

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer als obere kantonale Aufsichtsbehörde
über Schuldbetreibung und Konkurs



Geschäfts-Nr.: PS250226-O/U

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

Urteil vom 18. September 2025

in Sachen

Konkursamt Wülflingen-Winterthur,

Beschwerdeführer (vor Obergericht),

gegen

A. _____,

Konkursit und Beschwerdegegner (vor Obergericht),

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. X. _____

betreffend **konkursrechtliche Ausweisung gemäss Art. 229 Abs. 3 SchKG**

**Beschwerde gegen ein Urteil des Bezirksgerichtes Winterthur vom 25. Juli
2025 (CB250031)**

Erwägungen:

1. Sachverhalt und Prozessgeschichte

1.1. Mit Urteil vom 10. Oktober 2024 eröffnete das Einzelgericht in Konkursachen des Bezirksgerichts Winterthur den Konkurs über den Konkursiten und Beschwerdegegner (nachfolgend: Beschwerdegegner) und beauftragte das Konkursamt Wülflingen-Winterthur (nachfolgend: Konkursamt) mit der Durchführung des Verfahrens (vgl. act. 6/7/1 S. 1). Zur Konkursmasse gehört die Liegenschaft B._____ 1 in C._____ (nachfolgend: B._____), in dem der Beschwerdegegner seit rund 30 Jahren wohnt. Im Februar 2025 zog die Lebenspartnerin des Beschwerdegegners in das B._____ ein.

1.2. Mit Verfügung vom 30. Juni 2025 forderte das Konkursamt den Beschwerdegegner auf, das B._____ schnellst möglich zu verlassen und die Räumlichkeiten in vollständig geräumtem und gereinigtem Zustand bis spätestens am 15. August 2025, 16:00 Uhr zu übergeben (Dispositiv-Ziff. 1). Zudem setzte es die vom Beschwerdegegner zu bezahlende Entschädigung für die Nutzung des B._____ auf Fr. 1'850.– pro Monat (exkl. Nebenkosten) fest (Dispositiv-Ziff. 2, act. 4/2 = act. 6/3). Gleichentags wies das Konkursamt auch die Lebenspartnerin zum Verlassen des B._____ bis spätestens 15. August 2025 an und legte das von ihr zu bezahlende Nutzungsentgelt fest.

1.3. Mit Eingabe vom 10. Juli 2025 erhob der Beschwerdegegner gegen die Verfügung vom 30. Juni 2025 Beschwerde beim Bezirksgericht Winterthur als untere kantonale Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs (nachfolgend: Vorinstanz). Er beantragte, die Ausweisung auf den 15. August 2025 sei aufzuheben und durch eine vorsorgliche Kündigung auf drei Monate nach Eigentumsübergang zu ersetzen (act. 6/1). Mit Verfügung vom 16. Juli 2025 setzte die Vorinstanz dem Konkursamt Frist zur Stellungnahme an (act. 6/4). Die Stellungnahme inklusive Beilagen ging am 23. Juli 2025 bei der Vorinstanz ein (act. 4/3 f. = act. 6/6 f.). Mit Urteil vom 25. Juli 2025 hiess die Vorinstanz die Beschwerde gut und hob Ziffer 1 der angefochtenen Verfügung auf (Dispositiv-

Ziff. 1), ohne Kosten zu erheben oder Parteientschädigungen zuzusprechen (Dispositiv-Ziff. 2, 3; act. 3 = act. 5 [Aktenexemplar] = act. 6/8).

1.4. Mit Eingabe vom 4. August 2025 (Poststempel vom 5. August 2025) erhob das Konkursamt gegen den Entscheid vom 25. Juli 2025 Beschwerde bei der hiesigen Kammer als obere kantonale Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs. Es stellte sinngemäss den Antrag, das angefochtene Urteil sei aufzuheben und die vom Beschwerdegegner vorinstanzlich erhobene Beschwerde sei abzuweisen bzw. die Verfügung des Konkursamts vom 30. Juni 2025 sei zu bestätigen. Eventualiter sei die dem Beschwerdegegner angesetzte Frist angemessen zu verlängern, längstens jedoch bis am 30. September 2025 (act. 2 S. 1).

1.5. Auch die Lebenspartnerin des Beschwerdegegners erhob gegen ihre Ausweisung sowie zusätzlich gegen die Pflicht zur Zahlung eines Nutzungsentgelts bei der Vorinstanz Beschwerde, die gutgeheissen wurde, woraufhin das Konkursamt Beschwerde bei der hiesigen Kammer erhob. Jenes Beschwerdeverfahren wird von der Kammer unter der Geschäftsnummer PS250227 geführt.

1.6. Die vorinstanzlichen Akten wurden von Amtes wegen beigezogen (act. 6/1 – 10). Der Beschwerdeeingang wurde den Parteien am 7. August 2025 angezeigt (act. 7/1 f.). Am 15. August 2025 wurde dem Beschwerdegegner Frist zur Beschwerdeantwort angesetzt (act. 8). Mit Eingabe vom 26. August 2025 (Poststempel vom 27. August) reichte er fristgerecht (act. 9/2) seine Beschwerdeantwort ein (act. 10). Dem Konkursamt ist mit dem vorliegenden Urteil eine Kopie der Beschwerdeantwort zuzustellen. Das Verfahren ist spruchreif.

2. Prozessuales

2.1. Das Verfahren der Aufsichtsbeschwerde in Schuldbetreibungs- und Konkursachen richtet sich nach Art. 20a Abs. 2 SchKG. Soweit Art. 20a Abs. 2 SchKG keine Bestimmungen enthält, regeln die Kantone das Verfahren (Art. 20a Abs. 3 SchKG; BSK SchKG I-COMETTA/MÖCKLI, 3. Aufl. 2021, Art. 20a N 38). Im Kanton Zürich gilt für das Beschwerdeverfahren gemäss § 18 EG SchKG die Regelung der § 83 f. GOG. Demnach sind die Bestimmungen der ZPO

sinn gemäss 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. Ein Entscheid der unteren Aufsichtsbehörde kann innert zehn Tagen nach der Eröffnung an die obere kantonale Aufsichtsbehörde weitergezogen werden (Art. 18 Abs. 1 SchKG). Das angefochtene Urteil wurde dem Konkursamt am 29. Juli 2025 zugestellt (act. 6/9). Mit Postaufgabe der Beschwerde am 5. August 2025 (act. 2) wurde die Beschwerdefrist gewahrt. Die Beschwerde enthält zudem Anträge sowie eine Begründung.

2.3. Gemäss der Vorinstanz erhob der Beschwerdegegner einzig gegen die verfügte Ausweisung Beschwerde (act. 5 E. 2), was von diesem unbestritten blieb. Streitgegenstand des vorliegenden Beschwerdeverfahrens ist deshalb einzig die Dauer des Verbleibs des Beschwerdegegners im B._____. Das festgesetzte Nutzungsentgelt und die vorinstanzliche Kostenregelung (Dispositiv-Ziff. 2, 3) wurden nicht angefochten und bilden folglich nicht Streitgegenstand.

2.4. Das Konkursamt bzw. die Konkursverwaltung ist zur betriebsrechtlichen Beschwerde legitimiert, soweit es um die Interessen der Masse und damit um solche der Gesamtheit der Gläubiger geht (BGE 144 III 247 E. 2.2; 141 III 580 E. 1.2.2 m.w.H.). Das Konkursamt ist zur Anfechtung des vorinstanzlichen Entscheids, mit welchem die Verfügung vom 30. Juni 2025 betreffend den Verbleib des Beschwerdegegners im B._____ aufgehoben wurde, befugt, da es damit die Interessen der Gläubiger wahrnimmt (vgl. E. 4.1. f. unten). Folglich ist dem Konkursamt das schutzwürdige Interesse zur Beschwerdeführung gemäss Art. 17 SchKG zuzuerkennen. Dem Eintreten auf die Beschwerde steht damit nichts im Wege.

3. Angefochtener Entscheid und Parteistandpunkte

3.1. Im angefochtenen Urteil erwog die Vorinstanz, der Beschwerdegegner habe erst mit Zustellung der Verfügung vom 30. Juni 2025 vom Auszugstermin Kenntnis erhalten. Vor dem Hintergrund der Kündigungsfristen des Mietrechts

(drei Monate für Wohnungen und sechs Monate für Geschäftsräume) erscheine die Auszugsfrist von eineinhalb Monaten unangemessen kurz. Der Räumungsaufwand sei im vorliegenden Fall erheblich, da es sich um ein Haus handle, in welchem der Beschwerdegegner seit über dreissig Jahren wohne. Er bewahre offenbar Gerätschaften seines Geschäftsbetriebs im B._____ auf, was bei der Miete zu einer Verlängerung der Frist führe. Abschliessend rief die Vorinstanz in Erinnerung, dass selbst bei Kündigung nach Zahlungsrückstand des Mieters, zweimal eine Frist von mindestens dreissig Tagen anzusetzen sei. Deshalb erscheine die dem Beschwerdegegner angesetzte Frist als den Umständen nicht angemessen und den besonderen Verhältnissen nicht gerecht (act. 5).

3.2. Das Konkursamt rügt die Angemessenheit der Auszugsfrist. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung sei die Auszugsfrist nicht nach miet-, sondern nach konkursrechtlichen Grundsätzen zu beurteilen (m.V.a. BGer 4A_988/2016 vom 9. Februar 2017 E. 3.5). Konkursrechtliche Gründe, welche es rechtfertigen würden, die angesetzte Auszugsfrist als unangemessen zu betrachten, habe die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid keine aufgeführt (act. 2 Rz. 5, 7f., 14).

Das Konkursamt habe die Liegenschaft im Interesse der Gläubiger schnellstmöglich zu verwerten und in der Verwertung ein für die Gläubiger möglichst günstiges Ergebnis zu erzielen. Ein Verbleib des Beschwerdegegners in der Liegenschaft bis zur Verwertung oder gar darüber hinaus sei mit den Gläubigerinteressen unvereinbar. Die angesetzte Auszugsfrist sei angemessen (act. 2 Rz. 9 f.). Dem Beschwerdegegner sei seit der Konkurseröffnung am 10. Oktober 2024 bzw. seit der konkursamtlichen Einvernahme vom 23. Oktober 2024 bekannt, dass das Konkursamt über seinen Verbleib in der Liegenschaft bestimmen und jederzeit seinen Auszug verlangen könne. Entgegen den Behauptungen des Beschwerdegegners habe es keine Vereinbarung, keine Verfügung und auch keine Zusicherung gegeben, die zu einem Anspruch auf einen längeren Verbleib in der Liegenschaft führen würden (act. 2 Rz. 11). Der Beschwerdegegner habe keine Gründe behauptet, weshalb die Auszugsfrist für ihn unzumutbar sei. Der Beschwerdegegner sei geschieden, seine erwachsene Tochter habe schon vor der Konkurseröffnung nicht im B._____ gelebt und anlässlich der konkursamtli-

chen Einvernahme habe er bestätigt, dass er alleine im Haus wohne. Der zwischenzeitliche Einzug seiner Lebenspartnerin, der ohne Zustimmung des Konkursamts erfolgt sei, rechtfertige keine längere Auszugsfrist. Im Gegenteil, dies stelle eine widerrechtliche Verfügung des Beschwerdegegners über einen Gegenstand der Konkursmasse dar (act. 2 Rz. 12). Darüber hinaus habe der Beschwerdegegner bis heute keine Vergütung geleistet und aufgrund seiner finanziellen Verhältnisse sei nicht zu erwarten, dass er zur Leistung des Nutzungsentgelts von monatlich Fr. 1'850.– in der Lage sein werde (act. 2 Rz. 13). Mit der angesetzten Frist sei sowohl den Interessen der Gläubiger als auch denjenigen des Beschwerdegegners ausreichend Rechnung getragen worden (act. 2 Rz. 14). Im Weiteren rügt das Konkursamt, die Vorinstanz habe zu Unrecht einen kassatorischen Entscheid getroffen. Sie hätte eine aus ihrer Sicht angemessene Auszugsfrist ansetzen sollen (act. 2 Rz. 16 ff.).

3.3. Der Beschwerdegegner bringt in der Beschwerdeantwort vor, es sei fraglich, ob ein leeres Haus mit leeren Räumen einen höheren Verkaufserlös erziele als ein bewohntes Haus. Ein allfälliger höherer Verkaufserlös käme nicht der Gesamtheit der Gläubiger zugute, sondern nur dem Grundpfandgläubiger im letzten Rang, weil der zu erzielende Verkaufserlös kaum über dem Gesamtbetrag der grundpfandgesicherten Forderung liegen würde (act. 10 Ziff. 1). Sollten er und seine Lebenspartnerin nur für einen allenfalls leicht erhöhten Verkaufspreis aus dem B._____ ausziehen müssen, in welchem er seit mehr als 30 Jahren wohne, widerspreche dies dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit (act. 10 Ziff. 2). Auch sei durchaus möglich, dass ein Freund, der bereits in der Vergangenheit ein Kaufangebot abgegeben habe, das B._____ anlässlich der öffentlichen Versteigerung erwerbe und ihm in der Folge einen Mietvertrag anbiete. Ein Auszug einzig für die Verkaufsvorbereitung wäre unter diesen Umständen stossend. Es sei auch möglich, dass ein anderer Käufer ihm einen Mietvertrag anbiete (act. 10 Ziff. 3). Die Auszugsfrist von weniger als zwei Monaten sei auch nach konkursrechtlichen Grundsätzen unangemessen kurz. So sei zu berücksichtigen, dass er seit 30 Jahren im B._____ wohne und weder eine Dringlichkeit noch ein Nachteil für die Konkursmasse aufgrund der weiteren Nutzung bestehe. Im Gegenteil, er kümmere sich um den kleinen Unterhalt (act. 10 Ziff. 4).

Abschliessend hebt der Beschwerdegegner hervor, dass anlässlich der Einvernahme vom 23. Oktober 2024 vereinbart worden sei, dass er weiterhin im Haus wohnen könne. Ein möglicher Auszug sei nicht thematisiert worden. Erst anlässlich der Besprechung vom 25. Juni 2025 sei ein entsprechender Verfügungsvorschlag mit Auszugstermin per Ende August 2025 vorgelegt worden, mit der Aufforderung zur Stellungnahme bis am 30. Juni 2025. Das Konkursamt habe noch vor Ablauf der angesetzten Frist die angefochtene Verfügung erlassen und den Auszugstermin auf den 15. August 2025 vorverschoben (act. 10 Ziff. 5).

4. Dauer des Verbleibs in der Liegenschaft

4.1. Durch die Konkurseröffnung verliert der Schuldner das Recht, über sein Vermögen zu verfügen: Verwaltungs- und Verfügungsbefugnisse gehen auf die Konkursmasse über, die sie durch die Konkursverwaltung ausübt (BGE 121 III 28 E. 3= Pra 84 [1995] Nr. 208; 114 III 60 E. 2b). Wohnt der Schuldner in einer Wohnung, die zur Konkursmasse gehört, wird diese von der Konkursverwaltung verwaltet. Unter welchen Bedingungen und wie lange der Schuldner und seine Familie in der bisherigen Wohnung bzw. im bisherigen Haus verbleiben dürfen, bestimmt die Konkursverwaltung (vgl. Art. 229 Abs. 3 SchKG). Lehre und Rechtsprechung gehen seit jeher einhellig davon aus, dass sich aus dieser Vorschrift weder ein Recht des Schuldners und seiner Familie auf kostenloses Wohnen herleiten lässt, noch ein solches auf Verbleib in der Wohnung bis zur Verwertung (BGE 117 III 63 E. 1; BGer 5A_302/2012 vom 4. Juni 2012 E. 2.2.1; ZR 100 Nr. 1; BSK SchKG I-LUSTENBERGER/SCHENKER, 3. Aufl. 2021, Art. 229 N 15a). Insoweit unterscheidet sich die Rechtslage im Konkursverfahren wesentlich von der Regelung in Art. 19 VZG, die für das Pfändungsverfahren das Gegenteil statuiert (vgl. OGer ZH PS120183 vom 22. Oktober 2012 E. 2).

Der Entscheid, wie lange ein Schuldner und seine Familie befugt sind, im Haus zu bleiben, trifft die Konkursverwaltung nach pflichtgemäsem Ermessen, so dass die Regelung den Umständen angemessen ist und den besonderen Verhältnissen gerecht wird (BGer 5A_988/2016 vom 9. Februar 2017 E. 3.5.). Dabei hat die Konkursverwaltung die Interessen der Gläubiger bestmöglich zu wahren (BSK SchKG I-LUSTENBERGER/SCHENKER, 3. Aufl. 2021, Art. 229 N 13; KUKO

SchKG-KRÜSI, 3. Aufl. 2025, Art. 229 N 16). Das Bundesgericht hat festgehalten, dass mietrechtliche Bestimmungen auf diesen Tatbestand nicht anwendbar sind (BGer 5A_988/2016 vom 9. Februar 2017 E. 3.5.).

4.2. Mit Eröffnung des Konkurses über den Beschwerdegegner am 10. Oktober 2024 wurde das B._____ Teil der Konkursmasse und der Beschwerdegegner verlor die Verfügungsfähigkeit darüber. Dem Konkursamt kommt somit die Befugnis zu, über den Verbleib des Beschwerdegegners im B._____ zu entscheiden und folglich das Ende des Verbleibs zu bestimmen. Die Vorinstanz erachtete eine Auszugsfrist von eineinhalb Monaten als unangemessen kurz. Sie verwies dabei nicht zuletzt auf die im Mietrecht geltenden Kündigungsbestimmungen. Mietrechtliche Bestimmungen sind jedoch auf Art. 229 Abs. 3 SchKG nicht anwendbar, sondern das Konkursamt hat den Entscheid nach pflichtgemäßem Ermessen zu treffen, das heisst gestützt auf die Umstände und die besonderen Verhältnisse, wobei es die Interessen der Gläubiger bestmöglich zu wahren hat.

Die Gläubiger haben ein Interesse daran, dass die Liegenschaft ungehindert verwertet und bei der Verwertung ein möglichst hoher Verkaufspreis erzielt wird (vgl. BSK SchKG I-LUSTENBERGER/SCHENKER, 3. Aufl. 2021, Art. 229 N 12). Die bestmögliche Wahrung dieses Interesses kann verlangen, dass die Liegenschaft sowohl während den Besichtigungen als auch zum Verwertungszeitpunkt leer steht (vgl. OGer ZH PS120071 vom 19. April 2012 E. 4.6; OGer ZH PS120102 vom 14. Juni 2012 E. II.5.). In welchem Stadium sich das Konkursverfahren betreffend den Schuldner befindet, ergibt sich weder aus den Akten noch aus den Ausführungen des Konkursamts. Insbesondere ist ungewiss, ob das Lastenverzeichnis bereits in Rechtskraft erwachsen ist, womit die Verwertung in die entscheidende Phase träte und eine Regelung bzw. Beendigung des Verbleibs des Schuldners in der Liegenschaft ohne weiteres sachlich begründet wäre (vgl. BGer 5A_988/2016 vom 9. Februar 2017 E. 3.5.1.). Dass die Gläubiger im Juni 2025 ein zu beachtendes Interesse daran hatten, dass der Schuldner innert eineinhalb Monaten aus dem B._____ auszieht, wurde nicht dargetan. Dass die Auszugsfrist der Verfügung vom 30. Juni 2025 auf einer pflichtgemässen Ermessensausübung basiert, ist deshalb zu verneinen.

Zu berücksichtigen ist, dass der Beschwerdegegner am 23. Oktober 2024 vom Konkursamt einvernommen und auf Art. 204 sowie Art. 229 Abs. 3 SchKG hingewiesen wurde (act. 6/7/1 S. 6). Seither hat er davon Kenntnis, dass er das B._____ womöglich verlassen muss. Seit Juni 2025 war ihm zudem der konkrete Auszugstermin bekannt, womit er sich auf einen Auszug vorbereiten konnte.

Das Konkursamt strebt eine schnellst mögliche Verwertung der Liegenschaft an (act. 2 S.3 Rz. 9), ohne sich indes (wie gesehen) zum Stand des Verfahrens zu äussern. Es darf davon ausgegangen werden, dass das Konkursverfahren Mitte November 2025 – mehr als ein Jahr nach Konkurseröffnung (vgl. E. 1.1. oben) – fortgeschritten sein und die Verwertung der Liegenschaft bevorstehen wird. Zu diesem Zeitpunkt werden die Gläubiger ein zu beachtendes Interesse daran haben, dass der Schuldner und seine Familie das B._____ verlassen, und der Schuldner wird sich seit knapp sechs Monaten auf den Auszug vorbereitet haben. Unter diesen Umständen rechtfertigt es sich, dass die Kammer dem Beschwerdegegner eine Auszugsfrist von rund 60 Tagen seit Erlass dieses Entscheids ansetzt und ihn verpflichtet, das B._____ bis am 17. November 2025, 16:00 Uhr, zu verlassen und dem Konkursamt in vollständig geräumtem und gereinigtem Zustand zu übergeben.

5. Kosten- und Entschädigungsfolgen

Das Verfahren vor der oberen kantonalen Aufsichtsbehörde in Schuldbetreibungs- und Konkursachen ist kostenlos. Parteientschädigungen sind nicht zuzusprechen (Art. 20 Abs. 2 Ziff. 5 SchKG; Art. 61 Abs. 2 lit. a und Art. 62 Abs. 2 GebV SchKG).

Es wird erkannt:

1. In teilweiser Gutheissung der Beschwerde wird Dispositiv-Ziffer 1 des Urteils des Bezirksgerichts Winterthur als untere kantonale Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs vom 25. Juli 2025 aufgehoben und durch folgende Fassung ersetzt:

- "1. Die Beschwerde des Beschwerdegegners wird abgewiesen und der Beschwerdegegner wird angewiesen, die Liegenschaft B. _____ 1, Blatt 2, Grundbuch C. _____ **bis spätestens 17. November 2025, 16:00 Uhr**, zu verlassen und dem Konkursamt Wülflingen-Winterthur in vollständig geräumtem und gereinigtem Zustand zu übergeben."
2. Für das zweitinstanzliche Beschwerdeverfahren werden keine Kosten erhoben und keine Parteientschädigungen zugesprochen.
3. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an das Konkursamt Wülflingen-Winterthur unter Beilage einer Kopie von act. 10, sowie an die Vorinstanz, je gegen Empfangsschein.

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

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 Schuldbetrei-
bungs- 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:

MLaw L. Jauch

versandt am:
19. September 2025