

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer als obere kantonale Aufsichtsbehörde  
über Schuldbetreibung und Konkurs



---

Geschäfts-Nr.: PS250057-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,  
Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller und Oberrichter Dr. M. Sarbach  
sowie Gerichtsschreiberin MLaw I. Bernheim

## **Beschluss vom 14. April 2025**

in Sachen

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

Beschwerdeführerin

gegen

**Kanton Zürich,**

Beschwerdegegner

vertreten durch Kantonaales Steueramt Zürich,

betreffend **vorsorgliche Vormerkungen von Verfügungsbeschränkungen im  
Grundbuch / Betreibungen Nr. 1 und 2**

**(Beschwerde über das Betreibungsamt Zürich 7)**

**Beschwerde gegen einen Beschluss der 1. Abteilung des Bezirksgerichtes  
Zürich vom 3. Februar 2025 (CB250006)**

**Erwägungen:**

1.

1.1. Am 3. Januar 2025 meldete das Betreibungsamt Zürich 7 (nachfolgend Betreibungsamt) zuhanden des Grundbuchamts B.\_\_\_\_\_ in den Betreibungen Nrn. 1 und 2 des Kantons Zürich, vertreten durch das kantonale Steueramt Zürich (nachfolgend Beschwerdegegner), die Vormerkung von Verfügungsbeschränkungen im Grundbuch über das Stockwerkeigentum GBBI. 3 und 4 der Beschwerdeführerin an (act. 5/2/1–2). Mit Eingaben vom 16. Januar 2025 und 27. Januar 2025 erhob die Beschwerdeführerin dagegen Beschwerde beim Bezirksgericht Zürich als untere kantonale Aufsichtsbehörde über Betreibungsämter (nachfolgend Vorinstanz) und beantragte die Nichtigerklärung, eventualiter Aufhebung sowie Löschung der Anmeldungen zur Vormerkung von Verfügungsbeschränkungen vom 3. Januar 2025 (act. 5/1 und act. 5/3). Mit Zirkulationsbeschluss vom 3. Februar 2025 trat die Vorinstanz auf die Beschwerde nicht ein (act. 5/6 = act. 3 = act. 4 [Aktenexemplar]).

1.2. Dagegen erhob die Beschwerdeführerin mit Eingabe vom 27. Februar 2025 (Datum Poststempel, eingegangen am 3. März 2025) rechtzeitig (vgl. act. 5/7/3) Beschwerde bei der Kammer als obere kantonale Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs und stellt die folgenden Anträge (act. 2):

- "1 Der Zirkulationsbeschluss vom 3. Februar 2025 im Bezug auf CB250006 sei für nichtig zu erklären und aufzuheben.
- 2 Die Anmeldung zur Vormerkung einer Verfügungsbeschränkung im Grundbuch im Bezug auf Betreibungen 1 & 2 [recte: 208516] seien für nichtig zu erklären und aufzuheben bzw das Betreibungsamt Kreis 7 gerichtlich anzuweisen, dieser Anmeldungen zur Vormerkung einer Verfügungsbeschränkung im Grundbuch im Bezug auf Betreibungen 1 & 2 [recte: 2'] zu löschen.
- 3 Alles unter Kosten und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdegegnerin."

1.3. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 5/1–7). Das Verfahren ist spruchreif. Auf die Ausführungen der Beschwerdeführerin ist nur insoweit einzugehen, als sie für den Beschwerdeentscheid relevant sind.

2. 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 (a) die unrichtige Rechtsanwendung und (b) die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Dabei sind konkrete Beschwerdeanträge zu stellen und zu begründen. Die Beschwerde führende Partei hat sich hierbei mit der Begründung des vorinstanzlichen Entscheides im Einzelnen auseinander zu setzen und anzugeben, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid ihrer Ansicht nach leidet (Art. 321 ZPO; vgl. im Einzelnen auch BK ZPO-STERCHI, Bd. II, Bern 2012, Art. 321 N 15 ff.). Bei Parteien ohne anwaltliche Vertretung wird an diese Erfordernisse ein weniger strenger Massstab angelegt. Bei fehlender Auseinandersetzung bzw. Begründung ist jedoch auf die Beschwerde ohne Weiteres nicht einzutreten (ZR 110 Nr. 80; OGer ZH PS110192 vom 21. Februar 2012 E. 5.1; PS240188 vom 5. November 2024 E. 2.1). Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 ZPO). Das gilt auch im zweitinstanzlichen betriebsrechtlichen Beschwerdeverfahren (vgl. OGer ZH PS110019 vom 21. Februar 2011 E. 3.4; PS240181 vom 14. November 2024 E. II/1). Diese Anforderungen an eine Beschwerde sind der prozess erfahrenen Beschwerdeführerin aus zahlreichen anderen Verfahren vor der Kammer bestens bekannt.

3.

3.1. Die Vorinstanz erwog unter Hinweis auf frühere Verfahren, dass der Beschwerdeführerin als einer in Schuld- und Konkursachen versierten Partei hinlänglich bekannt sei, dass vorsorgliche Sicherungsmassnahmen i.S.v. Art. 101 SchKG – wie die Anmeldung zur Vormerkung einer Verfügungsbeschränkung – zum Schutz der Gläubigerinteressen und Vorbereitung der Pfändung bereits vor der Pfändungsankündigung zulässig seien, insbesondere wenn sich die Betreuungsschuldnerin stetig dem Pfändungsvollzug entziehe. Es sei gerichtsnotorisch, dass die Beschwerdeführerin regelmässig ihre Mitwirkung beim Pfändungsvollzug verweigere, weshalb entsprechende Sicherungsmassnahmen angezeigt seien. Schliesslich sei die Beschwerdeführerin wiederholt darauf hingewiesen worden,

dass die Beschwerdeführung gegen vorsorgliche Sicherungsmassnahmen bei gleichzeitiger Verweigerung der Mitwirkung beim Pfändungsvollzug rechtsmissbräuchlich sei. Auf die Beschwerde sei daher mangels eines rechtlich schützenswerten Interesses nicht einzutreten (act. 4 E. 3.1.).

3.2. Eine Auseinandersetzung mit den oben dargelegten vorinstanzlichen Erwägungen fehlt in der Beschwerde. Die Beschwerdeführerin bestreitet nicht, dass ihr bekannt sei, dass entsprechende Sicherungsmassnahmen bereits vor der Pfändungsankündigung zulässig seien. Sie stellt zu Recht auch nicht in Abrede, dass ihr Verhalten, sich dem Pfändungsvollzug zu entziehen und gleichzeitig Beschwerde gegen vorsorgliche Sicherungsmassnahmen zu führen, rechtsmissbräuchlich sei. Die Beschwerdeführerin hält der Begründung der Vorinstanz lediglich entgegen, dass laut Pfändungsurkunde Nr. 5 vom 8. Oktober 2024 das bereits gepfändete Vermögen ausreichend sei, weshalb keine weiteren Vermögenswerte hätten sichergestellt werden dürfen, und dass die Pfändungsankündigungen vom 9. August 2024 mit Urteil des Obergerichts vom 29. November 2024 aufgehoben worden seien (act. 2 S. 2 Rz. 3 und 5). Diesbezüglich wurde die Beschwerdeführerin bereits von der Vorinstanz zu Recht darauf hingewiesen, dass die Pfändungsurkunde Nr. 5 vom 8. Oktober 2024 eben gerade weil die Pfändungsankündigungen vom 9. August 2024 zufolge nicht rechtzeitiger Zustellung aufgehoben wurden (vgl. OGer ZH PS240191 vom 29. November 2024), für die Betreibungen Nrn. 1 und 2 keine Wirkungen mehr entfaltet (vgl. act. 4 E. 3.2.). Die Aufhebung der Pfändungsankündigungen hat sodann keinen Einfluss auf die Zulässigkeit der Anmeldungen zur Vormerkung von Verfügungsbeschränkungen, nachdem diese als vorsorgliche Sicherungsmassnahmen i.S.v. Art. 101 SchKG zum Schutz der Gläubiger und zur Vorbereitung der Pfändung bereits *vor der Pfändungsankündigung* zulässig sind. Auch darauf wurde die Beschwerdeführerin bereits von der Vorinstanz hingewiesen (vgl. act. 4 E. 3.2.). Die Beschwerdeführerin hat es folglich versäumt, sich mit den vorinstanzlichen Erwägungen auseinanderzusetzen und aufzuzeigen, an welchen Mängeln der Entscheid angeblich leide, oder sonst relevante Einwände vorzutragen. Damit sind die Anforderungen an die Begründung einer Beschwerde nicht erfüllt.

3.3. Auf die Beschwerde ist nach dem Gesagten nicht einzutreten. Sodann gibt weder die Eingabe der Beschwerdeführerin noch der vorinstanzliche Entscheid Anlass, von Amtes wegen einzuschreiten.

4.

4.1. Der Beschwerdeführerin ist bekannt, dass das Verfahren vor den kantonalen Aufsichtsbehörden in Schuldbetreibungs- und Konkursachen grundsätzlich kostenlos ist, bei bös- oder mutwilliger Prozessführung jedoch Bussen bis zu Fr. 1'500.– sowie Gebühren und Auslagen auferlegt werden können (Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 SchKG; statt vieler: OGer ZH PS190227 vom 31. Januar 2020 E. 3). Ihr wurden insbesondere für formell mangelhafte Eingaben verschiedentlich Kosten nicht nur angedroht, sondern auch auferlegt (statt vieler: OGer ZH PS230187 vom 8. Januar 2024 E. 4.1 mit diversen weiteren Verweisen).

4.2. Die Beschwerde erschöpft sich erneut darin, Rügen ohne konkrete Auseinandersetzung mit dem angefochtenen Entscheid zu erheben. Da der Beschwerdeführerin die entsprechenden Anforderungen an eine genügende Beschwerdebegründung aus diversen Beschwerdeverfahren bekannt sind, muss ihre Prozessführung im vorliegenden Verfahren als mutwillig bezeichnet werden. Entsprechend sind ihr die Verfahrenskosten aufzuerlegen, wobei die Entscheidgebühr für das zweitinstanzliche Beschwerdeverfahren auf Fr. 500.– festzusetzen ist.

4.3. Parteientschädigungen dürfen in diesem Verfahren nicht zugesprochen werden (Art. 62 Abs. 2 GebV SchKG).

**Es wird beschlossen:**

1. Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 500.– festgesetzt und der Beschwerdeführerin auferlegt.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an den Beschwerdegegner unter Beilage eines Doppels von act. 2, an die Vorinstanz sowie an das Betreibungsamt Zürich 7, je gegen Empfangsschein, sowie an die Obergerichtskasse.

Nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist gehen die erstinstanzlichen Akten an die Vorinstanz zurück.

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

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw I. Bernheim

versandt am: