

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: PF240049-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,  
Oberrichterin lic. iur. M. Stammbach und Oberrichter Dr. E. Pahud  
sowie  
Gerichtsschreiber MLaw S. Widmer

## Urteil vom 14. März 2025

in Sachen

**A. \_\_\_\_\_,**

Gesuchstellerin und Beschwerdeführerin

gegen

**Gemeindeammannamt B. \_\_\_\_\_,**

Gesuchsgegner und Beschwerdegegner

betreffend **Rechtsschutz in klaren Fällen (Zutrittsrecht)**

**Beschwerde gegen eine Verfügung des Einzelgerichtes s. V. des Bezirksge-  
richtes Dielsdorf vom 14. Oktober 2024 (ER240060)**

### Erwägungen:

1.

1.1. Am tt.mm.2014 verstarb C.\_\_\_\_\_. Als gesetzliche Erben hinterliess er seine Ehefrau, D.\_\_\_\_\_, und seine drei Töchter aus erster Ehe. Die Beschwerdeführerin ist eine dieser Töchter (act. 9 E. I.1). Im Rahmen eines am 27. Februar 2012 abgeschlossenen Erbvertrages vereinbarten C.\_\_\_\_\_ und D.\_\_\_\_\_ die Meistbegünstigung des überlebenden Ehegatten. Zugleich setzte D.\_\_\_\_\_ die drei Töchter ihres Ehemannes aus erster Ehe für ihren gesamten Nachlass als Erbinnen ein (act. 9 E. III.3.2).

1.2. Zum Nachlass von C.\_\_\_\_\_ gehört insbesondere die Liegenschaft E.\_\_\_\_\_ -strasse 1 und 1 in F.\_\_\_\_\_ (fortan: streitbetroffene Liegenschaft), die u.a. mit einem Einfamilienhaus überbaut ist. Unter den Erbinnen von C.\_\_\_\_\_ kam es in der Vergangenheit immer wieder zu Konflikten und Gerichtsverfahren. Infolge der Zerstrittenheit der Erbinnen bestellte das Bezirksgericht Dielsdorf im Rahmen des Erbteilungsverfahrens zur Sicherstellung der ordnungs- und zweckgemässen Verwaltung der Nachlassliegenschaften eine Spezialerbenvertreterin im Sinne von Art. 602 Abs. 3 ZGB. Als Spezialerbenvertreterin ernannte sie in einem späteren Beschluss die G.\_\_\_\_\_ GmbH (fortan: Erbenvertreterin) und bezeichnete deren Befugnisse und Pflichten (act. 9 E. I.5.1 f.; act. 10/36; act. 10/55). Die gegen die entsprechenden Beschlüsse eingereichten Rechtsmittel blieben erfolglos (vgl. act. 10/40/1-3; act. 10/81).

1.3. Mit Urteil vom 8. Dezember 2022 schloss das Bezirksgericht Dielsdorf das Erbteilungsverfahren ab (fortan: Erbteilungsurteil; act. 9). Dabei ordnete es öffentliche Versteigerungen von verschiedenen beweglichen Sachen (Dispositiv-Ziff. 12) und der streitbetroffenen Liegenschaft an (Dispositiv-Ziffer 11). Mit den Versteigerungen wurde das Betreibungs- und Gemeindeammannamt B.\_\_\_\_\_ beauftragt (fortan: Beschwerdegegner; Dispositiv-Ziff. 11.a und 12.b). Für die Versteigerung der streitbetroffenen Liegenschaft legte das Bezirksgericht Dielsdorf in Dispositivziffer 11.b u.a. folgende Steigerungsbedingungen fest:

"3. [...]

Das sich im Steigerungsobjekt befindende Inventar (exkl. Zugehör) wird ebenfalls mitversteigert, soweit es nicht als Fahrnis separat versteigert wird (vgl. Dispositiv-Ziffer 12 nachfolgend) oder im Eigentum Dritter (insbesondere der Mieterschaft) steht."

- "7. Der Antritt des Steigerungsobjekts in Rechten und Pflichten, Nutzen, Lasten und Gefahr erfolgt mit der Eigentumsübertragung. Der Zeitpunkt der Eigentumsübertragung richtet sich nach Art. 235 Abs. 1 OR (Datum der Eintragung im Grundbuch). Das Gemeindeammanamt wird angewiesen, den Eigentumsübergang im Grundbuch zum Vollzug anzumelden, sobald ihm der Nachweis über die vollständige Tilgung des Zuschlagspreises vorliegt."

Das Urteil des Bezirksgerichts Dielsdorf vom 8. Dezember 2022 erwuchs in Rechtskraft (act. 10/349 und act. 10/350).

1.4. Am tt.mm.2024 verstarb D. \_\_\_\_\_ (act. 10/365/2).

2.

2.1. Mit Eingabe vom 2. September 2024 gelangte die Beschwerdeführerin an das Bezirksgericht Dielsdorf und beantragte, es sei der Beschwerdegegner superprovisorisch sowie im Verfahren nach Art. 257 ZPO (Rechtsschutz in klaren Fällen) zu verpflichten, ihr für eine bis zwei Stunden Zutritt zum Einfamilienhaus zu gewähren, bevor die streitbetroffene Liegenschaft am 4. September 2024 allenfalls versteigert werde (act. 6/1). Mit Verfügung vom 3. September 2024 wies das Einzelgericht des Bezirksgerichts Dielsdorf (fortan: Vorinstanz) das Gesuch um Erlass von superprovisorischen Massnahmen ab und setzte dem Beschwerdegegner Frist zur Stellungnahme an (act. 6/3). Mit Stellungnahme vom 6. September 2024 ersuchte der Beschwerdegegner um Abweisung des Gesuchs, soweit darauf einzutreten sei (act. 6/5). Die Vorinstanz stellte der Beschwerdeführerin die Stellungnahme des Beschwerdegegners zur Kenntnisnahme zu (act. 6/6 f.). Die Beschwerdeführerin liess sich dazu nicht mehr vernehmen. Am 10. Oktober 2024 teilte der Beschwerdegegner der Vorinstanz mit, dass die H. \_\_\_\_\_ AG (fortan: Ersteigerin) im Grundbuch F. \_\_\_\_\_ als neue Eigentümerin der streitbetroffenen Liegenschaft eingetragen worden sei (act. 6/8 f.). Mit Verfügung vom 14. Oktober 2024 trat die Vorinstanz auf das Gesuch um Rechtsschutz in klaren Fällen nicht ein und auferlegte die Gerichtskosten von Fr. 225.– der Beschwerdeführerin; Parteientschädigungen sprach die Vorinstanz keine zu (act. 3 = act. 5 [Aktensexem-

plar] = act. 6/10 Dispositiv-Ziff. 1-4). Zusammen mit der Verfügung stellte die Vorinstanz der Beschwerdeführerin die Eingabe des Beschwerdegegners vom 10. Oktober 2024 samt Beilage zu (Dispositiv-Ziff. 5).

2.2. Gegen die Verfügung der Vorinstanz vom 14. Oktober 2024 erhob die Beschwerdeführerin am 4. November 2024 (Datum Poststempel) Beschwerde beim Obergericht des Kantons Zürich (act. 2). Sie beantragt sinngemäss, es sei der Nichteintretensentscheid aufzuheben und ihr Gesuch um Zutritt zum Einfamilienhaus gutzuheissen. Eventualiter sei die angefochtene Verfügung aufzuheben und die Sache zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen; alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Beschwerdegegners (act. 2 S. 2).

2.3. Die Kammer zog die vorinstanzlichen Akten (act. 6/1-12) sowie die Akten aus dem Erbteilungsverfahren vor dem Bezirksgericht Dielsdorf (Geschäfts-Nummer CP170003; act. 9 [Urteil und Beschluss vom 8. Dezember 2022] und 10/1-366) bei, was den Parteien mit Verfügung vom 8. November 2024 vorgängig mitgeteilt wurde. Ebenfalls mit Verfügung vom 8. November 2024 wurde der Beschwerdeführerin Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses von Fr. 300.– angesetzt (act. 7). Nach fristgerechtem Eingang des Kostenvorschusses (act. 11) holte die Kammer vom Beschwerdegegner eine Beschwerdeantwort ein (act. 12). Mit Beschwerdeantwort vom 16. Dezember 2024 beantragt der Beschwerdeführer die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf eingetreten werden könne (act. 14). Am 20. Januar 2025 teilte die Kammer den Parteien mit, dass ein zweiter Schriftenwechsel oder eine Verhandlung nicht vorgesehen seien. Gleichzeitig räumte die Kammer der Beschwerdeführerin die Möglichkeit ein, sich zur Beschwerdeantwort zu äussern (act. 15). Davon machte die Beschwerdeführerin mit Eingabe vom 10. Februar 2025 (Datum Poststempel) Gebrauch (act. 17). Das Verfahren ist spruchreif.

3.

3.1. Angefochten ist ein erstinstanzlicher Endentscheid in einer vermögensrechtlichen Angelegenheit mit einem Streitwert unter Fr. 10'000.–, womit die Beschwerde das zutreffende Rechtsmittel ist (Art. 319 lit. a i.V.m. Art. 308 Abs. 2

ZPO). Der angefochtene Entscheid erging im summarischen Verfahren, weshalb die Beschwerdefrist zehn Tage beträgt (aArt. 321 Abs. 2 ZPO). Er wurde der Beschwerdeführerin am 25. Oktober 2024 zugestellt (act. 6/11/2). Die Beschwerde vom 4. November 2024 erfolgte somit rechtzeitig. Die Beschwerde enthält Anträge sowie eine Begründung. Die Beschwerdeführerin ist durch den angefochtenen Entscheid beschwert und zur Beschwerde legitimiert. Auf die Beschwerde ist einzutreten.

Die Beschwerdeführerin ergänzt in ihrer freigestellten Stellungnahme vom 10. Februar 2025 zur Beschwerdeantwort ihre Beschwerde um weitere Argumente, die keinen Bezug zu den Ausführungen in der Beschwerdeantwort aufweisen (vgl. act. 17 S. 1 f.: "Ergänzend zur Begründung meiner Stellungnahme [...]"). Diese Ausführungen bleiben unbeachtlich. Die Beschwerdeführerin hat ihre Beanstandungen am angefochtenen Entscheid innert der Rechtsmittelfrist vollständig vorzutragen. Das unbedingte Replikrecht darf nicht dazu verwendet werden, die Beschwerde zu ergänzen oder zu verbessern (BGE 142 III 413 E. 2.2.4). Ohnehin ist die in der Beschwerdeergänzung vertretene Auffassung der Beschwerdeführerin, wonach die Versteigerung der streitbetroffenen Liegenschaft durch den Tod von D. \_\_\_\_\_ hinfällig geworden sei bzw. nur noch hätte durchgeführt werden müssen, wenn eine der verbleibenden Erbinnen dies ausdrücklich verlangt hätte, unzutreffend. Auf die im rechtskräftigen Teilungsurteil angeordnete Versteigerung der streitbetroffenen Liegenschaft wäre nach dem Grundsatz der freien Erbteilung (Art. 607 Abs. 2 ZGB) höchstens dann zu verzichten gewesen, wenn nach dem Tod von D. \_\_\_\_\_ die Beschwerdeführerin und ihre beiden Schwestern in einem schriftlichen Erbteilungsvertrag umgehend eine anderweitige Teilung der Nachlässe vereinbart hätten (Art. 634 ZGB). Solches behauptet die Beschwerdeführerin jedoch nicht.

3.2. Das Beschwerdeverfahren richtet sich nach den Art. 319 ff. ZPO. Mit einer Beschwerde können die unrichtige Rechtsanwendung sowie die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Neue Anträge, Tatsachenbehauptungen und Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren grundsätzlich nicht mehr zulässig (Art. 326 ZPO). Eine Ausnahme von

dieser Grundregel gilt dann, wenn erst der Entscheid der Vorinstanz Anlass zum Vorbringen bestimmter Behauptungen oder Beweismittel gibt (BGer 5A\_753/2020 vom 15. Dezember 2020 E. 1.2.1.). Die Vorinstanz begründete die angefochtene Verfügung u.a. damit, dass die Ersteigerin der streitbetroffenen Liegenschaft mittlerweile als neue Eigentümerin im Grundbuch eingetragen worden sei (act. 5 E. 3). Dies hatte der Beschwerdegegner mit Eingabe vom 10. Oktober 2024 vorgebracht (act. 6/8). Die Vorinstanz stellte der Beschwerdeführerin die Eingabe des Beschwerdegegners vom 10. Oktober 2024 samt Beilage erst mit der angefochtenen Verfügung zu (act. 5 Dispositiv-Ziffer 5). Die Beschwerdeführerin hatte im erstinstanzlichen Verfahren demnach keine Möglichkeit, sich zur behaupteten Grundbucheintragung zu äussern. In ihrer Beschwerdeschrift bestreitet sie die Grundbucheintragung und stützt sich dabei auf verschiedene neue Behauptungen (act. 2 S. 4 f.). Diese sind als durch den angefochtenen Entscheid veranlasst anzusehen und deshalb zu berücksichtigen. Hingegen bleiben sämtliche neuen Behauptungen und Beweismittel der Beschwerdeführerin, die sich nicht auf den Grundbucheintrag der streitbetroffenen Liegenschaft beziehen, unbeachtlich.

4. Das Gericht gewährt Rechtsschutz in klaren Fällen, wenn der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar und die Rechtslage klar ist (Art. 257 Abs. 1 ZPO). Der Nachweis dieser Voraussetzungen obliegt der gesuchstellenden Partei. Fehlt eine der beiden Voraussetzungen, ist auf das Gesuch nicht einzutreten (Art. 257 Abs. 3 ZPO).

4.1. Ein Sachverhalt ist sofort beweisbar, wenn er ohne zeitliche Verzögerung und ohne besonderen Aufwand nachgewiesen werden kann. Gemäss Art. 254 Abs. 1 ZPO ist der Beweis in der Regel durch Urkunden zu erbringen. Für den Rechtsschutz in klaren Fällen gilt kein herabgesetztes Beweismass: Die gesuchstellende Partei hat den vollen Beweis für die ihren Anspruch begründenden Tatsachen zu erbringen; blosses Glaubhaftmachen genügt nicht. Trägt die Gegenpartei substantiiert und schlüssig Einreden oder Einwendungen vor, die nicht sofort widerlegt werden können und die geeignet sind, die richterliche Überzeugung zu erschüttern, so kann auf das Gesuch um Rechtsschutz in klaren Fällen nicht

eingetreten werden (BGE 144 III 462 E. 3.1 = Pra 2019 Nr. 41; BGE 141 III 23 E. 3.2 = Pra 2015 Nr. 114; BGE 138 III 620 E. 5.1.1).

4.2. Die Rechtslage ist klar, wenn sich die Rechtsfolge bei der Anwendung des Gesetzes unter Berücksichtigung der Lehre und Rechtsprechung ohne Weiteres ergibt und damit die Rechtsanwendung zu einem eindeutigen Ergebnis führt. Dagegen ist die Rechtslage in der Regel nicht klar, wo mit Bezug auf den Tatbestand oder die Rechtsfolge richterliches Ermessen oder Billigkeitsüberlegungen unter wertender Berücksichtigung der gesamten Umstände eine wesentliche Rolle spielen. Ferner ist die klare Rechtslage zu verneinen, wenn die Subsumtion nicht offenkundig ist, ausgiebige juristische Recherchen angestellt werden müssen, keine einschlägige Gerichtspraxis besteht oder die Lehrmeinungen kontrovers sind (BGE 144 III 462 E. 3.1 = Pra 2019 Nr. 41; BGer 4A\_497/2023 vom 16. Januar 2024 E. 2.2.2; OGer LF230071 vom 13. Februar 2024 E. 3.3.1).

5.

5.1. Zur Begründung ihres Gesuchs machte die nicht anwaltlich vertretene Beschwerdeführerin vor Vorinstanz sinngemäss geltend, am 4. September 2024 werde die streitbetroffene Liegenschaft voraussichtlich zwangsversteigert. Aufgrund verwirrender Angaben des Beschwerdegegners, wonach das Einfamilienhaus einmal mit Inventar und einmal ohne Inventar versteigert werde, könne nicht ausgeschlossen werden, dass das gesamte Inventar des Einfamilienhauses mitversteigert werde. Das Einfamilienhaus sei bisher von der inzwischen ebenfalls verstorbenen D. \_\_\_\_\_ bewohnt worden. Im Nachlass von D. \_\_\_\_\_ sei noch kein Inventar erstellt worden. Um eine Liste von Gegenständen aus dem Einfamilienhaus erstellen zu können, welche sie (die Beschwerdeführerin) für sich bzw. den Nachlass von D. \_\_\_\_\_ beanspruche, benötige sie Zutritt zur streitbetroffenen Liegenschaft für ein bis zwei Stunden. Ein solcher Zutritt sei ihr seit vielen Jahren nicht mehr gewährt worden (act. 6/1 S. 2).

5.2.

5.2.1. Der Beschwerdegegner hielt dem in seiner Stellungnahme vom 6. September 2024 entgegen, ihm fehle es an der Passivlegitimation. Er sei vom Bezirksgericht Dielsdorf mit der Versteigerung der streitbetroffenen Liegenschaft samt dem

darin befindlichen Inventar betraut worden. Der Umschreibung des gerichtlichen Auftrags könne er weder ausdrücklich noch durch Auslegung entnehmen, dass den Erben Zutritt zu den Räumlichkeiten zu gewähren sei. Die Versteigerung habe am 4. September 2024 stattgefunden und die Liegenschaft habe für ein Höchstgebot von Fr. 3.9 Mio. an die Ersteigerin zugeschlagen werden können. Die Eintragung im Grundbuch erfolge voraussichtlich Anfang/Mitte Oktober 2024. Weil der gerichtliche Auftrag nunmehr erfüllt sei, werde er die Schlüssel kommende Woche der Erbenvertreterin zurückgeben. Damit fehle ihm neben der rechtlichen Berechtigung auch die tatsächliche Möglichkeit, der Beschwerdeführerin Zutritt zum Einfamilienhaus zu gewähren (act. 6/5).

5.2.2. Mit Schreiben vom 10. Oktober 2024 ergänzte der Beschwerdegegner, die Ersteigerin sei am 8. Oktober 2024 im Grundbuch als neue Eigentümerin der streitbetroffenen Liegenschaft eingetragen worden (act. 6/8).

5.3. Die Vorinstanz erwog, es sei zu prüfen, ob die Beschwerdeführerin gegenüber dem Beschwerdegegner über einen Anspruch auf Gewährung des Zutritts zum Einfamilienhaus verfüge. Aus den im Recht liegenden Akten sei kein solcher Anspruch ersichtlich. Der Beschwerdegegner sei gemäss dem Erteilungsurteil vom 8. Dezember 2022 weder nach Wortlaut noch nach Auslegung dazu verpflichtet worden, der Beschwerdeführerin Zutritt zur streitbetroffenen Liegenschaft zu gewähren. Nachdem der Beschwerdegegner den Schlüssel zur Liegenschaft gemäss eigenen Angaben der Erbenvertreterin zurückgegeben habe und die Ersteigerin mittlerweile als neue Eigentümerin im Grundbuch eingetragen worden sei, fehle es dem Beschwerdegegner zusätzlich an der Passivlegitimation. Eine klare Rechtslage sei somit zu verneinen. Auf das Gesuch sei nicht einzutreten (act. 5 E. 3.4).

6.

6.1. Die Beschwerdeführerin macht in ihrer Beschwerdeschrift zunächst geltend, es sei gerichtsnotorisch, dass sie sowohl Erbin von C.\_\_\_\_\_ als auch von D.\_\_\_\_\_ sei. Aufgrund dessen sei sie eine von drei Gesamteigentümerinnen der streitbetroffenen Liegenschaft. Wer Eigentümer einer Sache sei, könne gemäss Art. 641 ZGB in den Schranken der Rechtsordnung über sie nach seinem Belie-

ben verfügen. Er habe das Recht, sie von jedem, der sie ihm vorenthalte, herauszuverlangen und jede ungerechtfertigte Einwirkung abzuwehren. Sie habe daher ein klares Recht auf Zutritt zum Einfamilienhaus (act. 2 S. 2 Rz. 6 f.).

Die Beschwerdeführerin gibt den Inhalt von Art. 641 ZGB zutreffend wieder. Sie übersieht aber, dass den Gesamteigentümern die Befugnisse nach Art. 641 ZGB grundsätzlich nur gemeinsam zustehen (Art. 653 Abs. 2 ZGB; BSK ZGB II-WOLF/WIEGAND, 7. Aufl. 2023, Art. 641 N 44 und 59). Für die Erbengemeinschaft sieht das Gesetz keine abweichende Regelung vor (vgl. Art. 653 Abs. 1 i.V.m. Art. 602 Abs. 2 ZGB). Jede Rechtsausübung, welche die Erbschaftsgegenstände betrifft, erfordert in der Regel eine Einigung sowie ein gemeinsames Vorgehen sämtlicher Miterben (BGE 121 III 118 E. 3; BSK ZGB II-MINNIG, 7. Aufl. 2023, Art. 602 N 12 ff.; PraxKomm Erbrecht-WEIBEL, 5. Aufl. 2023, Art. 602 N 21 ff.). Ein eigenmächtiges Vorgehen wie dasjenige der Beschwerdeführerin wäre nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn die Zeit für eine ordentliche Beschlussfassung durch die Erbinnen nicht ausreichen würde oder ein Vertreter der Erbengemeinschaft voraussichtlich nicht früh genug bestellt werden könnte (BGE 144 III 277 E. 3.3 = Pra 2019 N 34; PraxKomm Erbrecht-WEIBEL, 5. Aufl. 2023, Art. 602 N 40). Vorliegend wurde für die Verwaltung der streitbetroffenen Liegenschaft bereits eine Erbenvertreterin bestellt (vgl. vorstehende E. 1.2). Im der Erbenvertreterin übertragenen Tätigkeitsbereich ist eigenes Handeln der Erbinnen für den Nachlass ausgeschlossen (BGer 5A\_781/2017 vom 20. Dezember 2017 E. 2.3; BGer 5A\_554/2016 vom 25. April 2017 E. 3.1; BGer 5A\_416/2013 und 5A\_424/2013 vom 26. Juli 2013 E. 3.1). Zu diesem Tätigkeitsbereich gehört neben der Verwaltung der Liegenschaft auch die Geltendmachung der Rechte nach Art. 641 Abs. 2 ZGB. Die Beschwerdeführerin kann gestützt auf diese Bestimmung und ihre (vormalige) Stellung als Gesamteigentümerin daher nichts zu ihren Gunsten ableiten.

6.2. Weiter beanstandet die Beschwerdeführerin die von der Vorinstanz und vom Beschwerdegegner vertretene Auffassung, wonach der Beschwerdegegner im Erbteilungsurteil weder nach Wortlaut noch nach Auslegung dazu verpflichtet worden sei, der Beschwerdeführerin Zutritt zu gewähren (vgl. vorstehende E. 5.2.1

und E. 5.3). Nach ihrer Auffassung sei eine entsprechende Anordnung nach gesundem Menschenverstand auch nicht nötig gewesen, könne das Steigerungsobjekt bei einer öffentlichen Versteigerung doch in der Regel besichtigt werden (act. 2 S. 3 Rz. 8).

Die Beschwerdeführerin begründete ihr Gesuch um Zutritt zum Einfamilienhaus nicht damit, dass sie sich vor der Versteigerung ein Bild vom Einfamilienhaus habe machen wollen, um für die streitbetroffene Liegenschaft ein Gebot abgeben zu können. Der Beschwerdeführerin ging und geht es offenkundig um die Durchsetzung erbrechtlicher Ansprüche (vgl. act. 2 S. 1 Rz. 4, wonach sie vermute, dass sich im Haus gewisse vermischte Gegenstände befänden). Dafür ist die Besichtigungsmöglichkeit vor öffentlichen Versteigerungen nicht vorgesehen (vgl. § 6 Abs. 2 der Verordnung des Obergerichts über das Verfahren bei freiwilligen öffentlichen Versteigerungen). Das Gesuch der Beschwerdeführerin findet darin keine Rechtsgrundlage.

6.3.

6.3.1. Sodann macht die Beschwerdeführerin geltend, dass das Inventar des Einfamilienhauses gemäss dem Erbteilungsurteil nur mitversteigert werden solle, soweit es nicht als Fahrnis separat versteigert werde oder im Eigentum Dritter stehe. Das Einfamilienhaus sei von der inzwischen verstorbenen Erbteilungsklägerin, D.\_\_\_\_\_, bewohnt worden. Das Inventar im Nachlass von D.\_\_\_\_\_ sei noch nicht erstellt worden. Bei der Anordnung der öffentlichen Versteigerung sei nicht vorhersehbar gewesen, dass D.\_\_\_\_\_ vor der Versteigerung nicht mehr am Leben sein werde. Niemand habe zu diesem Zeitpunkt wissen können, dass dereinst ein Inventar benötigt werde, um das Eigentum von D.\_\_\_\_\_ geltend zu machen. Allein schon aufgrund ihres Informationsrechts als Erbin von D.\_\_\_\_\_ hätte das Gericht ihr Zutritt zum Einfamilienhaus gewähren müssen. Das gegenteilige Vorgehen der Vorinstanz verstosse gegen das Gebot des Handelns nach Treu und Glauben. D.\_\_\_\_\_ habe das Inventar des Einfamilienhauses längst ersessen. Dieses gehöre deshalb nunmehr zum Eigentum Dritter und dürfe nicht mitversteigert werden (act. 2 S. 2 f.).

6.3.2. Der Beschwerdeführerin ist darin beizupflichten, dass sie als Erbin von D. \_\_\_\_\_ über gewisse Informationsrechte verfügt. Diese Informationsrechte kann jede Erbin selbständig geltend machen (PraxKomm Erbrecht-WEIBEL, 5. Aufl. 2023, Vorbem. zu Art. 607 ff. N 20; BSK ZGB II-MINNIG, 7. Aufl. 2023, Art. 607 N 12 je m.w.H.). Erbrechtliche Informationsansprüche bestehen gemäss Art. 607 Abs. 3 ZGB und Art. 610 Abs. 2 ZGB in erster Linie gegenüber den Miterbinnen. In der Literatur und Rechtsprechung ist aber anerkannt, dass auch Personen oder Behörden, die mit der Teilung zu tun haben oder im Besitz von Erbschaftsgegenständen sind, zur Auskunftserteilung verpflichtet sind (BGE 132 III 677 E. 4.2.4; PraxKomm Erbrecht-WEIBEL, 5. Aufl. 2023, Vorbem. zu Art. 607 ff. N 29; BK-Wolf, 2014, Art. 607 N 28; CHK ZGB-MEYER, 4. Aufl. 2023, Art. 607 N 3; BSK ZGB II-MINNIG, 7. Aufl. 2023, Art. 607 N 13; je m.w.H.). Die erbrechtliche Auskunftspflicht bezieht sich auf alles, was bei einer objektiven Betrachtung möglicherweise geeignet erscheint, die Teilung in irgendeiner Weise zu beeinflussen (BGE 132 III 677 E. 4.2.1; BGE 127 III 396 E. 3).

6.3.3. Die Beschwerdeführerin behauptete bereits vor Vorinstanz, D. \_\_\_\_\_ habe vor ihrem Tod das Einfamilienhaus bewohnt (vgl. act. 6/1 S. 3). Die Akten des Erbteilungsverfahrens stützen diese Behauptung insoweit, als D. \_\_\_\_\_ zumindest bis am 30. Oktober 2014 im Einfamilienhaus wohnhaft war. Danach wurde sie aufgrund ihrer Erkrankung im Pflegezentrum I. \_\_\_\_\_ betreut und blieb das Einfamilienhaus unbewohnt bzw. wurde es durch die Erbenvertreterin verwaltet (act. 10/5/7, 10/15, 10/198 und 10/365). D. \_\_\_\_\_ kann seit dem Erlass des Erbteilungsurteils am 8. Dezember 2022 daher zwar schon allein mangels Besitzes keine Inventargegenstände ersessen haben (vgl. Art. 728 ZGB), wie die Beschwerdeführerin annimmt. Es ist aber nicht von vornherein ausgeschlossen, dass sich im Einfamilienhaus trotz des Auszugs vor mehr als zehn Jahren noch Sachen befinden, die im Eigentum von D. \_\_\_\_\_ standen und in deren Nachlass fallen. Der Beschwerdegegner wurde im Erbteilungsurteil beauftragt, das sich im Steigerungsobjekt befindende Inventar mit zu versteigern, soweit es nicht als Fahrnis separat versteigert werde oder im Eigentum Dritter stehe (act. 9 Dispositiv-Ziffer. 11 lit. b Ziff. 3). Er hatte somit zu gewährleisten, dass kein Eigentum von Dritten mitversteigert wird. Vor diesem Hintergrund ist bzw. war er den einzelnen

Erbinnen der früher im Einfamilienhaus wohnhaften D.\_\_\_\_\_ zur Auskunft verpflichtet.

6.3.4. Wie die auskunftsverpflichtete Person ihrer Verpflichtung im Einzelnen nachzukommen hat, ist im Gesetz nicht geregelt. In der Rechtsprechung und Lehre ist anerkannt, dass die Auskunftspflichtung die Pflicht zur Gewährung von Akteneinsicht mitumfasst. Vorhandene Unterlagen wie z.B. Steuerunterlagen oder schriftliche Vereinbarungen sind offenzulegen (BGer 5A\_994/2014 vom 11. Januar 2016 E. 2.1; vgl. BRÜCKNER/WEIBEL/PESENTI, Die erbrechtlichen Klagen, 2022, Rz. 29). Die Gewährung von Zutritt zu einer Liegenschaft zwecks Feststellung möglicher darin befindlicher Erbschaftsgegenstände lässt sich allerdings nicht ohne Weiteres unter das Akteneinsichtsrecht subsumieren. Die Zutrittsgewährung geht weiter als die blossе Herausgabe von Unterlagen und birgt ein grösseres Missbrauchsrisiko. Eine Verpflichtung dieser Art und Intensität wird in den erbrechtlichen Standardwerken nicht als Teilgehalt der Auskunftspflichtung beschrieben. Ebenso wenig besteht zu dieser Frage bereits eine gefestigte Rechtsprechung. Entsprechend liegt diesbezüglich keine klare Rechtslage vor. Es kommt hinzu, dass der Beschwerdegegner der Beschwerdeführerin im Vorfeld der Versteigerung verschiedene schriftliche Auskünfte erteilte (act. 6/2/1-5). Insbesondere wies er sie im Januar 2024 darauf hin, dass er für die höchstpersönlichen Gegenstände der Erblasser in der Liegenschaft eine Versteigerung in Anwesenheit ausschliesslich der drei Erbinnen beabsichtige (act. 6/2/1). Die Beschwerdeführerin beschränkte sich darauf, einen Teil der Korrespondenz zwischen ihr und dem Beschwerdegegner einzureichen. Verschiedene in der Korrespondenz erwähnte Schreiben und Beilagen des Beschwerdegegners legte sie ihrem Gesuch nicht bei. Es ist deshalb auch in tatsächlicher Hinsicht nicht genügend nachgewiesen, dass die Beschwerdeführerin zur Wahrung ihrer Rechte als Erbin von D.\_\_\_\_\_ auf Zutritt zum Einfamilienhaus angewiesen ist. Somit liegt mit Bezug auf den geltend gemachten Zutrittsanspruch weder eine klare Rechts- noch eine klare Sachlage vor. Die Vorinstanz trat zu Recht auf das Gesuch um Rechtsschutz in klaren Fällen nicht ein.

#### 6.4.

6.4.1. Selbst wenn man der Beschwerdeführerin aber ein aus ihrem erbrechtlichen Informationsanspruch fließendes Zutrittsrecht zugestehen würde, wäre es an ihr gelegen, dieses rechtzeitig gerichtlich geltend zu machen. Der Beschwerdegegner kann der Beschwerdeführerin selbstverständlich nur solange Zutritt zum Einfamilienhaus gewähren, als er dazu tatsächlich und rechtlich in der Lage ist (vgl. BGer 5A\_994/2014 vom 11. Januar 2016 E. 2.3). Die Vorinstanz ging in der angefochtenen Verfügung davon aus, der Beschwerdegegner habe der Erbenvertreterin die Schlüssel zur Liegenschaft zurückzugeben und die Ersteigerin sei mittlerweile als neue Eigentümerin im Grundbuch eingetragen. Dem Beschwerdegegner fehle es deshalb auch an der Passivlegitimation (vgl. vorstehende E. 5.3).

6.4.2. Die Beschwerdeführerin bemängelt, es sei weder erwiesen noch glaubhaft, dass der Beschwerdegegner die Schlüssel an die Erbenvertreterin zurückgegeben habe. Es sei zu bedenken, dass der Beschwerdegegner die Schlüssel bis zum Abschluss seines gerichtlichen Auftrags benötige. Das bedeute, dass er bis zur Eigentumsübertragung für die Liegenschaft verantwortlich sei und diese Verantwortung nicht delegieren könne. Die Eigentumsübertragung erfolge gemäss Art. 235 OR mit der Eintragung im Grundbuch. Sie bezweifle stark, dass diese Eintragung bereits stattgefunden habe, da sie die Zuschlagserteilung innert Frist beim Bezirksgericht Dielsdorf beanstandet habe. Gemäss Art. 66 VZG erfolge die Anmeldung des Eigentumsübergangs durch das Betreibungsamt erst, sobald feststehe, dass der Zuschlag nicht mehr mit Beschwerde angefochten werden könne oder die erhobene Beschwerde endgültig abgewiesen worden sei. Zudem soll die Anmeldung gemäss Art. 66 Abs. 2 VZG und den Steigerungsbedingungen erst erfolgen, nachdem die Kosten der Eigentumsübertragung sowie der Zuschlagspreis vollständig bezahlt seien. Wie sich aus der vom Beschwerdegegner eingereichten Grundbuchanmeldung ergebe, sei diese Voraussetzung noch nicht erfüllt. Die Behauptung, die Ersteigerung sei bereits als neue Eigentümerin im Grundbuch eingetragen worden, sei eine Schutzbehauptung (act. 2 S. 4 f.).

6.4.3. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin ist der Beschwerdegegner nicht bis zur Eigentumsübertragung für die streitbetroffene Liegenschaft ver-

antwortlich. Die Verwaltung der Liegenschaft bis zur Eigentumsübertragung ist Aufgabe der Erbenvertreterin. Nach Durchführung der Versteigerung benötigte der Beschwerdegegner deshalb keine Schlüssel mehr. Weiter verkennt die Beschwerdeführerin, dass es sich vorliegend um eine freiwillige öffentliche Versteigerung und nicht um eine Zwangsversteigerung handelt. Die Bestimmungen der Verordnung des Bundesgerichts über die Zwangsverwertung von Grundstücken (VZG) finden auf die vorliegende Versteigerung keine Anwendung. Das gilt auch für den von der Beschwerdeführerin angeführten Art. 66 VZG. Bei freiwilligen öffentlichen Versteigerungen trifft die Steigerungsbehörde – anders als gemäss Art. 66 Abs. 2 VZG – eine sofortige Anzeigepflicht: Gemäss Art. 235 Abs. 2 OR hat die Versteigerungsbehörde dem Grundbuchverwalter auf Grundlage des Steigerungsprotokolls den Zuschlag *sofort* zur Eintragung anzuzeigen.

6.4.4. Auch die Berufung auf die im Erbteilungsurteil festgelegten Steigerungsbedingung, wonach der Beschwerdegegner angewiesen werde, den Eigentumsübergang im Grundbuch zum Vollzug anzumelden, sobald ihm der Nachweis über die vollständige Tilgung des Zuschlagspreises vorliege, hilft der Beschwerdeführerin nicht weiter. Gemäss der am 8. Oktober 2024 tatsächlich erfolgten Grundbuchanmeldung ist der Zuschlagspreis durch ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen der Zürcher Kantonalbank gesichert (act. 6/8). Ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen einer anerkannten und solventen Bank ist der Barzahlung gleichgestellt (BGE 128 III 468 E. 2.3). Die von der Beschwerdeführerin angerufene Steigerungsbedingung war somit erfüllt und die Grundbuchanmeldung ist nicht zu beanstanden. Ein Zuwarten mit der Grundbuchanmeldung bis zum Abschluss des vorliegenden Verfahrens war ebenfalls nicht geboten. Die Beschwerdeführerin nennt keine Gründe, die sie daran gehindert hätten, zu einem früheren Zeitpunkt gerichtlich den Zutritt zum Einfamilienhaus zu verlangen. Solche Gründe sind denn auch nicht ersichtlich, ist D. \_\_\_\_\_ doch mehr als ein halbes Jahr vor der Versteigerung verstorben. Indem sich die Beschwerdeführerin dafür entschied, das vorliegende Gesuch erst zwei Tage vor der Versteigerung zu stellen, nahm sie in Kauf, dass dem Beschwerdegegner im Urteilszeitpunkt keine Herrschaft über die streitbetreffene Liegenschaft mehr zukommen könnte. Aus diesem Grund stellte sie denn auch ein Gesuch um Erlass superprovisorischer Massnahmen, welches

die Vorinstanz wegen selbstverschuldeter Dringlichkeit zu Recht abwies (act. 6/3 E. III.3). Mit der Eintragung im Grundbuch wurde die Ersteigerin neue Eigentümerin der streitbetroffenen Liegenschaft (Art. 235 Abs. 1 OR). Damit kann der Zutritt der Beschwerdeführerin zur Liegenschaft ohne Zustimmung der Ersteigerin nicht mehr erzwungen werden. Dem Beschwerdegegner ist es sowohl rechtlich als auch tatsächlich unmöglich, der Beschwerdeführerin Zutritt zum Einfamilienhaus zu gewähren. Seine Passivlegitimation ist entfallen. Das Gesuch um Rechtsschutz in klaren Fällen ist auch aus diesem Grund zum Scheitern verurteilt.

6.5. Zusammenfassend ist die Beschwerde abzuweisen.

7. Ausgangsgemäss sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Gerichtskosten sind ausgehend von einem Streitwert von rund Fr. 2'000.– sowie in Anwendung von §12 Abs. 1 und 2, § 4 Abs. 1, § 8 Abs. 1 GebV OG auf Fr. 300.– festzusetzen. Sie sind mit dem von der Beschwerdeführerin geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe zu verrechnen (aArt. 111 Abs. 1 ZPO). Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen, der Beschwerdeführerin nicht, weil sie unterliegt, dem Beschwerdegegner nicht, weil er keinen entsprechenden Antrag gestellt hat (vgl. act. 14).

**Es wird erkannt:**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens werden auf Fr. 300.– festgesetzt und der Beschwerdeführerin auferlegt. Sie werden mit dem von der Beschwerdeführerin geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe verrechnet.
3. Parteientschädigungen werden keine zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an den Beschwerdegegner unter Beilage eines Doppels von act. 17, sowie an das Bezirksgericht Dielsdorf, je gegen Empfangsschein.

Die erstinstanzlichen Akten und die Akten des Erbteilungsverfahrens gehen nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist an die Vorinstanz zurück.

5. Eine **Beschwerde** gegen diesen Entscheid an das Bundesgericht ist innert **30 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 eine vermögensrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 2'000.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Der Gerichtsschreiber:

MLaw S. Widmer

versandt am: