

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer als obere kantonale Aufsichtsbehörde
über Schuldbetreibung und Konkurs



Geschäfts-Nr.: PS250266-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,
Oberrichterin lic. iur. M. Stammbach und Oberrichterin lic. iur.
A. Strähl sowie Gerichtsschreiber MLaw B. Latic

Urteil vom 29. September 2025

in Sachen

A._____,

Beschwerdeführerin

betreffend **Beschwerde**

(Beschwerde über das Betreibungsamt Winterthur-Stadt)

**Beschwerde gegen einen Beschluss des Bezirksgerichtes Winterthur vom
25. August 2025 (CB250037)**

Erwägungen:

1.1. Der Ehemann der Beschwerdeführerin ist Alleineigentümer eines Eck-Reiheneinfamilienhauses an der B._____-strasse 1, C._____. Gegen ihn laufen diverse Betreibungen auf Pfändung, in denen die Gläubiger bereits das Verwertungsbegehren gestellt haben und die Zwangsversteigerung des Grundstücks auf den tt.mm.2025 angezeigt wurde. In der Betreibung Nr. 2 des Betreibungsamts Winterthur-Stadt (fortan: Betreibungsamt) wird der Ehemann von der D.____ [Bank] auf Grundpfandverwertung betrieben; ein Verwertungsbegehren hat die D.____ allerdings nicht gestellt (vgl. zum Ganzen act. 5/2, act. 5/4, act. 5/9 und act. 5/14).

1.2. Am 4. August 2025 erhob die Beschwerdeführerin vor Vorinstanz eine Aufsichtsbeschwerde gegen das Betreibungsamt und verlangte insbesondere die Feststellung der Nichtigkeit der Verwertung des fraglichen Grundstücks. Im Wesentlichen machte sie geltend, da es sich um eine Familienwohnung handle, hätte ihr der Zahlungsbefehl zugestellt werden müssen (act. 5/1). Die Vorinstanz führte das Beschwerdeverfahren unter der Geschäfts-Nr. CB250037-K. Mit Eingabe vom 5. August 2025 reichte die Beschwerdeführerin Unterlagen nach (act. 5/3). Das Betreibungsamt nahm mit Eingabe vom 7. August 2025 unaufgefordert Stellung zur Beschwerde (act. 5/5 = act. 5/9). Mit Verfügung vom 8. August 2025 setzte die Vorinstanz der Beschwerdeführerin unter anderem Frist an, um zur Eingabe des Betreibungsamts Stellung zu nehmen (act. 5/7). Die Stellungnahme datiert vom 21. August 2025 (act. 5/14). Mit Urteil vom 25. August 2025 wies die Vorinstanz die Beschwerde ab (act. 5/15 = act. 4 [Aktenexemplar]). Im Nachgang reichte die Beschwerdeführerin der Vorinstanz weitere Eingaben ein (act. 5/17-19).

1.3. Mit Eingabe vom 31. August 2025 (Datum Poststempel: 3. September 2025) erhob die Beschwerdeführerin rechtzeitig Beschwerde und verlangt unter anderem die Aufhebung des Urteils vom 25. August 2025 (act. 2, Rechtsbegehren Ziffer 1, zur Rechtzeitigkeit s. act. 5/16). Der Beschwerde legte die Beschwerdeführerin zwar einen Entscheid der Vorinstanz vom 21. August 2025 mit der Geschäfts-Nr. CB250039 bei (vgl. act. 3). Da sie in ihrer Beschwerde an die Kammer aber die Aufhebung des Urteils vom 25. August 2025 beantragt und in der Be-

schwerdebegründung auf dessen Inhalt Bezug nimmt, während eine Auseinandersetzung mit dem Entscheid vom 21. August 2025 fehlt, ist davon auszugehen, dass sich ihre Beschwerde gegen das vorinstanzliche Urteil vom 25. August 2025 in der Geschäfts-Nr. CB250037-K richtet.

Die Beschwerde an die Kammer enthält lediglich ein digitales Abbild der Unterschrift der Beschwerdeführerin (act. 2 letzte Seite). Nachdem die Beschwerde abzuweisen ist, kann auf die Ansetzung einer Nachfrist im Sinne von Art. 132 Abs. 1 ZPO für die nachträgliche Unterzeichnung der Beschwerdeeingabe verzichtet werden.

1.4. Die vorinstanzlichen Akten wurden von Amtes wegen beigezogen (act. 5/20). Das Verfahren ist spruchreif. Auf die Ausführungen der Beschwerdeführerin ist 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 die unrichtige Rechtsanwendung und 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 mit der Begründung des vorinstanzlichen Entscheides im Einzelnen auseinanderzusetzen und anzugeben, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid ihrer Ansicht nach leidet (Art. 321 ZPO; vgl. im Einzelnen auch BK ZPO, STERCHI, 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). Neue Anträge, neue Tatsachen und neue Beweismittel (Noven) sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 ZPO).

3.1. Die Vorinstanz erwog zusammengefasst, die Beschwerdeführerin habe ihre Beschwerde damit begründet, dass bei einer Grundpfandverwertung in einer

Betreibung auf Pfandverwertung das Gesetz auch die Zustellung eines Zahlungsbefehls an den Ehegatten des Schuldners vorsehe, wenn es sich bei der belasteten Liegenschaft um eine Familienwohnung handle. Die Beschwerdeführerin mache geltend, die Zustellung eines solchen Zahlungsbefehls an sie sei nie geschehen. Allerdings anerkenne sie in ihrer Stellungnahme, den Zahlungsbefehl der D._____ in der Betreibung Nr. 2 erhalten zu haben, und erkläre, ihr seien lediglich diejenigen Zahlungsbefehle der Gläubiger, welche das Verwertungsbegehren gestellt hätten, nicht zugesandt worden. Diese anderen Betreibungen, zu deren Befriedigung die Verwertung der Liegenschaft an der B._____ -strasse 1 in C._____ erfolgen solle, seien jedoch keine Betreibungen auf Pfandverwertung, sondern auf Pfändung; bei diesen sei die Zustellung des Zahlungsbefehls an die Ehegatten nicht vorgesehen. Dass der Beschwerdeführerin in den Betreibungen neben derjenigen der D._____ keine Zahlungsbefehle zugestellt worden seien, sei somit nicht zu beanstanden (act. 4 E. 2).

3.2.1. Die Beschwerdeführerin macht geltend, die Vorinstanz sei fälschlicherweise davon ausgegangen, dass ihr der Zahlungsbefehl in der Betreibung Nr. 2 zugestellt worden sei. Dies treffe nicht zu. Der besagte Zahlungsbefehl sei ihrem Ehemann zugestellt worden, was er in seiner Stellungnahme vom 21. August 2025 und sie in ihrer Stellungnahme vom 22. August 2025 ausführlich dargelegt habe. Sie habe den Zahlungsbefehl in der Betreibung Nr. 2 nicht erhalten. Die Beschwerdeführerin stellt sich auf den Standpunkt, der Schutzzweck von Art. 153 SchKG hätte eine direkte Zustellung an den betreffenden Ehegatten, also an sie, erfordert (act. 2 S. 2 f.). Die Frage, ob in einer Betreibung auf Grundpfandverwertung der Schutzzweck von Art. 153 SchKG mit einer vertretungsweisen Zustellung des Zahlungsbefehls an den Ehemann umgangen wird, kann hier offen gelassen werden. In der betreffenden Betreibung Nr. 2 wurde wie erwähnt noch kein Verwertungsbegehren gestellt. Die von der Beschwerdeführerin vor Vorinstanz eingereichte Beschwerde richtete sich gegen die Grundpfandverwertung der Familienwohnung (act. 5/1). Entsprechend kann auch nur dieses Thema Gegenstand des zweitinstanzlichen Beschwerdeverfahrens sein. Die Zustellung des Zahlungsbefehls in der Betreibung Nr. 2 spielt für die von der Beschwerdeführerin gerügte

Zwangsversteigerung der Liegenschaft keine Rolle, weshalb sich weitere Ausführungen dazu erübrigen.

3.2.2. Die Beschwerdeführerin macht weiter geltend, das Betreibungsamt habe irreführende Angaben zur Betreibungs- bzw. Versteigerungsart gemacht. Auf den Immobilienplattformen sei von einer Grundpfandverwertung die Rede gewesen, weshalb sie rechtliche Beratung im Hinblick auf eine Grundpfandverwertung in Anspruch genommen habe (act. 2 S. 5 f.). Die Behauptung der Beschwerdeführerin, das Betreibungsamt habe die Versteigerung als Grundpfandverwertung bezeichnet, findet in den Akten keine Stütze. Die Beschwerdeführerin reicht denn auch keine Belege für ihre Darstellung ein. Vielmehr erfolgte die Publikation im Amtsblatt des Kantons Zürich vom 2. Mai 2025 unter dem Titel "Betreibungsamtliche Grundstücksteigerung". Dabei wurde unter dem Untertitel "Angaben zur Auflage" auf Folgendes hingewiesen: "Die Verwertung erfolgt auf Verlangen von Gläubigern in der Betreuung auf Pfändung." Die Publikation enthält keinen Hinweis auf eine Grundpfandverwertung (act. 5/4 S. 2, "Angaben zur Auflage").

Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin (act. 2 S. 4 unten und S. 5 oben) ist die vorinstanzliche Begründung nicht widersprüchlich, zumal die Vorinstanz die verschiedenen Betreibungen und Betreibungsarten unterscheidet und die unterschiedlichen (Zustellungs-)Voraussetzungen erwähnt: Wie die Vorinstanz korrekt erwog sind die Bestimmungen von Art. 151 ff. SchKG – und insbesondere die Zustellungsbestimmung gemäss Art. 153 Abs. 2 lit. b SchKG, auf die sich die Beschwerdeführerin stützt – in der Betreuung auf Pfändung nicht anwendbar. Dies geht aus dem klaren Wortlaut von Art. 153 Abs. 2 lit. b SchKG hervor, wonach die Zustellung des Zahlungsbefehls an den Ehegatten nur erforderlich ist, falls das verpfändete Grundstück eine Familienwohnung ist. Als "verpfändet" werden Grundstücke bezeichnet, auf denen ein Grundpfand lastet. Wird ein Grundstück bei einer betreibungsrechtlichen Pfändung mit einer Verfügungsbeschränkung belegt (Art. 89 und Art. 101 SchKG), ist das betreffende Grundstück "gepfändet". Möglicherweise ist der Beschwerdeführerin dieser Unterschied zwischen den ähnlichen, aber inhaltlich völlig unterschiedlichen Begriffen nicht bewusst.

Zusammengefasst macht die Beschwerdeführerin mit Bezug auf die Beteiligungen, die zur Versteigerung geführt haben, keine Mängel geltend, insbesondere keine Mängel im Zusammenhang mit der Zustellung der Zahlungsbefehle. Der beantragten Feststellung, Rechtsvorschläge im Zusammenhang mit diesen Zahlungsbefehlen seien als rechtzeitig zu betrachten (vgl. Rechtsbegehren Ziffer 3), fehlt es damit von vornherein an der Grundlage (wobei es sich dabei um einen im Beschwerdeverfahren um einen nach Art. 326 ZPO unzulässigen neuen Antrag handelt).

3.3. Folglich sind die gerügten Zustellungen der Zahlungsbefehle nicht zu beanstanden; sie sind weder zu wiederholen (vgl. Rechtsbegehren Ziffern 2 und 4) noch liegt in diesem Zusammenhang ein Nichtigkeitsgrund vor (Rechtsbegehren Ziffer 5). Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

4. Das Verfahren vor der oberen kantonalen Aufsichtsbehörde in Schuldbeitreibungs- und Konkursachen ist kostenlos. Parteienschädigungen werden nicht zugesprochen (Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 SchKG; Art. 61 Abs. 2 lit. a und Art. 62 Abs. 2 GebV SchKG).

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Es werden keine Kosten erhoben.
3. Schriftliche Mitteilung an die Beschwerdeführerin, an die Vorinstanz sowie an das Betreibungsamt Winterthur-Stadt, 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

Der Gerichtsschreiber:

MLaw B. Lakic

versandt am:
30. September 2025