

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer als obere kantonale Aufsichtsbehörde
über Schuldbetreibung und Konkurs



Geschäfts-Nr.: PS210200-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende, Oberrichter
lic. iur. et phil. D. Glur und Ersatzrichter Dr. E. Pahud sowie Ge-
richtsschreiberin MLaw M. Schnarwiler

Beschluss vom 1. Dezember 2021

in Sachen

A._____ AG,

Beschwerdeführerin

betreffend **Ausweisungsverfügung**

(Beschwerde über das Konkursamt ...-Zürich)

**Beschwerde gegen ein Urteil des Bezirksgerichtes Meilen vom 26. Oktober
2021 (CB210039)**

Erwägungen:

1.1 Wie der Kammer aus einem früheren Verfahren bekannt ist und sich teilweise aus den Akten ergibt (vgl. OGer ZH LB190053 vom 5. März 2020 sowie act. 3), führte die Beschwerdeführerin seit Juli 2015 die A1._____ AG, welche Eigentümerin von Miteigentumsanteilen bzw. Stockwerkeigentum (Grundstücke Grundbuch Blatt Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3) an der Liegenschaft B._____ -Strasse ... in C._____ war. Diese Miteigentumsanteile wurden gemäss öffentlich beurkundetem Kaufvertrag vom 16. Dezember 2016 an die Beschwerdeführerin übertragen. Mit Urteil des Handelsgerichtes des Kantons Zürich vom 13. September 2017 wurde die Liquidation der A1._____ AG wegen Organisationsmängeln nach den Vorschriften über den Konkurs gemäss Art. 731a Abs. 1 Ziff. 3 OR angeordnet. Das Konkursverfahren wurde zunächst mangels Aktiven im Dezember 2017 eingestellt. Gestützt auf Art. 231 Abs. 1 SchKG wurde dann aber am 1. Februar 2018 mit Urteil des Konkursgerichtes des Bezirksgerichtes Meilen die Durchführung des summarischen Konkursverfahrens angeordnet.

Die Konkursmasse der A1._____ AG (in Liquidation), vertreten durch das Konkursamt ...-Zürich (fortan Konkursamt) als Konkursverwaltung, erhob gegen die Beschwerdeführerin im Juli 2018 eine Anfechtungsklage i.S. der Art. 285 ff. SchKG, welche durch das Bezirksgericht Meilen mit Urteil vom 9. September 2019 gutgeheissen wurde. Die Beschwerdeführerin wurde verpflichtet, die Admassierung und anschliessende Verwertung der obengenannten Miteigentumsanteile zu dulden. Das Konkursamt wurde zum Vollzug der vollstreckungsrechtlichen Beschlagnahme der Grundstücke und zu deren Verwertung im Konkursverfahren über die A1._____ AG (in Liquidation) angewiesen.

Die gegen diesen Entscheid erhobene Berufung der Beschwerdeführerin wurde mit Urteil der Kammer vom 5. März 2020 abgewiesen und das erstinstanzliche Urteil wurde bestätigt (vgl. OGer ZH LB190053 vom 5. März 2020). Auf die dagegen erhobene Beschwerde trat das Bundesgericht mit Urteil vom 18. August 2020 nicht ein (BGer 5A_348/2020 vom 18. August 2020).

1.2 Am 8. Oktober 2021 erliess das Konkursamt eine Ausweisungsverfügung gegen die Beschwerdeführerin. Dies unter Bezugnahme auf die erfolgreich geführte Anfechtungsklage sowie unter dem Hinweis, die A1._____ AG (in Liquidation) habe ihr Domizil nie an der Adresse der streitgegenständlichen Grundstücke gehabt. Nach Mitteilung der Beschwerdeführerin bestehe zudem kein Mietverhältnis. Es liege daher die Annahme nahe, dass die Grundstücke verliehen würden oder leer stünden. Die Tatsache, dass die Beschwerdeführerin ihr Domizil an der erwähnten Adresse habe, erhärte die Vermutung der Gebrauchsleihe. Da die Verwertung der Grundstücke bevorstehe, forderte das Konkursamt die Beschwerdeführerin auf, die Grundstücke bis spätestens am 14. Januar 2022 zu räumen und dem Konkursamt zu übergeben (act. 3).

2.1 Gegen diese Verfügung erhob die Beschwerdeführerin Beschwerde beim Bezirksgericht Meilen als untere kantonale Aufsichtsbehörde über die Konkursämter und verlangte im Wesentlichen, die Ausweisungsverfügung sei aufzuheben sowie "der Notar D._____ sei wegen Befangenheit / Pflichtverletzungen zu wechseln" (act. 1). Die Vorinstanz verzichtete auf weitere prozessuale Anordnungen und wies die Beschwerde mit Urteil vom 26. Oktober 2021 ab, soweit sie darauf eintrat (act. 4 = act. 7 = act. 9, nachfolgend zitiert als act. 7).

2.2 Gegen dieses Urteil erhob die Beschwerdeführerin mit Eingabe vom 6. November 2021 (Datum Poststempel: 8. November 2021) rechtzeitig Beschwerde beim Obergericht als obere kantonale Aufsichtsbehörde über Schuldbeitreibung und Konkurs (act. 8; vgl. zur Rechtzeitigkeit act. 6/1). Sie stellt die folgenden Anträge (act. 8 S. 1 f.):

- "1. Der Inhalt der Ausweisungsverfügung des Notariats, Grundbuch und Konkursamt ...-Zürich, vom 8. Oktober 2021, eingereicht durch Notar Herr D._____, ist vollumfänglich abzuweisen.
2. Die angebliche Gebrauchsleihe nach Art. 305 ff. OR ist abzuweisen.
3. Die Aufforderung, die erwähnten Grundstücke sind bis spätestens dem 14. Januar 2022 zu räumen und zu übergeben, ist aufzuheben.
4. Der Notar ist zu wechseln wegen Verletzung seiner Pflichten (Befangen).

5. Eventualiter sei die Sache zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen."

Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1–7). Der Eingang der Beschwerde wurde der Beschwerdeführerin und dem Konkursamt angezeigt (act. 12 f.). Vom Einholen einer Antwort bzw. einer Vernehmlassung kann abgesehen werden (Art. 20a Abs. 3 SchKG i.V.m. Art. 322 Abs. 1 sowie Art. 324 ZPO bzw. § 83 Abs. 2 GOG/ZH). Das Verfahren ist spruchreif.

3. Für das Beschwerdeverfahren nach Art. 18 SchKG sind die Regelungen von Art. 319 ff. ZPO anwendbar (Art. 20a Abs. 3 SchKG i.V.m. § 18 EG SchKG i.V.m. § 84 GOG). Mit der Beschwerde können die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Die Beschwerde ist bei der Rechtsmittelinstanz innert der Rechtsmittelfrist schriftlich, mit Anträgen versehen und begründet einzureichen (Art. 321 Abs. 1 ZPO), wobei in der Begründung zum Ausdruck kommen soll, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leidet resp. weshalb der angefochtene Entscheid nach Auffassung der Beschwerde führenden Partei unrichtig sein soll. Bei Rechtsmitteleingaben von Laien genügt als Antrag eine Formulierung, aus der sich mit gutem Willen herauslesen lässt, wie das Obergericht entscheiden soll. Zur Begründung reicht aus, wenn auch nur ganz rudimentär zum Ausdruck kommt, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leidet resp. weshalb der angefochtene Entscheid nach Auffassung der Beschwerde führenden Partei unrichtig sein soll. Die blosser Verweisung auf die Ausführungen vor Vorinstanz oder deren blosser Wiederholung genügen nicht (vgl. statt vieler: BGer 5D_146/2017 vom 17. November 2017, E. 3.3.2 m.H.a. BGE 138 III 374, E. 4.3.1; vgl. auch OGer ZH PS2100071 vom 10. Juli 2021, E. II./1.2). Sind diese Voraussetzungen nicht gegeben, ist auf die Beschwerde nicht einzutreten.

Neue Tatsachen und Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 ZPO).

- 4.1 Die Beschwerdeführerin schilderte vor Vorinstanz den Sachverhalt bezüglich der Übertragung der Grundstücke aus ihrer Sicht und kam zu Schluss, es gebe keinen Schuldner und auch keine Schenkungspauliana (act. 1 S. 1–3). Dazu er-

wog die Vorinstanz, auf diese Vorbringen sei nicht weiter einzugehen. So sei nämlich unbestritten geblieben, dass die Beschwerdeführerin zur Duldung der Admassierung und anschliessenden Verwertung der Grundstücke mit Entscheid des Bezirksgerichtes Meilen verpflichtet worden sei. Dieser Entscheid sei in formelle und materielle Rechtskraft erwachsen, nachdem den von der Beschwerdeführerin erhobenen Rechtsmitteln bis vor Bundesgericht kein Erfolg beschieden gewesen sei. Unter diesen Umständen spiele es keine Rolle, welche Argumente die Beschwerdeführerin heute den Urteilen des Bezirksgerichtes, des Obergerichtes oder des Bundesgerichtes entgegenhalte, sei doch die Aufsichtsbehörde an die rechtskräftige Verpflichtung zur Duldung der Admassierung und Verwertung gebunden (act. 7 E. 2.3.).

Im Zusammenhang mit den Vorbringen der Beschwerdeführerin, nach wie vor Eigentümerin der Grundstücke zu sein, weshalb die Annahme der Gebrauchsleihe durch das Konkursamt nicht zutreffend sei (vgl. act. 1 S. 4), erwog die Vorinstanz, zwar sei vorliegend die zivilrechtliche Wirkung der angefochtenen Rechtshandlung, namentlich der Verkauf der Grundstücke an die Beschwerdeführerin, unangetastet. Die Beschwerdeführerin sei mithin zivilrechtliche Eigentümerin geblieben. Die erfolgreiche Anfechtung habe aber dazu geführt, dass diese zivilrechtliche Rechtslage unbeachtlich werde und die Vermögensgegenstände verwertet werden könnten. Somit habe die Beschwerdeführerin die Verwertung der Grundstücke im Konkursverfahren zu dulden, weshalb sie dem Konkursamt als Vollstreckungsorgan die Grundstücke zur Verfügung zu stellen bzw. zu übergeben habe. Die Beschwerdeführerin bringe nichts vor, was an dieser Pflicht zweifeln liesse. Die Verfügung des Konkursamtes sei daher im Ergebnis nicht zu beanstanden (act. 7 E. 3.2. f.).

Sodann erwog die Vorinstanz, soweit die Beschwerdeführerin das letztmögliche Übergabedatum, den 14. Januar 2022, kritisiere (vgl. act. 1 S. 5), behaupte sie einzig pauschal, dass für den Sitzwechsel und Umzug der Gesellschaften aus diversen Gründen wie Jahreswechsel, Materiallieferung und Corona minimal ein Jahr oder Zeit bis Ende September 2022 benötigt werde (u.H.a. act. 1 S. 5). Wel-

che gesetzlichen Vorschriften das Konkursamt aber verletze oder inwiefern es ihm eingeräumtes Ermessen falsch ausgeübt habe, lege die Beschwerdeführerin damit nicht dar (act. 7 E. 3.4.).

4.2.1 Im Rahmen ihrer Beschwerde an die Kammer wiederholt die Beschwerdeführerin einleitend über Seiten hinweg wortwörtlich ihre bereits vor Vorinstanz vorgetragene Darstellung der Ereignisse aus ihrer Sicht (vor Vorinstanz noch unter dem Titel "Sachverhalt", vgl. act. 1 S. 1–3; vor der Kammer unter dem Titel "Einleitung", vgl. act. 8 S. 2–4). Eine solche blosser Wiederholung genügt – wie unter E. 3. gezeigt – den Anforderungen an eine Beschwerdebegründung von vorneherein nicht, und auf die Beschwerde ist diesbezüglich nicht einzutreten.

4.2.2.1 Unter dem Titel "Antrag 1" führt die Beschwerdeführerin sodann aus, die (streitgegenständliche) Verfügung vom 8. Oktober 2021 sei von Notar D. _____ erstellt und unterschrieben und an E. _____ adressiert. Es handle sich anscheinend um eine private Fehde (act. 8 Blatt 4).

4.2.2.2 Bei der behaupteten "Fehde" handelt es sich um eine im Beschwerdeverfahren neue und daher unbeachtliche Behauptung. Auf diesen Punkt ist bereits deshalb nicht einzutreten. Zudem liesse sich – selbst wenn man dieses Vorbringen beachtete – alleine aus der Adressierung der Verfügung an E. _____ nichts zu einer angeblichen Fehde ableiten: Es handelt sich bei E. _____ um den Präsidenten des Verwaltungsrates der Beschwerdeführerin mit Einzelzeichnungsberechtigung (vgl. act. 11), und eine Zustellung der Verfügungen an ihn als deren Organ ist unverdächtig und auch nicht zu beanstanden. Überdies lässt es die Beschwerdeführerin ohnehin offen, was sie aus dem Umstand der angeblichen "Fehde" überhaupt für ihren Standpunkt ableiten will, namentlich inwiefern eine solche die Verfügung vom 8. Oktober 2021 grundsätzlich als falsch erscheinen liesse.

4.2.3.1 Die weiteren Beschwerdeausführungen unter dem Titel "Antrag 1 - Ausweisungsverfügung" (vgl. act. 8 insb. Blatt 5) sowie "Begründung Antrag 3" stellen sodann inhaltlich ebenfalls weitgehend Wiederholungen des bereits vor Vorinstanz vorgetragenen Standpunktes dar. So stellt die Beschwerdeführerin erneut unter Bezugnahme auf ihre Sachverhaltsdarstellung die Gültigkeit der pauliani-

sche Anfechtung in Frage und bezeichnet die Admassierung eines Grundstückes in ihrem zivilrechtlichen Eigentum als unzulässig. Dies ohne Bezugnahme zum vorinstanzlichen Entscheid und ohne darzutun, inwiefern der Vorinstanz eine offensichtlich falsche Sachverhaltsfeststellung oder unrichtige Rechtsanwendung vorzuwerfen wäre. Den sorgfältigen rechtlichen Ausführungen der Vorinstanz vermag insbesondere der pauschale Einwand der Beschwerdeführerin nichts entgegenzuhalten, wonach es kein Gesetz gebe, welches die Admassierung eines auf ihren Namen lautenden Grundstückes erlaube. Die rechtlichen Grundlagen wurden von der Vorinstanz wie gezeigt dargelegt (act. 7 E. 3.2. f., vgl. auch hier vor E. 4.1). Damit lässt die Beschwerdeführerin offen bzw. setzt sie sich ungenügend damit auseinander, weshalb die Vorinstanz zu Unrecht von einer rechtskräftig gutgeheissenen Anfechtung und einer bestehenden Verpflichtung der Beschwerdeführerin zur Herausgabe der Grundstücke (act. 7 E. 2.3. u. 3.2. f., hier vor E. 4.1.2 f.) ausgegangen wäre.

4.2.3.2 Die weiteren Ausführungen unter dem Titel "Antrag 1 - Ausweisungsverfügung" sind wiederum wortwörtliche Wiederholungen des bereits vor Vorinstanz Vorgetragenen (vgl. act. 8 Blatt 5 Mitte = act. 1 Blatt 4 unten), ebenso die Ausführungen unter dem Titel "Begründung Antrag 2" (vgl. act. 8 Blatt 5 oben ≈ act. 1 Blatt 4 unten). Selbiges gilt auch für die Ausführungen der Beschwerdeführerin, wonach sie für den Wechsel der Liegenschaft mindestens Zeit bis Ende September / Oktober 2022 brauche (vgl. act. 8 Blatt 5 unten ≈ act. 1 Blatt 5 oben/Mitte). Diese blossen Wiederholungen genügen den Anforderungen an eine Beschwerdebegründung nicht (vgl. E. 3). Es ist darauf nicht weiter einzugehen.

4.2.4 Auf die Beschwerde ist damit auch in diesen Punkten nicht einzutreten.

5.1 Zum bereits vor Vorinstanz gestellten Antrag auf Auswechslung des Notars D._____ hatte die Beschwerdeführerin zur Begründung im Wesentlichen ausgeführt, sie habe mehrfach ohne Resultat versucht, Herrn D._____ anzurufen oder per E-Mail zu kontaktieren. Sodann habe Herr D._____ entschieden, die "paulianischen Anfechtungsansprüche selbst durchzusetzen" (act. 1 S. 5).

5.2 Die Vorinstanz erwog, aus diesen Vorbringen ergebe sich nichts, was ein Eingreifen der Aufsichtsbehörde erforderlich mache. Insbesondere sei zu bemerken, dass die Konkursverwaltung gemäss Art. 285 Abs. 2 Ziff. 2 SchKG ausdrücklich zur paulianischen Anfechtung legitimiert sei (act. 7 E. 3.5.).

5.3 Vor der Kammer führt die Beschwerdeführerin u.a. aus, sie habe seit August 2020 versucht, mit Herrn D._____ in Kontakt zu treten und habe um ein Treffen gebeten, sowie dutzende Male versucht, ihn telefonisch zu erreichen. Am Donnerstag, dem 4. November 2021, habe Herr D._____ schliesslich zurückgerufen und mehrmals Behauptungen gemacht, welche nicht der Wahrheit entsprächen, gelogen seien und nicht mehr akzeptiert würden. Zudem habe Herr D._____ sich entschieden, "die paulianischen Anfechtungsansprüche selbst durchzusetzen" (act. 8 S. 6).

5.4.1 Mit den Ausführungen zur angeblich erfolglosen Kontaktaufnahme bzw. zu den angeblichen Lügen nimmt die Beschwerdeführerin keinen Bezug zu den Erwägungen der Vorinstanz, sondern wiederholt das schon vor Vorinstanz Vorgelegene bzw. ergänzt sie dies. Bereits die fehlende Bezugnahme zum vorinstanzlichen Entscheid genügt den Anforderungen an eine Beschwerdebeurteilung nicht. Darüber hinaus erfolgen die Vorbringen pauschal und gänzlich unbelegt, womit es an hinreichenden Anhaltspunkten für eine Befangenheit von D._____ fehlt. Zudem sind, soweit die Beschwerdeführer ihre vorinstanzlichen Ausführungen vor der Kammer ergänzt, die Ergänzungen mit Blick auf Art. 326 ZPO nicht beachtlich.

5.4.2 Mit dem Vorbringen, Herr D._____ habe sich entschieden, die paulianische Anfechtung selbst durchzusetzen, nimmt die Beschwerdeführerin ebenfalls keinen Bezug zu den entsprechenden vorinstanzlichen Erwägungen. Auch hier bedeutet die blosser Wiederholung ihres Standpunktes eine ungenügende Beschwerdebeurteilung. Soweit die Beschwerdeführerin zudem in der Beschwerde Ergänzungen zu diesem Standpunkt anbringt (zur Frage einer Schuld von 1.5 Mio. gegenüber einer Bank, dass es keinen realen Schuldner gebe, dass die Beschwerdeführerin nie betrieben worden sei etc., vgl. act. 8 S. 6), ist zum einen nicht ver-

ständig, was sie damit konkret geltend machen will. Zum andern handelt es sich dabei aber ebenfalls um neue und damit nicht beachtliche Vorbringen.

5.5 Auf die Beschwerde ist damit auch in diesen Punkt nicht einzutreten.

6. Damit ergibt sich, dass auf die Beschwerde insgesamt nicht einzutreten ist.

7. Das Verfahren vor der oberen kantonalen Aufsichtsbehörde in Schuldbetreibungs- und Konkursachen ist kostenlos (Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 SchKG). Parteientschädigungen sind nicht auszurichten (Art. 62 Abs. 2 GebV SchKG).

Es wird beschlossen:

1. Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.
2. Es werden keine Kosten erhoben und keine Parteientschädigungen zugesprochen.
3. Schriftliche Mitteilung an die Beschwerdeführerin, an das Konkursamt ...-Zürich und unter Rücksendung der erstinstanzlichen Akten an die Vorinstanz, je gegen Empfangsschein.
4. 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

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw M. Schnarwiler

versandt am:
2. Dezember 2021