

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer als obere kantonale Aufsichtsbehörde
über Schuldbetreibung und Konkurs



Geschäfts-Nr.: PS220072-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende, Oberrichter lic. iur. et phil. D. Glur und Oberrichter Dr. E. Pahud sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. A. Götschi

Beschluss und Urteil vom 6. Mai 2022

in Sachen

A. _____,

Beschwerdeführer,

gegen

B. _____,

Beschwerdegegnerin,

betreffend

Nichtigkeit der Kaufverträge und des Lastenverzeichnisses usw.
(Beschwerde gegen das Betreibungsamt Uster)

Beschwerde gegen ein Urteil des Bezirksgerichtes Uster vom 6. April 2022
(CB220019)

Erwägungen:

1. Sachverhalt / Prozessgeschichte

1.1 Ausgangspunkt des vorliegenden Beschwerdeverfahrens ist ein Grundpfandverwertungsverfahren betreffend die Liegenschaft an der C.____-strasse ... in D.____, GB-Blatt 1, Kat. Nr. 2 sowie GB-Blatt 3, Kat. Nr. 4 (Betreibung Nr. 5 des Betreibungsamtes Uster [nachfolgend: Betreibungsamt] gegen E.____ [Schuldnerin]).

Vor der Versteigerung ermittelte das Betreibungsamt die auf dem Grundstück ruhenden Lasten. Es stellte den Beteiligten das Lastenverzeichnis zu und setzte ihnen eine Bestreitungsfrist an (vgl. Art. 140 SchKG). Im Rahmen einer Klage auf Aberkennung eines Anspruchs im Lastenverzeichnis stellte das Bezirksgericht Uster mit Urteil vom 30. Oktober 2020 (Geschäfts-Nr. FO170077) fest, dass die in das Lastenverzeichnis der erwähnten Liegenschaft aufgenommenen vertraglichen Pfandrechte Nr. 11-16 (2. Pfandstelle [Schuldbrief vom 17. Juli 2009 = Pfandrechte Nr. 11-13] und 3. Pfandstelle [Schuldbrief vom 23. Mai 2012 = Pfandrechte Nr. 14-16], vgl. act. 2/9 E. 5), lautend auf die A.____, nicht bestehen. Es wies das Betreibungsamt an, nach Eintritt der Rechtskraft dieses Urteils die Ansprüche der A.____ und die vertraglichen Pfandrechte Nr. 11-16 (2. und 3. Pfandstelle) im Lastenverzeichnis zu streichen (vgl. act. 2/9). Dieses Urteil des Bezirksgerichtes Uster vom 30. Oktober 2020 blieb unangefochten.

Am 19. Januar 2022 wurde die erwähnte Liegenschaft zwangsrechtlich verwertet (vgl. act. 1, act. 2/1 und act. 3 E. 1.1 m.w.H.).

1.2 Am 3. Februar 2022 gelangte der Beschwerdeführer an das Betreibungsamt und verlangte (als angeblicher Gläubiger von auf der genannten Liegenschaft lastenden Schuldbriefen), dass er im Lastenverzeichnis einzutragen sei und dass die Einträge Nr. 9 und Nr. 10 einer gewissen F.____ AG und G.____ A. G. als Pfandgläubiger zu streichen seien. Das Betreibungsamt kam dem nicht nach und entsprach diesen Begehren am 15. Februar 2022 nicht. Mit Eingabe vom 20. Februar 2022 erhob der Beschwerdeführer dagegen beim Bezirksgericht Uster als un-

tere kantonale Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs (nachfolgend: Vorinstanz) Beschwerde (Geschäfts-Nr. CB220011) und verlangte, es sei das Betreibungsamt anzuweisen, ihn als Gläubiger von Schuldbriefen 2. und 3. Ranges lastend auf der genannten Liegenschaft ins Lastenverzeichnis vom 23. November 2021 einzutragen und die nichtigen Einträge Nr. 9 und 10 im genannten Lastenverzeichnis der F._____ A.G. und G._____ A. G. als Pfandgläubiger zu streichen. Die Vorinstanz trat mit Beschluss vom 15. März 2022 auf die Beschwerde nicht ein (vgl. act. 3). Dies im Wesentlichen mit der Begründung, der Beschwerdeführer sei zwar als angeblicher Gläubiger von an besagter Liegenschaft lastenden Schuldbriefen grundsätzlich betroffen. Seine Vorbringen würden jedoch allesamt auf eine materielle Abänderung des Lastenverzeichnisses (Eintragung und Streichung) abzielen. Über die materielle Begründetheit der Ansprüche habe das Gericht und nicht die Aufsichtsbehörde zu entscheiden. Rechtsverletzungen seien keine erkennbar und auch ein Einschreiten von Amtes wegen dränge sich nicht auf (a.a.O., E. 2.2.3 und 2.3). Im Übrigen wies die Vorinstanz den Beschwerdeführer darauf hin, dass ein nachträgliches Bereinigungsverfahren noch möglich sei, wenn nach Eintreten der Rechtskraft neue Tatsachen aufgetreten seien und sich bestimmte Rechte und erhebliche Interessen nur so in genügender Weise wahren liessen oder das Verzeichnis unter Mängeln leide, welche Nichtigkeit zur Folge hätten. Solches – so die Vorinstanz – mache der Beschwerdeführer aber nicht geltend (a.a.O., E. 2.2.4). Dieser Beschluss blieb unangefochten.

1.3 Am 22. Februar 2022 gelangte der Beschwerdeführer erneut an das Betreibungsamt. Diesmal mit dem Antrag, es sei die Nichtigkeit der Kaufverträge zwischen der "A._____ AG" und "E._____" und des Lastenverzeichnisses festzustellen (vgl. act. 2/1; act. 1). Das Betreibungsamt kam dem (teils zuständigkeithalber) nicht nach und entsprach diesen Begehren am 18. März 2022 nicht (act. 2/1). Gleichzeitig forderte es den Beschwerdeführer auf, die zwei sich in seinem Besitze befindlichen Papier-Inhaberschuldbriefe, lastend an 2. und 3. Pfandstelle, im Sinne von Art. 69 Abs. 1 VZG i.V.m. Art. 102 VZG bis spätestens 11. April 2022 zur Löschung einzureichen (a.a.O.). Mit elektronischer Eingabe vom 28. März 2022 erhob der Beschwerdeführer bei der Vorinstanz Beschwerde (act. 1). Er be-

antragte im Wesentlichen, es sei festzustellen, dass die Kaufverträge vom 3. Mai 2010 und vom 30. September 2010 zwischen "A. _____ AG" und "E. _____" betreffend die genannte Liegenschaft und das Lastenverzeichnis vom 23. November 2021 nichtig seien und das Betreibungsamt anzuweisen sei, die Pfandtitel 2. und 3. Ranges im Grundbuch nicht zu löschen. Dies im Wesentlichen mit der Begründung, nach der Streichung der Pfandstelle 2. Ranges hätten sich die Rechtsverhältnisse geändert. Der Schuldbrief 2. Ranges sei für die Deckung des Kaufpreises der STWE bestimmt worden und da die erwähnten Kaufverträge aufgrund mangelhaften Willens der Parteien nichtig seien, seien die Eigentumsrechte bei ihm verblieben. Deshalb könne das Betreibungsamt über diese Liegenschaft nicht "verfügen" (act. 1 S. 1).

1.4 Mit Urteil vom 6. April 2022 (act. 4 = act. 7 [Aktenexemplar] = act. 9) wies die Vorinstanz die Beschwerde des Beschwerdeführers vom 28. März 2022 ab, soweit sie darauf eintrat.

1.5 Gegen dieses Urteil erhebt der Beschwerdeführer mit (elektronischer) Eingabe vom 11. April 2022 Beschwerde (act. 8 bis 13) mit folgenden Anträgen:

- "1. Es sei festzustellen, dass das erneute Lastenverzeichnis vom 23.11.2021 zu Lasten im Grundbuch Blatt 1 und 3 (Miteigentumsanteil) Stockwerkeigentum, an der C. _____-strasse ..., D. _____ nichtig ist.
2. Es sei festzustellen, dass die Kaufverträge vom 03.05.2010 zwischen dem Beschwerdeführer und der A. _____ AG sowie vom 30.9.2010 zwischen A. _____ AG und E. _____ betr. Grundbuch Blatt 1, und 3 (Miteigentumsanteil) Stockwerkeigentum, an der C. _____-strasse ..., D. _____ nichtig sind.
3. Es sei dem Betreibungsamt anzuweisen, die Pfandtitel 2. Ranges und 3. Ranges zu Lasten im Grundbuch Blatt 1 und 3 (Miteigentumsanteil) Stockwerkeigentum, an der C. _____-strasse ..., D. _____ im Grundbuch nicht zu löschen."

Mit (elektronischer) Eingabe vom 13. April 2022 (act. 14 - act. 15/2) beantragt der Beschwerdeführer sodann was folgt:

- "1. Für jegliche Kraftloserklärung der Schuldbriefe 1. Ranges 2. Ranges und 3. Ranges sei aufschiebende Wirkung zu erteilen.

2. Für die jegliche Grundbuchübertrag sei aufschiebende Wirkung zu erteilen."

1.6 Die vorinstanzlichen Akten wurden von Amtes wegen beigezogen (vgl. act. 1-5). Auf das Einholen einer Stellungnahme bzw. einer Vernehmlassung kann verzichtet werden (vgl. Art. 322 Abs. 1 sowie Art. 324 ZPO i.V.m. Art. 20a Abs. 3 SchKG bzw. § 83 Abs. 2 GOG). Das Verfahren ist spruchreif.

1.7 Mit dem vorliegenden Urteil ist der Antrag des Beschwerdeführers auf Erteilung der aufschiebenden Wirkung als gegenstandslos abzuschreiben. Im Übrigen kommt eine solche ohnehin nur gegen eingreifende Rechtsakte in Frage, was nicht der Fall ist bei einem Entscheid, welcher ein Begehren abweist oder darauf nicht eintritt – wie der hier angefochtene der Vorinstanz.

1.8 Im Rahmen der Entscheidbegründung ist zwar auf die durch die Parteien erhobenen Einwände einzugehen. Doch verpflichtet die Begründungspflicht das Gericht nicht dazu, sich mit jedem einzelnen rechtlichen oder sachverhaltlichen Einwand der Parteien eingehend auseinanderzusetzen. Vielmehr darf sich das Gericht in der Begründung auf die wesentlichen Überlegungen konzentrieren, von welchen es sich hat leiten lassen und auf die sich sein Entscheid stützt (vgl. BGE 142 III 433 ff., E. 4.3.2 m.w.H.). Nachfolgend sind daher nur die wesentlichen Überlegungen darzulegen.

2. Prozessuales

2.1 Das Verfahren der Aufsichtsbeschwerde in Schuldbetreibungs- und Konkursachen richtet sich nach den Bestimmungen von Art. 20a Abs. 2 SchKG. Soweit Art. 20a Abs. 2 SchKG keine Bestimmungen enthält, regeln die Kantone das Verfahren (vgl. Art. 20a Abs. 3 SchKG; BSK SchKG I-COMETTA/MÖCKLI, 3. Aufl. 2021, Art. 20a N 38). Im Kanton Zürich richtet sich das Beschwerdeverfahren gemäss § 18 EG SchKG nach § 83 f. GOG. Dabei ist der Sachverhalt von Amtes wegen zu untersuchen und es sind die Bestimmungen der ZPO sinngemäss anwendbar (§ 83 Abs. 3 GOG). Für den Weiterzug an das Obergericht gelten insbesondere die Bestimmungen über die Beschwerde gemäss Art. 319 ff. ZPO (§ 84 GOG).

2.2 Die Beschwerde ist bei der Rechtsmittelinstanz innert der Rechtsmittelfrist schriftlich, mit Anträgen versehen und begründet einzureichen (Art. 321 Abs. 1 ZPO). Die Beschwerde hat konkrete Beschwerdeanträge zu enthalten, welche bei Gutheissung der Beschwerde zum Entscheid erhoben werden können. Die gestellten Anträge sind sodann zu begründen. Die Beschwerde führende Partei hat sich hierbei mit der Begründung des vorinstanzlichen Entscheides einlässlich auseinanderzusetzen und anzugeben, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid ihrer Ansicht nach leidet (Art. 321 ZPO; vgl. im Einzelnen BK ZPO-STERCHI, Bern 2012, Art. 321 N 15 ff.).

2.3 Mit der Beschwerde kann die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO).

2.4 Neue Tatsachen und Beweismittel sind im zweitinstanzlichen Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 ZPO, vgl. OGer ZH PS110019 vom 21. Februar 2011, E. 3.4; PS180175 vom 18. Dezember 2018, E. 4.3).

3. Materielles

3.1 Der Beschwerdeführer focht die seine Anträge abweisende Verfügung des Betreibungsamtes vom 18. März 2022 (Anfechtungsobjekt) vor Vorinstanz an und verlangte in der Hauptsache die Feststellung sowohl der Nichtigkeit der Kaufverträge vom 3. Mai 2010 und vom 30. September 2010 zwischen der "A. _____ AG" und "E. _____" betreffend die erwähnte Liegenschaft (Antrag 1) als auch die Nichtigkeit des diese Liegenschaft betreffenden Lastenverzeichnisses vom 23. November 2021 (Antrag 2). Gleichzeitig beantragte er, das Betreibungsamt sei anzuweisen, die Pfandtitel 2. und 3. Ranges zu Lasten der erwähnten Liegenschaft im Grundbuch nicht zu löschen (Antrag 3) (vgl. auch oben E. 1.3).

3.2 Die Vorinstanz wies die Beschwerde des Beschwerdeführers ab, soweit sie darauf eintrat.

Zum Lastenverzeichnis erwog die Vorinstanz im Wesentlichen, es sei – wie bereits im Beschluss vom 15. März 2022 ausgeführt – davon auszugehen, dass

zum Zeitpunkt der Grundstückverwertung am 19. Januar 2022 bereits ein rechtskräftiges bereinigtes Lastenverzeichnis vorgelegen habe und auch die Steigerungsbedingungen, deren Grundlage das Lastenverzeichnis bilde, korrekt aufgelegt hätten. Ein rechtskräftiges Lastenverzeichnis dürfe zu einem späteren Zeitpunkt (grundsätzlich) nicht mehr abgeändert werden. Ein nachträgliches Bereinigungsverfahren sei nur dann noch möglich, wenn nach Eintreten der Rechtskraft neue Tatsachen auftreten würden und sich bestimmte Rechte und erhebliche Interessen nur so in genügender Weise wahren liessen oder das Verzeichnis unter Mängeln leide, welche Nichtigkeit zur Folge hätten (act. 7 E. 2.1.2). Zum einen bringe der Beschwerdeführer nichts derart Substantielles vor, was das durchgeführte Lastenbereinigungsverfahren bzw. das rechtskräftige Lastenverzeichnis in Frage stellen könnte (a.a.O., E. 2.1.3). Auch die sonstigen zahlreichen Vorbringen vermöchten ein nachträgliches Lastenbereinigungsverfahren nicht zu rechtfertigen, zumal die Liegenschaft bereits verwertet sei. Bei den Vorbringen handle es sich weder um neue Tatsachen noch um Ausführungen, die auf bestimmte Rechte und erhebliche Interessen Beteiligter abzielen würden, welche sich nur so in genügender Weise wahren liessen. Zum anderen mache der Beschwerdeführer nicht geltend und lege auch nicht schlüssig dar, inwiefern die kumulativen Voraussetzungen für eine Anpassung des Lastenverzeichnisses vorliegen würden. Im Übrigen seien solche Vorbringen ohnehin verspätet, nachdem die Liegenschaft bereits verwertet worden sei. Der Antrag 2 des Beschwerdeführers sei abzuweisen und für den Antrag 3 sei kein Raum, weshalb darauf nicht einzutreten sei (a.a.O., E. 2.1.4).

Zur geltend gemachten Nichtigkeit der Kaufverträge erwog die Vorinstanz im Wesentlichen, die Feststellung von allfällig nichtigen Kaufverträgen zwischen der "A. _____ AG" und "E. _____" betreffe letztlich eine Frage des materiellen Rechts, deren Beantwortung nicht der Aufsichtsbehörde sondern dem Sachgericht obliege (a.a.O., E. 2.1.3). Daher trat die Vorinstanz auf den Antrag 1 des Beschwerdeführers nicht ein.

Im Ergebnis erkannte die Vorinstanz keine Rechtsverletzungen seitens des Betreibungsamtes und sah auch keinen Anlass für ein Einschreiten von Amtes wegen (a.a.O., E. 2.2).

3.3 Der mittlerweile nicht mehr prozessunerfahrene Beschwerdeführer macht (teilweise nur sinngemäss) in Bezug auf das angefochtene Urteil der Vorinstanz – soweit dies aufgrund seiner schwer verständlichen Ausführungen erkennbar ist – im Wesentlichen geltend, die Verwertung der erwähnten Liegenschaft falle dahin und die Liegenschaft müsse unbelastet an *ihn* zurückübertragen werden. Das Lastenverzeichnis sei nichtig, weil sich nach der Streichung der Pfandstelle 2. Ranges mit Urteil vom 30. Oktober 2021 die "Rechtsverhältnisse geändert" hätten. Es sei so, dass sich das Betreibungsamt nach dieser Streichung "ohne Gegenleistung bereichert" habe, um den Schuldbrief 2. Ranges "Dritten zur Verfügung zu stellen", was die Nichtigkeit des Lastenverzeichnisses zur Folge habe (vgl. act. 8 S. 1). Das Betreibungsamt habe sich "ohne Gegenleistung bereichert", weil mit den "neuen Tatsachen" im Urteil FO170007 erstellt sei, dass die Kaufverträge vom 3. Mai 2010 und vom 30. September 2010 eine "Simulation" nachweisen würden bzw. diese simuliert worden seien. Weil keine übereinstimmende Willensäusserung vorgelegen habe, seien diese Verträge nichtig, weshalb er Eigentümer der Liegenschaft (geblieben) sei (a.a.O., S. 3 f. und S. 5). Weiter sei das Lastenverzeichnis nicht rechtskräftig geworden, weil er "nach Streichung der Pfandstelle 2. Ranges Eigentümer des Schuldbriefes 2. Ranges" geblieben sei (a.a.O., S. 4).

Zudem bringt er vor, diese Liegenschaft sei eine Familienwohnung gewesen und sei dies heute noch. Dies ergibt sich seiner Ansicht nach aus dem eingereichten Kaufvertrag vom 3. Mai 2010 (vgl. act. 8 S. 9 i.V.m. act. 10 Ziffer 18). Damit macht er geltend, die Liegenschaft sei zumindest seit dem 3. Mai 2010 eine Familienwohnung. Weiter scheint er daraus ableiten zu wollen, dass Darlehen, die Belastung mit Schuldbriefen im 1. und 2. Rang und die Übertragung des Schuldbriefes 2. Ranges "an H. _____ GmbH" der Zustimmung der Ehegatten bedurft hätte bzw. diese Rechtsgeschäfte mangels Vorliegens einer solchen Zustimmung nichtig seien (vgl. act. 8 S. 3, 5 und 6).

Im Ergebnis scheint der Beschwerdeführer daher der Ansicht zu sein, es habe sich nach der Stellung des Verwertungsbegehrens ergeben, dass das verpfändete Grundstück als Familienwohnung gedient habe und diene *und* im Eigentum eines Dritten, nämlich in *seinem* Eigentum, sei. Ihm sei im Sinne von Art. 100 VZG nachträglich ein Zahlungsbefehl zuzustellen und die Verwertung dürfe erst vorgenommen werden, sobald der letztere rechtskräftig und die sechsmonatige Frist seit dessen Zustellung abgelaufen sei (vgl. act. 8 S. 5).

3.4 Ergibt sich erst im Laufe des Verwertungsverfahrens, dass das Pfand im Eigentum eines Dritten steht oder als Familienwohnung bzw. gemeinsame Wohnung genutzt wird, so ist die Zustellung des Zahlungsbefehls nachzuholen. Die Verwertung darf erst erfolgen, wenn der nachträglich zugestellte Zahlungsbefehl rechtskräftig geworden und die sechsmonatige Verwertungsfrist gemäss Art. 154 SchKG abgelaufen ist. Ist die Verwertung erfolgt, obwohl dem Dritteigentümer oder dem Ehegatten bzw. eingetragenen Partner kein Zahlungsbefehl zugestellt worden ist, liegt diesem gegenüber eine Betreibungshandlung ohne (rechtskräftigen) Zahlungsbefehl vor; dies hat die Nichtigkeit der Verwertung zur Folge (vgl. KUKO VZG-KREN KOSTKIEWICZ, 2011, Art. 100 N 1 mit Verweis auf BGer 7B.141/2004 vom 24. November 2004, E. 6.2.2).

Ob die Vorbringen des Beschwerdeführers in novenrechtlicher Hinsicht (vgl. oben E. 2.4) zulässig sind, braucht nicht überprüft zu werden. Denn selbst wenn sie es wären, wäre die Beschwerde aus folgenden Gründen abzuweisen:

3.4.1 Grundsätzlich sind materiellrechtliche Fragen vom Sachgericht zu prüfen und zu entscheiden, nicht von den Aufsichtsbehörden (vgl. BSK SchKG I-COMETTA/MÖCKLI, 3. Aufl. 2021, Art. 17 N 8 ff.). Darauf hat bereits die Vorinstanz zutreffend hingewiesen (vgl. act. 7 E. 2.1.3). Insbesondere fällt die Feststellung der Eigentümerschaft am Pfandobjekt und die Feststellung des materiellen Bestandes eines Pfandes nicht in die Zuständigkeit der Aufsichtsbehörden, sondern ist zum Gegenstand eines Widerspruchsprozesses zu machen (vgl. BGE 127 III 115 ff.; BGer 5A_68/2014 vom 23. Mai 2014, E. 2.3.2). In betreibungsrechtlicher Hinsicht sind diesbezüglich – wie sogleich darzulegen sein wird – jedenfalls keine Mängel ersichtlich:

Der Zahlungsbefehl in der Betreibung Nr. 5 auf Grundpfandverwertung wurde E._____ am 5. August 2013 auf dem Rechtshilfeweg (nach Schweden) zugestellt (vgl. OGer ZH PS130160 vom 1. Oktober 2013). Der von dreieinhalb Jahre vorher datierende, vom Beschwerdeführer eingereichte Kaufvertrag vom 3. Mai 2010 (act. 10 = act. 2/8) betreffend Grundbuch Blatt 1 hält zwar fest, dass E._____ ihre Zustimmung im Sinne von Art. 169 ZGB zur Veräusserung der Familienwohnung erteile (a.a.O., Ziff. 18). Dieser Kaufvertrag kann jedoch zum einen von vornherein kein Beleg für eine zukünftige Nutzung als Familienwohnung sein und wurde zum anderen nach den Angaben des Beschwerdeführers auch bloss simuliert (sic!). Hinzu kommt, dass der Beschwerdeführer in einem Rechtsmittelverfahren bei der II. Zivilkammer im Jahr 2012 selber behauptete, seit September 2010 Wohnsitz in Schweden zu haben (vgl. OGer ZH PS120078 vom 24. Mai 2012). Er gab denn auch in sämtlichen der zahlreichen von ihm seither bei der II. Zivilkammer zwischen 2012 und 2022 geführten Rechtsmittelverfahren ausschliesslich Adressen in Schweden als seine Adresse an ("I._____ -vägen ... , J. _____" und "K. _____ -vägen 2, J. _____", vgl. OGer ZH RH110003 vom 1. März 2012, PS120046 vom 2. April 2012, PS120078 vom 24. Mai 2012, PS120101 vom 20. Juni 2012, PS120167 vom 28. September 2012, RU130016 vom 29. April 2013, PS130093 und PS130096 je vom 14. Juni 2013, PS130116 vom 15. Juli 2013, RB130030 vom 8. Oktober 2013, LB140001 vom 23. Januar 2014, LB150001 vom 22. Januar 2015, RU170013 vom 16. Mai 2017, RU170036 vom 7. August 2017, NP180010 vom 3. Mai 2018, RB190012 vom 24. Juni 2019, RB190032 vom 13. November 2019, RB190037 und PS190172 je vom 6. Dezember 2019, PS190167 vom 12. Dezember 2019, PS210031 vom 28. April 2021, RB210007 vom 14. Mai 2021, RB210024 vom 18. Oktober 2021, LB210045 und LB2100046 je vom 23. Februar 2022). Die in seiner aktuellen Beschwerde vorgebrachte Behauptung des Beschwerdeführers, "die Familie" sei bloss vorübergehend geschäftlich auslandabwesend gewesen (vgl. act. 8 S. 5, 6 und 9), erscheint vor diesem Hintergrund vorgeschoben zu sein. Es bleibt festzuhalten, dass der Beschwerdeführer insbesondere *weder* vorbringt, E._____ habe in der Liegenschaft in D._____ gewohnt und er habe mit ihr in faktisch getrennter Ehe (in Schweden) gelebt, *noch*, die Nutzung als Familienwohnung bzw. gemeinsame

Wohnung durch Umnutzung des Pfandgrundstücks habe erst während des laufenden Betreibungsverfahrens begonnen. Würde der Beschwerdeführer entsprechende Behauptungen in einer weiteren Eingabe noch nachholen, stünden diese in Widerspruch zu den hier aufgestellten Behauptungen, wonach die Liegenschaft zumindest seit 3. Mai 2010 als Familienwohnung genutzt werde und "die Familie" bloss vorübergehend geschäftlich auslandabwesend gewesen sei. Somit bestehen keinerlei Hinweise darauf, dass die Liegenschaft seit September 2010 als Familienwohnung genutzt worden und die Verwertung der Liegenschaft aus diesem Grunde nichtig sein könnte.

Im Übrigen mutet die erst im jetzigen Stadium der Betreuung gegen E._____ – nach der Verwertung – vorgebrachte Behauptung, diese Liegenschaft sei als Familienwohnung genutzt worden und werde als solche genutzt, rechtsmissbräuchlich an. Dasselbe gilt für die Behauptung, der Verkauf der Liegenschaft von ihm (dem Beschwerdeführer) – so der Beschwerdeführer selbst – an die "A._____ AG" und von der "A._____ AG" an die Schuldnerin E._____ sei nur simuliert worden, weshalb er Eigentümer der Liegenschaft (geblieben) sei. Denn der Kammer ist bekannt, dass der Beschwerdeführer bereits seit langem Kenntnis von der Existenz dieser seit 2013 laufenden Betreuung auf Pfandverwertung gegen E._____ hat (vgl. act. 2/9). Weshalb er erst jetzt – nach deren Verwertung – geltend macht, der (wahre) Eigentümer der Liegenschaft zu sein, erschliesst sich daher nicht. Zudem verdient keinen Rechtsschutz, wer sich auf einen Formmangel beruft, um ein vom Formerfordernis nicht gedecktes Ziel zu verfolgen; umso weniger noch, wenn er diesen selber herbeigeführt hat. Sich unter diesen Umständen auf die Nichtigkeit zu berufen, verstiesse jedenfalls gegen Treu und Glauben.

3.4.2 Soweit der Beschwerdeführer darüber hinaus geltend machen will, das Lastenverzeichnis sei nicht rechtskräftig und die "Rechtsverhältnisse" hätten sich aufgrund "neuer Tatsachen" geändert, weshalb dieses nachträglich zu bereinigen sei, ist seine Begründung nicht nachvollziehbar. Zum einen blieb das Urteil des Bezirksgerichts Uster vom 30. Oktober 2020 (Geschäfts-Nr. FO170007) im Lastenbereinigungsprozess unangefochten; etwas anderes macht der Beschwerde-

führer auch nicht geltend. Zum anderen legt der mittlerweile nicht mehr prozess-unerfahrene Beschwerdeführer weder dar noch ist aufgrund seiner Beschwerdeschrift erkennbar, welche angeblich "neuen Tatsachen" sich aus dem Urteil des Bezirksgerichts Uster vom 30. Oktober 2020 (Geschäfts-Nr. FO170007) ergeben und inwiefern sich aufgrund dessen die "Rechtsverhältnisse geändert" haben sollen, sodass eine Nachbereinigung des Lastenverzeichnisses gerechtfertigt wäre. Auf diese Vorbringen des Beschwerdeführers kann somit nicht weiter eingegangen werden.

Soweit der Beschwerdeführer konkret vorbringt, das Lastenverzeichnis habe nicht in Rechtskraft erwachsen können, weil die Änderung des Lastenverzeichnisses mit Urteil vom 30. Oktober 2020 ihm als "Beteiligtem" nicht nach Art. 40 VZG mitgeteilt worden sei (vgl. act. 8 S. 4 und 7), übersieht er zudem, dass dieses von vornherein nicht infolge einer Beschwerde durch die Aufsichtsbehörde ergänzt oder berichtigt wurde, sondern auf Klage hin vom Gericht im ordentlichen Verfahren (vgl. Art. 140 Abs. 2 i.V.m. Art. 106 ff. SchKG). Die Änderung des Lastenverzeichnisses entsprechend dem Ausgang des Lastenbereinigungsprozesses stellt nur die Abwicklung dieses Urteils dar (vgl. Art. 109 Abs. 4 i.V.m. Art. 140 Abs. 2 SchKG, Art. 45 Abs. 2 VZG), ohne materiell weitere Bedeutung zu haben, weshalb es auch nicht mehr erneut hätte angefochten werden können. Es ist somit von vornherein nicht ersichtlich, was der Beschwerdeführer aus einer angeblichen Verletzung von Art. 40 VZG für sich ableiten können soll. Im Übrigen war auch nicht er persönlich an jenem Verfahren beteiligt, sondern die A._____.

3.4.3 Nach dem Gesagten ist mit der Vorinstanz davon auszugehen, dass keine Rechtsverletzungen erkennbar sind, sich ein nachträgliches Bereinigungsverfahren nicht rechtfertigt und sich auch ein Einschreiten von Amtes wegen nicht aufdrängt. Dies, sofern das Zurückkommen auf ein rechtskräftiges Lastenverzeichnis überhaupt als zulässig anzusehen wäre, was nach dem Gesagten offen gelassen werden kann.

3.5 Die Beschwerde des Beschwerdeführers ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

4. Kosten- und Entschädigungsfolgen

4.1 Das Verfahren vor der oberen kantonalen Aufsichtsbehörde in Schuldbetreibungs- und Konkursachen ist grundsätzlich kostenlos (Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 SchKG). Bei bös- oder mutwilliger Prozessführung können indes Bussen bis zu Fr. 1'500.– sowie Gebühren und Auslagen auferlegt werden (Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 SchKG). Der Tatbestand der Mutwilligkeit kann insbesondere dann erfüllt sein, wenn eine Partei Tatsachen wider besseres Wissen als wahr behauptet, wenn sie ihre Stellungnahme auf einen Sachverhalt abstützt, von dem sie bei der ihr zumutbaren Sorgfalt wissen müsste, dass er unrichtig ist, oder wenn sie an einer offensichtlich gesetzeswidrigen Auffassung festhält. Daran ist der Beschwerdeführer im Hinblick auf allfällige ähnliche Beschwerden in der gleichen Sache zu erinnern (vgl. auch OGer ZH PS210031 vom 28. April 2021).

4.2 Parteientschädigungen sind nicht auszurichten (Art. 62 Abs. 2 GebV SchKG).

Es wird beschlossen:

1. Der Antrag auf Erteilung der aufschiebenden Wirkung wird abgeschrieben.
2. Mitteilung und Rechtsmittelbelehrung mit nachfolgendem Urteil.

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Es werden keine Kosten erhoben.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage eines Doppels der Beschwerdeschrift (act. 8 und act. 14), – unter Rücksendung der erstinstanzlichen Akten – an die Vorinstanz sowie an das Betreibungsamt Uster, je gegen Empfangsschein.
5. 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

i.V. Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. K. Würsch

versandt am:
6. Mai 2022