

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer als obere kantonale Aufsichtsbehörde
über Schuldbetreibung und Konkurs



Geschäfts-Nr.: PS250227-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. _____,

Beschwerdegegnerin (vor Obergericht),

betreffend **konkursrechtliche Ausweisung /**

Nutzungsentgelt gemäss Art. 229 Abs. 3 SchKG

**Beschwerde gegen ein Urteil des Bezirksgerichtes Winterthur vom 25. Juli
2025 (CB250032)**

Erwägungen:

1. Sachverhalt und Prozessgeschichte

1.1. Mit Urteil vom 10. Oktober 2024 eröffnete das Einzelgericht in Konkursachen des Bezirksgerichts Winterthur den Konkurs über B._____ und beauftragte das Konkursamt Wülflingen-Winterthur (nachfolgend: Konkursamt) mit der Durchführung des Verfahrens. Zur Konkursmasse gehört die Liegenschaft C._____1 in D._____ (nachfolgend: C._____), in dem B._____ seit rund 30 Jahren wohnt. Im Februar 2025 zog die Lebenspartnerin von B._____ (nachfolgend: Beschwerdegegnerin) in das C._____ ein.

1.2. Mit Verfügung vom 30. Juni 2025 forderte das Konkursamt die Beschwerdegegnerin auf, das C._____ 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 von der Beschwerdegegnerin zu bezahlende Entschädigung für die Nutzung des C._____ auf Fr. 500.– pro Monat (exkl. Nebenkosten) fest (Dispositiv-Ziff. 2). Sämtliche Nebenkosten gingen vollumfänglich zu Lasten der Beschwerdegegnerin (Dispositiv-Ziff. 3, act. 4/2 = act. 6/2). Gleichentags wies das Konkursamt auch B._____ zum Verlass des C._____ bis spätestens 15. August 2025 an und legte das von ihm zu bezahlende Nutzungsentgelt fest.

1.3. Mit Eingabe vom 8. Juli 2025 erhob die Beschwerdegegnerin gegen die Verfügung vom 30. Juni 2025 Beschwerde beim Bezirksgericht Winterthur als untere kantonale Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs (nachfolgend: Vorinstanz) und beantragte die Aufhebung der angefochtenen Verfügung (act. 6/1). Mit Verfügung vom 16. Juli 2025 setzte die Vorinstanz dem Konkursamt Frist zur Stellungnahme an (act. 6/3). Die Stellungnahme 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 die angefochtene Verfügung auf (Dispositiv-Ziff. 1), ohne Kosten zu erheben oder Parteientschädigungen zuzusprechen (Dispositiv-Ziff. 2, 3; act. 3 = act. 5 [Aktenexemplar] = act. 6/6).

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 von der Beschwerdegegnerin vorinstanzlich erhobene Beschwerde sei abzuweisen bzw. die Verfügung des Konkursamts vom 30. Juni 2025 sei zu bestätigen. Eventualiter sei die der Beschwerdegegnerin angesetzte Frist angemessen zu verlängern, längstens jedoch bis am 30. September 2025, und es sei die zu bezahlende Nutzungsentschädigung festzulegen (act. 2 S. 1, 4).

1.5. Auch B._____ erhob gegen seine Ausweisung 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 PS250226 geführt.

1.6. Die vorinstanzlichen Akten wurden von Amtes wegen beigezogen (act. 6/1 – 8). Der Beschwerdeeingang wurde den Parteien am 7. August 2025 angezeigt (act. 7/1 f.). Am 15. August 2025 wurde der Beschwerdegegnerin Frist zur Beschwerdeantwort angesetzt (act. 8). Die Frist verstrich ungenutzt (act. 9/1). 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 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. 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. 6/7). Mit Postaufgabe der Beschwerde am 5. August 2025 (act. 2) wurde die Beschwerdefrist gewahrt. Die Beschwerde enthält zudem Anträge sowie eine Begründung.

2.3. 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.). Die Gläubiger haben insbesondere ein Interesse daran, dass die Beschwerdegegnerin das C._____ verlässt, damit die Liegenschaft leer steht und ungehindert verwertet werden kann (vgl. BSK SchKG I-LUSTENBERGER/SCHENKER, 3. Aufl. 2021, Art. 229 N 12). Folglich ist dem Konkursamt das schutzwürdige Interesse zur Beschwerdeführung gemäss Art. 17 SchKG zuzuerkennen. Dem Eintreten auf die Beschwerde steht damit nichts im Wege.

2.4. Im Beschwerdeverfahren sind neue Anträge, neue Tatsachen und neue Beweismittel ausgeschlossen (Art. 326 ZPO). Das gilt auch im zweitinstanzlichen betriebsrechtlichen Beschwerdeverfahren (OGer ZH PS200029 vom 27. Februar 2020 E. 2.1. m.w.H.). Bereits in der Verfügung vom 30. Juni 2025 hielt das Konkursamt fest, die Beschwerdegegnerin habe erklärt, mit ihrem Lohn gerade die Lebensunterhaltungskosten decken zu können, der Lohn reiche aber zur Zahlung eines Nutzungsentgelts nicht aus (act. 6/2). In der Beschwerdeschrift an die hiesige Kammer führt das Konkursamt erstmals aus, aufgrund der finanziellen Situation der Beschwerdegegnerin wäre ihr Einzug in das C._____ auch bei vorgängigem ordnungsgemäsem Gesuch nicht bewilligt worden (act. 2 Rz. 11). Die Nichtbewilligung des Gesuchs stellt eine neue Tatsachenbehauptung dar, die nach dem Gesagten unbeachtlich ist.

3. Parteistandpunkte und angefochtener Entscheid

3.1. In ihrer Beschwerde an die Vorinstanz brachte die Beschwerdegegnerin zusammengefasst vor, die Verfügung vom 30. Juni 2025 sei aufzuheben, da

Art. 229 Abs. 3 SchKG auf sie nicht anwendbar sei (act. 6/1). Vor der hiesigen Kammer liess sich die Beschwerdegegnerin nicht vernehmen (E. 1.6. oben).

3.2. Im angefochtenen Entscheid erwog die Vorinstanz, Art. 229 Abs. 3 SchKG regle die Befugnis des Konkursamts sowohl in Bezug auf B._____ als auch dessen Familie. Gemäss Duden sei eine Familie eine aus einem Elternpaar oder einem Elternteil und mindestens einem Kind bestehende Lebensgemeinschaft oder eine Gruppe miteinander verwandter Personen. Eine Lebenspartnerschaft falle nicht unter den Begriff der Familie, weshalb Art. 229 Abs. 3 SchKG auf die Beschwerdegegnerin nicht anwendbar sei. Die Beschwerdegegnerin gelte – ungeachtet dessen, ob sie mit B._____ einen Mietvertrag abgeschlossen habe oder nicht – als am Zwangsvollstreckungsverfahren nicht beteiligte Dritte. Direkte Anordnungen Dritten gegenüber seien dem Konkursamt verwehrt und kompetenzwidrig (m.V.a. OGer ZH LF110097 vom 11. Oktober 2011 E. 4), weshalb sich das Konkursamt zur Durchsetzung eines allfälligen Räumungsanspruchs gegenüber der Beschwerdegegnerin der Instrumente des Zivil- und Zivilprozessrechts bedienen müsse. Nach Ausführungen zum Rechtsmissbrauch schlussfolgerte die Vorinstanz, dass die Beschwerde gutzuheissen und die Verfügung des Konkursamts vom 30. Juni 2025 aufzuheben sei (act. 5 E. 3, 4).

3.3. Dem hält das Konkursamt entgegen, die Definition des Dudens sei nicht von Relevanz, müsse der gesetzliche Begriff doch gemäss dem Wortlaut sowie dem Sinn und Zweck der Bestimmung ausgelegt werden. Der in Art. 229 Abs. 3 SchKG verwendete Begriff der Familie sei weit zu verstehen. Die Bestimmung bezwecke, dass das Konkursamt nicht nur über das Verbleiberecht eines Schuldners verfügen könne, sondern auch über jenes der Personen, die mit ihm oder ohne, aber durch ihn in der Wohnung lebten. Die Verfügungskompetenz des Konkursamts gelte deshalb sowohl für eine verheiratete als auch unverheiratete Lebenspartnerin eines Schuldners und dies unabhängig vom Vorhandensein von Kindern (m.V.a. BGer 5A_988/2016 vom 9. Februar 2017 E. 3.4, 5A_801/2012 vom 18. Dezember 2012 E. 2.1, 2.3). Dass die Beschwerdegegnerin nach Eröffnung des Konkurses in das C._____ eingezogen sei, ändere nichts an der fehlenden Verfügungsbefugnis von B._____. Dieser könne die Verwertung nicht da-

durch erschweren, dass er in Verletzung seiner Verfügungsbefugnis und ohne Zustimmung des Konkursamts über die Konkursgegenstände verfüge (act. 2 Rz. 6, 7).

4. Anwendbarkeit von Art. 229 Abs. 3 SchKG

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).

4.2.1. Unklar ist, ob auch unverheiratete Lebenspartner des Schuldners unter den Begriff "Familie" in Art. 229 Abs. 3 SchKG fallen. Bei Unklarheiten einer Gesetzesbestimmung ist diese auszulegen. Das Bundesgericht befolgt bei der Auslegung von Gesetzesnormen einen pragmatischen Methodenpluralismus und lehnt eine Prioritätsordnung der einzelnen Auslegungselemente ab (zum Ganzen: BGE 148 III 314 E. 2.2. m.w.H.; BGer 5A_691/2023 vom 13. August 2024 E. 5.5).

4.2.2. Die Auslegung durch das Konkursamt überzeugt und steht im Einklang mit der bundesgerichtlichen Praxis. In seiner Entscheidung BGer 5A_988/2016 hob das Bundesgericht hervor, dass die Lebenspartnerin des Schuldners und dessen Kinder als Familie im Sinne von Art. 229 Abs. 3 SchKG zu bezeichnen seien

(BGer 5A_988/2016 vom 9. Februar 2017 E. 3.4.). Die von der Vorinstanz vorgenommene (rein grammatikalische) Auslegung des Begriffs "Familie" gestützt auf die im Duden (einem Rechtsschreibwörterbuch) verwendete Definition greift dagegen zu kurz. Eine weite Auslegung des Begriffs "Familie" erscheint insbesondere aus teleologischer Sicht angezeigt, denn eine enge Auslegung würde dem Sinn der Bestimmung zuwiderlaufen, welche bezweckt, die in die Konkursmasse fallenden Vermögenswerte im Interesse der Gläubiger bestmöglich zu verwalten und eine rasche und erfolgreiche Verwertung bzw. Versteigerung zu ermöglichen. Die Erreichung dieses Ziels wäre erheblich erschwert, wenn langjährige unverheiratete Lebenspartner nicht zur Familie des Schuldners zählten und ihnen beispielsweise nach mietrechtlichen Bestimmungen zu kündigen wäre.

4.2.3. In ihrer vorinstanzlichen Beschwerde bezeichnete die Beschwerdegegnerin B._____ als ihren Partner und machte geltend, bereits seit mehreren Jahren jeweils das Wochenende bei ihm zu verbringen (act. 6/1). Die Beschwerdegegnerin ist demnach unbestritten die Lebenspartnerin von B._____, und dies, wie aus ihren vorinstanzlichen Ausführungen geschlossen werden kann, bereits seit mehreren Jahren. Sie zählt daher zur "Familie" im Sinne von Art. 229 Abs. 3 SchKG.

4.3. Da die Beschwerdegegnerin vor der Vorinstanz ihr Begehren um Aufhebung der Verfügung vom 30. Juni 2025 einzig damit begründete, dass Art. 229 Abs. 3 SchKG auf sie nicht anwendbar sei, und ansonsten keine weiteren Rügen vorbrachte (vgl. E. 3.1. oben), erübrigen sich weitere Ausführungen. Einzig der Vollständigkeit halber ist darauf hinzuweisen, dass dem Konkursamt mit der Konkursöffnung die Kompetenz zufiel, darüber zu entscheiden, unter welchen Bedingungen und wie lange sowohl B._____ als auch die Beschwerdegegnerin im C._____ verbleiben dürfen. B._____ war demnach seit der Konkursöffnung nicht mehr Verfügungsberechtigt und konnte nicht entscheiden, wer in die Liegenschaft einzieht. Die Beschwerdegegnerin war nach der Konkursöffnung ohne Zustimmung des Konkursamtes zu B._____ gezogen. Sie verfügt daher über kein geschütztes Bleiberecht im C._____ und kann sich insbesondere weder auf einen Mietvertrag noch auf mietrechtliche Bestimmungen stützen.

4.4. Weil der vom Konkursamt angesetzte Auszugstermin (15. August 2025, 16:00 Uhr) bereits verstrichen ist, ist ein neuer Termin festzusetzen. Im Oktober 2024 wurde der Konkurs über B._____ eröffnet, womit dieser die Verfügungsbefugnis über das C._____ verlor. Nichtsdestotrotz zog die Beschwerdegegnerin im Februar 2025 in das C._____ ein, ohne vorab die Erlaubnis des Konkursamts einzuholen. Dieses Verhalten verdient keinen Rechtsschutz. Unter Berücksichtigung, dass B._____ mit heutiger Entscheidung verpflichtet wurde, das C._____ innert 60 Tagen, das heisst bis am 17. November 2025 zu verlassen, erscheint es angemessen und sachgerecht, auch die Beschwerdegegnerin zu verpflichten, das C._____ 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 die 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 von A._____ wird abgewiesen und A._____ wird angewiesen, die Liegenschaft C._____ 1, Blatt 2, Grundbuch D._____ **bis spätestens 17. November 2025, 16:00 Uhr**, zu verlassen und dem Konkursamt Wülflingen-Winterthur in vollständig geräumtem und gereinigtem Zustand zu übergeben.

Die Dispositiv-Ziffern 2 bis 4 der Verfügung des Konkursamts Wülflingen-Winterthur vom 30. Juni 2025 werden bestätigt."

2. Für das zweitinstanzliche Beschwerdeverfahren werden keine Kosten erhoben und keine Parteientschädigungen zugesprochen.
3. Schriftliche Mitteilung an die Parteien 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 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:

MLaw L. Jauch

versandt am: