

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer als obere kantonale Aufsichtsbehörde
über Schuldbetreibung und Konkurs



Geschäfts-Nr.: PS250283-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,
Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller und Oberrichter Dr. E. Pahud
sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. K. Houweling-Wili

Urteil vom 30. September 2025

in Sachen

A._____,
Beschwerdeführerin,

vertreten durch Rechtsanwalt MLaw X._____,

gegen

1. **Stockwerkeigentümergeinschaft B.**____strasse 1,
2. **C.**____ AG,
Beschwerdegegnerinnen

1 vertreten durch D.____ AG,

betreffend **Spezialanzeige gemäss Art. 139 SchKG**
in Verbindung mit Art. 30 VZG / Pfändung Nr. ... ff.
(Beschwerde über das Betreibungsamt Zürich 7)

**Beschwerde gegen einen Beschluss der 1. Abteilung des Bezirksgerichtes
Zürich vom 29. August 2025 (CB250104)**

Erwägungen:

1.

1.1. Die Gläubigerin und Beschwerdegegnerin 1 (nachfolgend Beschwerdegegnerin 1) verlangte in der Betreuung Nr. .../Pfändung Nr. ... des Betreibungsamtes Zürich 7 gegen die Erbschaft des verstorbenen E. _____ (Schuldnerin) mit Verwertungsbegehren vom 13. Februar 2025 die Verwertung der gepfändeten Liegenschaft an der F. _____-strasse 2, ... Zürich (act. 9/6 und act. 9/8). Das Betreibungsamt zeigte der Beschwerdeführerin mit Spezialanzeige im Sinne von Art. 139 SchKG i.V.m. Art. 30 VZG vom 4. August 2025 die Grundpfandverwertung und die Publikation derselben am 5. August 2025 an (act. 9/4/2-3). Am 19. August gelangte die Beschwerdeführerin, welche zusammen mit ihrem Bruder die Erbengemeinschaft bildet und Gesamteigentümerin der Liegenschaft ist (act. 9/4/5, Art. 602 ZGB), an die 1. Abteilung des Bezirksgerichtes Zürich als untere kantonale Aufsichtsbehörde über Betreibungsämter. Sie verlangte die Aufhebung der genannten Spezialanzeige (Rechtsbegehren 1) sowie der Publikation (Rechtsbegehren 2), den Verzicht auf eine Grundpfandverwertung (Rechtsbegehren 3) und die Erteilung der aufschiebenden Wirkung (Rechtsbegehren 5, act. 9/2 S. 2). Das Bezirksgericht nahm nebst der Beschwerdegegnerin 1 zusätzlich die Pfändungsgläubigerin und Beschwerdegegnerin 2 (nachfolgend Beschwerdegegnerin 2) in das Verfahren auf. Nach Durchführung des Verfahrens wies das Bezirksgericht die Beschwerde mit Zirkulationsbeschluss vom 29. August 2025 ab, soweit es darauf eintrat (act. 9/9 = act. 8).

1.2. Gegen diesen Entscheid erhob die Beschwerdeführerin mit Eingabe vom 12. September 2025 Beschwerde an die Kammer als obere kantonale Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs (act. 2). Sie beantragt die Aufhebung des angefochtenen Entscheids, hält im Übrigen an den bei der Vorinstanz gestellten Anträgen fest und verlangt die Erteilung der aufschiebenden Wirkung.

1.3. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 9/1-10). Auf weitere prozessleitende Anordnungen wurde verzichtet. Das Verfahren erweist sich als spruchreif.

2.

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 (Art. 20a Abs. 3 SchKG; COMETTA/MÖCKLI, BSK SchKG-I, 2. Aufl. 2010, 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, begründet und mit Rechtsmittelanträgen versehen einzureichen (Art. 321 Abs. 1 ZPO). Mit der Beschwerde kann die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Neue Tatsachen und Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 ZPO). Das gilt auch im zweitinstanzlichen betriebsrechtlichen Beschwerdeverfahren (vgl. OGer ZH PS110019, Urteil vom 21. Februar 2011, E. 3.4).

2.3. Die Beschwerde vom 12. September 2025 wurde innert der Rechtsmittelfrist schriftlich bei der Kammer als der zuständigen Rechtsmittelinstanz eingereicht. Die Beschwerdeführerin ist durch den angefochtenen Entscheid beschwert und zur Beschwerde legitimiert. Es ist auf die Beschwerde einzutreten.

2.4. Hinsichtlich der beantragten aufschiebenden Wirkung ist zu bemerken, dass der angefochtene Entscheid keine vollstreckbaren Anordnungen enthält, die aufgeschoben werden könnten. Aus der diesbezüglichen Begründung geht indes hervor, dass die Beschwerdeführerin denn auch die Anordnung von vorsorglichen Massnahmen verlangt (vgl. act. 2 S. 6 f.). Mit dem vorliegenden Entscheid in der Sache wird das entsprechende Gesuch der Beschwerdeführerin allerdings hinfällig, weshalb sich Weiterungen erübrigen.

3.

3.1. Die Vorinstanz wies die Beschwerde der Beschwerdeführerin zusammengefasst mit der Begründung ab, die Beschwerdeführerin begründe ihre Rechtsbehelfen einzig damit, dass eine Grundpfandverwertung das Verhältnismässigkeitsprinzip verletze, weil die Befriedigung der Pfandgläubiger auch ohne die Versteigerung der Liegenschaft sichergestellt werden könne. Die Beschwerdeführerin habe geltend gemacht, sie habe dem Notar des Kreises Hottingen-Zürich, welcher mit der Auflösung des Gemeinschaftsvermögens betraut worden sei, bereits mehrere Vorschläge für eine Erbteilung unterbreitet. Der aktuelle Vorschlag sehe vor, die Liegenschaft in das Alleineigentum der Beschwerdeführerin und ihres Bruders zu überführen. Da keine exakt gleichwertigen Lose gebildet werden könnten, beabsichtige die Beschwerdeführerin, durch Aufnahme einer Hypothek eine Ausgleichszahlung an ihren Bruder zu tätigen und zugleich alle Schulden zu begleichen. Dazu hält die Vorinstanz fest, um die Verwaltung der Liegenschaft beständen seit Jahren andauernde Streitigkeiten, welche zu diversen Verfahren bis vor höchste Instanz geführt hätten. Die Beschwerdeführerin lege weder dar, ein Gesuch um Aufschub der Verwertung an das Betreibungsamt gestellt zu haben, noch dass die Voraussetzungen dazu erfüllt seien. Das von der Beschwerdeführerin im Hinblick auf die Erbteilung beabsichtigte Vorgehen sei vage und ungewiss. Zum einen sei unklar, in wessen Eigentum die zu versteigernde Liegenschaft überführt werden solle. Zum anderen lege die Beschwerdeführerin der Beschwerde weder die entsprechende Korrespondenz mit dem Notariat Zürich-Hottingen, noch die Bestätigung einer möglichen Finanzierung bei. Die Möglichkeit einer anderweitigen Befriedigung der Gläubiger sei lediglich behauptet, ohne dass diese konkret dargelegt und dafür Belege eingereicht oder erste Ratenzahlungen geleistet worden wären oder solche überhaupt geleistet werden könnten. In Anbetracht dessen sei ein Aufschub bzw. der Verzicht auf Verwertung nicht angezeigt und müsse vor dem Interesse der Gläubiger zurückweichen. Die Verwertung erscheine verhältnismässig. Darüber hinaus erhebe die Beschwerdeführerin keine Rügen, weshalb sich auch ihre Anträge um Aufhebung der Spezialanzeige und der Publikation der Grundpfandverwertung als unbegründet erweisen würden (act. 8 S. 3 f.).

3.2. Dagegen bringt die Beschwerdeführerin in zweiter Instanz nebst einer Wiederholung des bereits bei der Vorinstanz Ausgeführten einzig vor, sie habe bei der Vorinstanz ihre eigene Aussage als Beweis offeriert und sei damit ihrer Mitwirkungspflicht hinreichend nachgekommen. Zudem hätte die Gefahr bestanden, dass der Bruder der Beschwerdeführerin Kenntnis des Beschwerdeverfahrens erhalten würde und Einsicht in die Akten nehmen könnte, weshalb es der Beschwerdeführerin nicht zumutbar gewesen sei, ihre Verhandlungen mit dem Notariat Zürich-Hottingen offenzulegen. Sie müsse damit rechnen, dass ihr Bruder die Verhandlungen umgehend torpedieren würde. Wie dem Obergericht aus diversen anderen Verfahren bekannt sei, sträube sich dieser gegen jegliche Lösung, in welcher ihm nicht die Hälfte der Liegenschaft oder zumindest die Hälfte aller Wohnungen zu Alleineigentum zugewiesen würde. Ihre Lösung sehe hingegen vor, dass sie einen Grossteil der Liegenschaft zu Alleineigentum übernehmen und ihren Bruder für die Differenz finanziell entschädigen würde. Das ändere aber nichts daran, dass mit dem Notariat Zürich-Hottingen eine Behörde in die Angelegenheit involviert sei, deren Aufgabe es sei, eine Erbteilung herbeizuführen. Sobald diese vollzogen sei, werde die Befriedigung der Gläubigerinnen und Gläubiger problemlos möglich sein (act. 2 S. 5 f. Rz. 15 f. und Rz.19).

3.3. Aus den Akten ergibt sich, dass die Beschwerdeführerin bei der Vorinstanz ihre Parteiaussage als Beweis offeriert hat (act. 9/2). Die Parteibefragung nach Art. 168 Abs. 1 lit. f und Art. 191 ZPO ist grundsätzlich ein zulässiges Beweismittel. Im Beschwerdeverfahren nach Art. 17 ff. SchKG gelangen zwar praxisgemäss die Grundsätze des summarischen Verfahrens zur Anwendung, es gilt aber keine Beweismittelbeschränkung (OGer ZH PS220009 vom 16. Mai 2022, E. 4.1). Ein Beweis wird indes nur über hinreichend behauptete Tatsachen abgenommen (Art. 150 Abs. 1 ZPO; ZK ZPO-HASENBÖHLER/YAÑEZ, 4. Aufl.2025, N 6a). Das gilt auch in Verfahren wie dem vorliegenden, weil der rechtserhebliche Sachverhalt nur unter Vorbehalt der Mitwirkung der Parteien von Amtes wegen festzustellen ist. Die beschwerdeführende Partei hat die Aufsichtsbehörde über die wesentlichen Tatsachen zu unterrichten (Art. 20a Abs. 2 Ziff. 2 SchKG; BSK SchKG I-COMETTA/MÖCKLI, 3. Aufl. 2021, Art. 20a N 6 f. und N 9).

Die Beschwerdeführerin hat bei der Vorinstanz keine konkreten Behauptungen zu den Verhandlungen mit dem Notariat Zürich-Höngg und der geplanten Finanzierung aufgestellt (vgl. act. 9/2). Die vorinstanzliche Feststellung, dass das von der Beschwerdeführerin im Hinblick auf die Erbteilung beabsichtigte Vorgehen vage und ungewiss sei, wird von der Beschwerdeführerin auch nicht beanstandet. Mit hin waren auch keine diesbezüglichen Beweise abzunehmen. Überdies behauptet die Beschwerdeführerin, sie habe aus Geheimhaltungsinteressen bei der Vorinstanz nicht alles offenlegen können. Aus diesem Umstand kann die Beschwerdeführerin aber nichts zu ihren Gunsten ableiten, weil es eine Partei nicht davon entbindet, dem Gericht das Notwendige vorzutragen. Für den Fall, dass schutzwürdige Interessen auf dem Spiel stehen, sieht Art. 156 ZPO vor, dass das Gericht zu deren Wahrung auf Antrag hin die erforderlichen Massnahmen treffen kann (ZK ZPO-HASENBÖHLER/YAÑEZ, 4. Aufl. 2025, Art. 156 N 11). Konkret können bestimmte Angaben unter anderem vom Akteneinsichtsrecht ausgenommen werden. Vorausgesetzt ist, dass Anhaltspunkte für eine effektive Gefährdung konkretisiert werden und die Schutzmassnahmen verhältnismässig sind (vgl. BGE 148 III 84; OGer/ZH LF210004/Z03, Beschluss vom 10. März 2021, E. 2.2). Einen entsprechenden Antrag hat die Beschwerdeführerin bei der Vorinstanz nicht gestellt.

Schliesslich bleibt der Vollständigkeit halber festzuhalten, dass das Argument der Beschwerdeführerin, wonach durch die Beteiligung des Notariats Zürich-Hottingen die Herbeiführung der Erbteilung und damit die Befriedigung der Beschwerdegegnerinnen gewährleistet seien (vgl. act. 2 S. 5 f. Rz. 15 und 19), von vornherein nicht geeignet ist, das Interesse der Beschwerdegegnerinnen an der (unmittelbar bevorstehenden) Zwangsvollstreckung zurückzudrängen.

3.4. Die Beschwerde erweist sich als unbegründet und ist abzuweisen.

4.

Das Verfahren vor den kantonalen Aufsichtsbehörden in Schuldbetreibungs- und Konkursachen ist grundsätzlich kostenlos (Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 SchKG und Art. 61 Abs. 2 GebV SchKG). Eine Parteienschädigung ist nicht zuzusprechen (vgl. Art. 62 Abs. 2 GebV SchKG).

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Es werden keine Kosten erhoben.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerinnen unter Beilage eines Doppels von act. 2, und an die Vorinstanz sowie an das Betreibungsamt Zürich 7, je gegen Empfangsschein.

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

5. Eine **Beschwerde** gegen diesen Entscheid an das Bundesgericht ist innerhalb **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:

lic. iur. K. Houweling-Wili

versandt am:
2. Oktober 2025