist beim Gericht eingereicht oder zu dessen Händen der Schweizerischen Post übergeben wird (Art. 143 Abs. 1 ZPO). Die Einhaltung der Beschwerdefrist nach Art. 17 Abs. 2 SchKG stellt eine Prozessvoraussetzung dar, welche das Gericht von Amtes wegen zu prüfen hat (SK SchKG-Maier/Vagnato, Art. 17 N 35; OFK SchKG-Kren Kostkiewicz, Art. 17 N 38 m.w.H.). Sofern die Beschwerde nicht in-

nerter Frist angehoben wird, ist das Beschwerderecht verwirkt und auf die verspätete Beschwerde ist nicht einzutreten (SK SchKG-Maier/Vagnato, Art. 17 N 36).

2.2 Unbestritten ist zunächst und aus den Akten ergibt sich, dass die Sendung der fristauslösenden Schätzungsverfügung durch das Betreibungsamt am 16. Dezember 2019 der Poststelle in K.\_\_\_\_\_ übergeben wurde. Die Sendung wurde darauf am 17. Dezember 2019 dem Beschwerdeführer durch die Post mittels Abholeinladung zur Abholung bis 24. Dezember 2019 gemeldet. Nach Erhalt der Abholeinladung erfasste der Beschwerdeführer gleichentags einen Auftrag zur Verlängerung der Abholfrist bis am 7. Januar 2020. Am 7. Januar 2020 holte der Beschwerdeführer die Verfügung schliesslich ab und erhielt von deren Inhalt Kenntnis (act. 1, 4 und 5/20).

2.3.1 Das Betreibungsamt stellt in seiner Vernehmlassung zwar keine konkret ausformulierten Anträge hinsichtlich der Rechtzeitigkeit der Beschwerde, ersucht das Gericht indes zu prüfen, ob die Beschwerde in Bezug auf die zehntägige Beschwerdefrist Gültigkeit habe, respektive die Beschwerde entsprechend fristwährend eingereicht worden sei, da der Beschwerdeführer bei der Schweizerischen Post selbständig eine Fristverlängerung eingerichtet habe (act. 4).

2.3.2 Die Beschwerdegegnerin 2 begründet ihren Antrag auf Nichteintreten der Beschwerde damit, dass der Beschwerdeführer mit einer Zustellung zu rechnen gehabt habe, womit die Zustellfiktion nach Art. 138 Abs. 3 lit. a ZPO zur Anwendung gelange. Dies, weil bereits seit Dezember 2017 eine Betreibung auf Grundpfandverwertung hängig sei und die Liegenschaften in der Folge am 22. Juli 2019 durch einen vom Betreibungsamt beauftragten Schätzer im Beisein des Beschwerdeführers besichtigt worden seien. Dem in Rechtsverfahren nicht unbedarften Beschwerdeführer sei somit im Zeitpunkt der Mitteilung der betreibungsamtlichen Schätzung aufgrund des laufenden Verfahrens und des letzten Kontakts wenige Monate zuvor mit dem Schätzer bekannt gewesen, dass ihm als nächstes vom Betreibungsamt die Schätzung zugestellt werde und er habe nach dem Besichtigungstermin jederzeit damit rechnen müssen. Der Beschwerdeführer habe nach dem ersten Zustellversuch und nach Ansetzung der Abholfrist durch die Post gerade zum Zwecke der Aushebelung dieser Frist eine Verlängerung für die Abholung in Auftrag gegeben und, nachdem die Fristverlängerung eingegeben worden sei, den zusätzlichen Auftrag zur zweiten Zustellung eingeben. Damit gelte die Zustellfiktion nach Art. 138 Abs. 3 lit. a ZPO, wenn nicht sogar von einer Annahmeverweigerung auszugehen sei, sodass die Mitteilungen am 24. Dezember 2019 als zugestellt zu betrachten seien (vgl. act. 7 und 10).

2.3.3 Der Beschwerdeführer bringt vor, seine Beschwerde sei sehr wohl rechtzeitig erfolgt. Er habe sich zum Zeitpunkt des ersten Zustellversuchs am 17. Dezember 2019 an seinem Arbeitsplatz aufgehalten, weshalb die beiden Einschreiben nicht hätten zugestellt werden können. Er habe dann eine E-Mail von der Schweizerischen Post bekommen, worin mitgeteilt worden sei, dass die Einschreiben zur Abholung bereit lägen. Da er anderntags geplant habe, in die Ferien zu fahren, habe er sich entschlossen, die Abholfrist elektronisch mittels App der Schweizerischen Post bis am 7. Januar 2020 zu verlängern und die Einschreiben mittels zweiter Zustellung zukommen zu lassen. Der ersichtliche Absender sei die Gemeindeganzlei Y.\_\_\_\_\_ gewesen. Von dieser bekomme er in der Regel nur eingeschrie-

bene Sendungen, wenn sein Mieter, das Restaurant S., eine Bewilligung zur Verlängerung der Öffnungszeiten oder zum Aufbau der Gartenwirtschaft erhalte. Aufgrund dessen habe der Beschwerdeführer die Zustellung bzw. Abholung dieser Einschreiben nicht als besonders dringlich erachtet und entsprechend mittels App bis zur Rückkehr aus den Ferien verschoben. Anhand der Mitteilung der Schweizerischen Post sei nicht ersichtlich gewesen, dass es sich um zwei Einschreiben des Betreibungsamts gehandelt habe. Auch habe er nicht mit zeitkritischen Schreiben der Gemeindkanzlei Y.\_\_\_\_\_ rechnen müssen. Da er ab dem 18. Dezember 2019 in den Ferien im Ausland geweilt und die Zustellung bereits auf den 7. Januar 2020 terminiert habe, seien anschliessend folgerichtig keine weiteren Schritte unternommen worden, um diese Einschreiben früher abzuholen, weil die Zustelltage der Schweizerischen Post über die Feiertage ohnehin limitiert gewesen seien (vgl. act. 8).

2.4.1 Wird eine Vorladung, eine Verfügung oder ein Entscheid durch eingeschriebene Postsendung zugestellt und wird die Postsendung nicht abgeholt, so gilt die Zustellung am siebten Tag nach dem erfolglosen Zustellungsversuch als erfolgt, sofern der Adressat mit einer Zustellung rechnen musste (Art. 138 Abs. 3 lit. a ZPO; sog. Zustellfiktion). Die Annahme einer Zustellfiktion setzt demnach das Bestehen eines hängigen Verfahrens voraus. Besteht ein solches, ist die Person, welche weiss, dass sie Partei eines Verfahrens ist und mit der Zustellung von behördlichen oder gerichtlichen Akten rechnen muss, nach Treu und Glauben verpflichtet, Postsendungen abzuholen oder hat bei Abwesenheit dafür zu sorgen, dass die Sendung sie trotzdem erreicht (BGE 138 III 225 E. 3.1; 130 III 396 E. 1.2.3). Letzteres verlangt, dass Personen, die sich die Post nachsenden lassen, der Behörde eine Zustelladresse angeben, einen Vertreter bezeichnen oder die Behörde über die Abwesenheit informieren müssen, wobei diese Obliegenheit zeitlich nicht unbeschränkt gilt (BGE 141 II 429 E. 3.1 m.w.H.; Urteil des Bundesgerichts 6B\_674/2019 vom 19. September 2019 E. 1.4.3). Das Bundesgericht erachtete hierfür verschiedentlich einen Zeitraum bis zu einem Jahr seit der letzten prozessualen Handlung einer Behörde als vertretbar; darüber hinaus könne aber nicht mehr von einer Zustellfiktion ausgegangen werden (Urteil des Bundesgerichts 6B\_674/2019 vom 19. September 2019 E. 1.4.3). Dies gilt auch in nichtgerichtlichen Verfahren des Schuldbetreibungs- und Konkursrechts (Urteil des Obergerichts Zürich PS260154 vom 24. Oktober 2016 E. 3.5).

2.4.2 Die Zustellfiktion ist gemäss Rechtsprechung auch bei einer Abholfristverlängerung oder einem Postrückbehalteauftrag bei einer konkreten Sendung anwendbar (BGE 141 II 429 E. 3.1; 134 V 49; 123 III 492 E. 1; ebenso Entscheid des Obergerichts Bern ZK 2019 543 vom 3. Dezember 2019 E. 5.2.3; Entscheid des Kantonsgerichts Basel-Landschaft 400 18 209 vom 4. September 2018 E. 2.1). Die Abholfrist von sieben Tagen wird demnach nicht erstreckt, auch wenn die Post es erlaubt, Sendungen später abzuholen, denn Abkommen mit der Post können die Zustellung bzw. den Eintritt der Zustellfiktion nicht hinausschieben (so etwa BGE 141 II 429 E. 3.1; 127 I 31 E. 2b; Urteile des Bundesgerichts 5D\_149/2018 vom 7. Mai 2019 E. 3; 5A\_987/2018 vom 4. Februar 2019 E. 2 sowie insb. auch Entscheid des Obergerichts Bern ZK 2019 543 vom 3. Dezember 2019 E. 5.2.3 mit ausführlichen Hinweisen). Ergänzend zu dieser konstanten Rechtsprechung führte das Bundesgericht aus, unter dem Gesichtspunkt des Vertrauensschutzes ist die Zustellfiktion jedoch dahingehend einschränkend zu berücksichtigen, als insbesondere nicht anwaltlich vertretene Personen bzw. Nicht-Rechtsanwälte in ihrem Glauben zu schützen sind, wonach die Rechtsmittelfrist stets

erst am Tag der effektiven Entgegennahme bzw. am Tag nach Ablauf der verlängerten Abholfrist zu laufen beginnt, wenn die Diskrepanz des Datums der Zustellfiktion und des letzten Tags der Abholfrist für sie nicht erkennbar war (Urteile des Bundesgerichts 8C\_655/2012 vom 22. November 2012 E. 4.2; 2C\_990/2015 vom 19. Februar 2016 E. 3.4 m.w.H.).

2.4.3 Demgegenüber geht das Obergericht Zürich davon aus, dass einem juristischen Laien, welchem die Post - als Hilfsperson des Gerichts - die Erlaubnis erteilt, die Abholfrist einer eingeschriebenen Postsendung zu verlängern, aus dem Auseinanderklaffen des Datums der Zustellfiktion und des letzten Tags der postalischen Abholfrist unter dem Blickwinkel des Vertrauensschutzes kein Nachteil erwachsen darf (Beschluss des Obergerichts Zürich PS190081 vom 17. Juni 2019 E. 4.3). Es begründet diesen Entscheid insbesondere damit, dass Mitteilungen, Verfügungen und Entscheidungen der Betreibungs- und Konkursämter gemäss Art. 34 Abs. 1 SchKG durch eingeschriebene Postsendungen oder auf andere Weise gegen Empfangsbescheinigung erfolgten. Wollten die Gerichte bzw. die Betreibungs- und Konkursämter dieses Problem vermeiden, hätten sie für ihre Sendungen die spezielle Gerichtsurkunde zu verwenden, für welche die Post den Service der Fristverlängerung nicht anbiete. Ansonsten greife der Gutgläubensschutz, weil die Post diesen Service anbiete und man deshalb auf die Gültigkeit der Verlängerung vertrauen dürfe.

2.4.4 Die im Entscheid des Obergerichts Zürich genannte Auffassung geht zu weit. Sie widerspricht der konstanten Rechtsprechung des Bundesgerichts sowie kantonaler Gerichte zur Zustellfiktion, welche ihrerseits überzeugend darlegen, dass eine Partei, welche mit Zustellungen rechnen muss, bei einer Abwesenheit dafür zu sorgen hat, dass die Sendung sie trotzdem erreichen kann, ansonsten die gesetzliche Zustellfiktion eintritt (BGE 138 III 225 E. 3.1; 130 III 396 E. 1.2.3). Eine einzige Ausnahme davon rechtfertigt sich gemäss Bundesgericht dann, wenn der Zustellungsempfänger, dem vom Postboten auf der Abholeinladung eine längere Abholfrist als sieben Tage angegeben wird, im berechtigten Vertrauen auf die ihm angegebene Frist (von mehr als sieben Tagen) seine Rechtshandlung vornimmt (so explizit Urteil des Bundesgerichts 8C\_655/2012 vom 22. November 2012 E. 4.2). In einem solchen Fall, in welchem der Vertrauensschutz über der gesetzlichen Zustellfiktion steht, basiert das Vertrauen des Zustellungsempfängers auf einer falschen Angabe der Post, weshalb ihm analog einer falschen Rechtsmittelbelehrung kein Nachteil erwachsen darf und er in seinem berechtigten Vertrauen auf die Angabe zu schützen ist, sofern der Fehler nicht erkennbar war. Diese Ausnahme aber mit demjenigen Fall, in welchem der Zustellungsempfänger aktiv eine Abholfrist verlängert und somit selber eine falsche Vertrauensbasis schafft, gleich zu setzen, geht zu weit. So widerspricht diese Interpretation des Vertrauensschutzes nicht nur der klaren bundesgerichtlichen Vorgabe, indem sie die gesetzliche Zustellfiktion faktisch aushebelt, sondern begünstigt auch diejenige Prozesspartei, welche die Abholfrist z.B. aufgrund von Ferien verlängert, in unzulässiger Weise gegenüber derjenigen, welche ohne Mitteilung in die Ferien verreist und deshalb ihre Post ebenfalls nicht entgegennehmen kann. Der Entscheid des Obergerichts Zürich widerspricht daher Gleichbehandlungs-, Missbrauchs- und Praktikabilitätsüberlegungen (vgl. dazu ausführlich Dolge, in: Spühler/Dolge/Vock, Praxiskommentar zum Bundesgerichtsgesetz (BGG), 2. Aufl., Zürich/St. Gallen 2013, Art. 44 N 4). Folglich ist es nicht möglich, durch Verlängerung der Abholfrist bzw. durch Erteilung eines Rückbehaltungsauftrags die Zustellfiktion zu umgehen und den Eintritt des Fristenlaufs hinauszuschieben.

2.5.1 Aus den Akten ist erstellt, dass sich der Beschwerdeführer seit Dezember 2017 in einem Betreibungsverfahren befindet und am 22. Juli 2019 die betreibungsamtliche Schätzung der Grundstücke des Beschwerdeführers in dessen Beisein vorgenommen wurde (vgl. act. 2/1 und 2/2). In Folge der Schätzung musste der Beschwerdeführer mit der Zustellung der Mitteilung der betreibungsamtlichen Schätzung der Grundstücke rechnen, zumal diese weniger als sechs Monate nach der Schätzung erging. Der Beschwerdeführer hatte sich somit nach Treu und Glauben zu verhalten und dafür zu sorgen, dass ihm behördliche Entscheide und Verfügungen zugestellt werden können. Die Zustellfiktion nach Art. 138 Abs. 3 ZPO gelangt deshalb zur Anwendung. Bereits aus den in E. 2.4.4 ausgeführten grundsätzlichen Überlegungen kann sich der Beschwerdeführer nicht auf Vertrauensschutz berufen, nachdem er die Zustellfrist selbst verlängert hat und nicht behauptet, sein Vertrauen basiere auf einem von der Post fälschlicherweise angegebenen Abholdatum.

2.5.2 Im Übrigen rechtfertigt es sich auch im konkreten Fall nicht, ausnahmsweise den Vertrauensschutz über den Eintritt der gesetzlichen Zustellfiktion zu stellen. Denn das Auseinanderklaffen des Datums der gesetzlichen Zustellfiktion und der von der Post auf Antrag des Beschwerdeführers hin verlängerten Abhol- und Aufbewahrungsfrist war für den prozess erfahrenen Beschwerdeführer - es ist gerichtsnotorisch, dass der Beschwerdeführer in verschiedene gerichtliche Verfahren verwickelt ist - ohne weiteres erkennbar bzw. wäre für ihn zweifelsohne erkennbar gewesen. Aus der Sendungsverfolgung der Schweizerischen Post geht hervor, dass die Mitteilung der betreibungsamtlichen Schätzung des Grundstücks vom 16. Dezember 2019 am 17. Dezember 2019 (07.05 Uhr) an der Abhol-/Zustellstelle am Ort des Beschwerdeführers ankam und am 17. Dezember 2019 (13.46 Uhr) die Aufbewahrungsfrist durch den Empfänger (Beschwerdeführer) bis 4. Januar 2020 verlängert sowie eine zweite Zustellung erfasst wurde („Der Empfänger hat einen Auftrag erfasst, Abholfrist verlängern, Frist verlängert bis 4. Januar 2020“; „Der Empfänger hat einen Auftrag erfasst, Zweite Zustellung“; act. 5/20; vgl. auch act. 8). Es ist dabei ersichtlich, dass der Absender eine „Gemeindekanzlei“ war und die eingeschriebenen Briefe auf der Poststelle in K.\_\_\_\_\_ aufgegeben wurden (act. 8). Entgegen den Ausführungen des Beschwerdeführers war somit als Absender nicht spezifisch die Gemeindekanzlei Y.\_\_\_\_\_ auf der Sendungsverfolgung der Schweizerischen Post zu erkennen. Zudem hätte der Beschwerdeführer anhand des Aufgabeborts der Einschreiben bei der Poststelle in K.\_\_\_\_\_ - und nicht bei der Poststelle in Y.\_\_\_\_\_ - nicht ohne weiteres auf die Gemeindekanzlei in Y.\_\_\_\_\_ schliessen dürfen, zumal er mit einer Zustellung des Betreibungsamts mit Standort in K.\_\_\_\_\_ zu rechnen hatte. Im Übrigen hätte dem Beschwerdeführer auch aufgrund der Zustellung des Einschreibens der gleichen Behörde mit Standort in K.\_\_\_\_\_ an dessen Ehefrau bewusst sein müssen, dass es sich nicht um eine Bewilligung zur Verlängerung der Öffnungszeiten oder zum Aufbau einer Gartenwirtschaft seines Mieters durch die Gemeinde Y.\_\_\_\_\_ handeln kann, wie er vorträgt.

2.6 Zusammenfassend ist im Sinne eines *obiter dictum* festzuhalten, dass eine gewillkürte Verlängerung der Abholfrist mittels Verlängerung des Zustellungsauftrags oder Erfassens eines Rückbehaltungsauftrags in der App der Schweizerischen Post nie zur Unwirksamkeit der Zustellfiktion i.S.v. Art. 138 Abs. 3 lit. a ZPO führt. Die Zustellung gilt demnach auch in solchen Fällen am siebten Tag nach dem erfolglosen Zustellungsversuch als erfolgt, sofern die Person mit einer Zustellung rechnen musste. Eine Verlängerung der Abholfrist durch den

Empfänger oder ein Rückbehaltungsauftrag haben entsprechend keine Auswirkungen auf den Fristenlauf.

2.7 Gemäss Art. 56 Ziff. 2 SchKG dürfen sieben Tage vor und sieben Tage nach Weihnachten keine Betreuungshandlungen vorgenommen werden. Betreuungshandlungen sind solche Amtshandlungen, welche auf die Fortsetzung des Verfahrens gerichtet sind, den betreibenden Gläubiger seinem Ziel näherbringen und schliesslich in die Rechtsstellung des Schuldners eingreifen, was beispielsweise auf die Mitteilung der betreibungsamtlichen Schätzung des Grundstücks nicht zutrifft. Diese stellt somit keine Betreuungshandlung dar (vgl. Urteil des Bundesgerichts 5A\_815/2010 vom 27. Januar 2011 E. 3.2; BGE 120 III 57 E. 2b; SK SchKG-Penon/Wohlgemuth, Art. 56 N 3).

2.8 Die Mitteilung des Betreibungsamts gilt gestützt auf Art. 138 Abs. 3 lit. a ZPO am siebten Tag nach der erfolglosen Zustellung vom 17. Dezember 2019, folglich am 24. Dezember 2019 als zugestellt. Da die Betreibungsferien nicht zu berücksichtigen sind, endete die 10-tägige Beschwerdefrist am 3. Januar 2020. Die Beschwerde vom 17. Januar 2020 ist damit verspätet erfolgt, womit auf sie nicht einzutreten ist.

3. Das Beschwerdeverfahren vor der unteren Aufsichtsbehörde ist gemäss Art. 61 Abs. 2 lit. a und Art. 62 Abs. 2 GebV SchKG kosten- und entschädigungsfrei.



verfügt:

1. Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.
2. Das Verfahren ist kosten- und entschädigungsfrei.
3. Gegen diese Verfügung kann gemäss Art. 18 Abs. 1 SchKG innert 10 Tagen seit Zustellung schriftlich und begründet beim Kantonsgericht in 6430 Schwyz Beschwerde geführt werden.

Die Beschwerde ist schriftlich und begründet (mindestens im Doppel) einzureichen und hat die Beschwerdeanträge zu enthalten.

4. Zustellung an den Beschwerdeführer (1/R), an den Beschwerdegegner 1 (1/R) und an den Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin 2 (2/R).

Bezirksgericht Schwyz  
Gerichtspräsident

Dr. iur. Michael Frey

Gerichtsschreiber

MLaw Alexander Grab

Versand: 28. April 2020