

# Obergericht des Kantons Zürich

Verwaltungskommission



---

Geschäfts-Nr. VB220012-O/U

Mitwirkend: Der Obergerichtspräsident lic. iur. M. Langmeier, Vizepräsidentin lic. iur. F. Schorta, Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Oberrichterin lic. iur. Ch. von Moos Würgler und Oberrichter lic. iur. Ch. Prinz sowie die Gerichtsschreiberin lic. iur. A. Leu

## **Beschluss vom 15. November 2022**

in Sachen

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

Beschwerdeführer

gegen

**Grundbuchamt B. \_\_\_\_\_,**

Beschwerdegegner

betreffend **Aufsichtsbeschwerde gegen den aufsichtsrechtlichen Beschwerdeentscheid des Bezirksgerichts Winterthur vom 25. August 2022 (BA220002-K)**

**Erwägungen:**

**I.**

1. Am 2. Juni 2022 reichte A.\_\_\_\_\_ (fortan: Beschwerdeführer) beim Bezirksgericht Winterthur eine Aufsichtsbeschwerde gegen eine Anzeige des Grundbuchamtes B.\_\_\_\_\_ (fortan: Beschwerdegegner) vom 16. Mai 2022 betreffend die Abgabe einer Grundbuchanmeldung zur Übertragung des Grundstücks ein (Art. 969 ZGB) und führte zur Begründung aus, er habe seine Unterschrift vom Erbvertrag zurückgezogen, weshalb die Eigentumsübertragung mangels Alleineigentums seiner Schwester C.\_\_\_\_\_ nicht möglich sei.
2. Das Bezirksgericht eröffnete in der Folge das Verfahren Geschäfts-Nr. BA220002-K und gewährte dem Beschwerdegegner das rechtliche Gehör. Mit Beschluss vom 25. August 2022 wies es die Beschwerde ab, soweit es darauf eintrat (act. 6). Der Beschluss konnte dem Beschwerdeführer am 29. September 2022 auf dem Rechtshilfeweg zugestellt werden (act. 2/3/2, act. 5/12).
3. Gegen den Beschluss vom 25. August 2022, Geschäfts-Nr. BA220002-K, erhob der Beschwerdeführer beim Obergericht des Kantons Zürich mit Eingabe vom 3. Oktober 2022 innert Frist Beschwerde (act. 1) und stellte die folgenden Rechtsbegehren:
  - "- Antrag zur Rezensiön der Erbteilung und gerechter Verteilung, Berichtigung
  - Bestaetigung vom Rueckzug (rescission) meines Autograms von der Erbteilung
  - Antrag Verkaufsstopp bis zum Gerichtsentscheid Bezirksgericht Winterthur
  - Wiedererwaegung auf der Basis vom Naturgesetz (God's Law)

Maxims - Equity sees that as done what ought to be done  
- Equity will not suffer a wrong to be without a remedy"

4. Mit Schreiben vom 13. Oktober 2022 (act. 7) wurden dem Beschwerdeführer verschiedene Fragen in Bezug auf das vorliegende Verfahren beantwortet.
5. Nach § 83 Abs. 2 des Gerichtsorganisationsgesetzes (GOG, LS 211.1) bzw. § 84 GOG i.V.m. Art. 322 Abs. 1 der Zivilprozessordnung (ZPO, SR 272) stellt die Rechtsmittelinstanz die Aufsichtsbeschwerde der Gegenpartei zur schriftlichen Stellungnahme zu, es sei denn, die Beschwerde sei sofort unzulässig oder unbegründet. Da dies – wie im Folgenden zu zeigen sein wird – der Fall ist, kann auf das Einholen einer Stellungnahme des Beschwerdegegners verzichtet werden. Das Verfahren erweist sich als spruchreif. Auf die Vorbringen des Beschwerdeführers ist nachfolgend einzugehen, soweit dies unter Hinweis auf § 83 Abs. 3 GOG notwendig erscheint.
6. Auf das vorliegende Verfahren sind die Art. 319 ff. ZPO sinngemäss anwendbar (§ 84 GOG). Entsprechend kann mit der Beschwerde die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Neue Anträge, neue Tatsachen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren hingegen ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO).

## II.

1. Gemäss § 80 Abs. 1 lit. b GOG i.V.m. § 84 GOG i.V.m. § 18 Abs. 1 lit. k der Verordnung über die Organisation des Obergerichts (OrgV OG, LS 212.51) übt die Verwaltungskommission des Obergerichts des Kantons Zürich die Aufsicht über die dem Obergericht unterstellten Gerichte und nach § 80 Abs. 2 GOG die mittelbare Aufsicht über die den Bezirksgerichten unterstellten Behörden aus (Hauser/Schweri/Lieber, GOG-Kommentar, 2. Auflage, Zürich/Basel/Genf 2017, § 80 N 1 und § 84 N 1). Die Verwaltungskommission ist daher zur Behandlung der vorliegenden Beschwerde, welche sich gegen den Beschluss des Bezirksgerichts Winterthur vom 25. August 2022 (Nr. BA220002-K, act. 6) richtet, zuständig.

2. Gemäss Art. 321 Abs. 1 ZPO i.V.m. § 84 GOG ist die Beschwerde bei der Rechtsmittelinstanz schriftlich und begründet einzureichen, wobei sie nebst konkreten Anträgen eine hinreichende Begründung zu enthalten hat. Im Rahmen der Begründung hat sich die beschwerdeführende Partei mit dem angefochtenen Entscheid auseinanderzusetzen und im Einzelnen aufzuzeigen, an welchen Mängeln der vorinstanzliche Entscheid leidet bzw. aus welchen Gründen dieser falsch sei (vgl. etwa ZK ZPO-Freiburghaus/Afheldt, Art. 321 N 15). Bei Parteien ohne anwaltliche Vertretung wird an die Begründungslast ein weniger strenger Massstab gestellt als bei anwaltlich vertretenen Prozessbeteiligten. Vorausgesetzt wird aber immerhin, dass zur Begründung wenigstens rudimentär dargelegt wird, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid nach Auffassung der Partei leidet (Urteil der II. Zivilkammer OGer ZH vom 21. Februar 2012, Geschäfts-Nr. PS110192-O, E. 5.1). Enthält die Beschwerde keine rechtsgenügende Begründung, ist darauf nicht einzutreten (vgl. statt vieler: DIKE Kommentar ZPO-Hungerbühler/Bucher, Art. 321 N 17 i.V.m. Art. 311 N 28 und 46).
- 3.1. Das Bezirksgericht Winterthur erwog in seinem Beschluss vom 25. August 2022, Geschäfts-Nr. BA220002-K (act. 6), zusammengefasst das Folgende: Die Beschwerde richte sich gegen eine Anzeige des Beschwerdegegners vom 16. Mai 2022, worin dem Beschwerdeführer, der über ein Vorkaufsrecht an einer Liegenschaft aus einer Erbteilung verfüge, im Sinne von Art. 969 ZGB eine Anzeige über die Abgabe einer Grundbuchanmeldung zur Übertragung des Grundstücks gemacht worden sei. Der Beschwerdeführer mache geltend, die Unterschrift vom Erbvertrag zurückgezogen zu haben, weshalb seine Schwester C.\_\_\_\_\_ nicht Alleineigentümerin der massgeblichen Liegenschaft geworden sei. Aus einem aktenkundigen Schreiben des Beschwerdeführers vom 11. Oktober 2021 gehe hervor, dass er davon ausgehe, dass er den Erbteilungsvertrag im Jahre 2006 aufgrund einer Täuschung seiner Schwester unterzeichnet habe.
- 3.2. Die Ausübung des Vorkaufsrechts müsse klar und vorbehaltlos erfolgen. Aus dem Schreiben des Beschwerdeführers vom 11. Oktober 2021 an den

Beschwerdegegner ergebe sich nicht, dass er das Vorkaufsrecht habe ausüben wollen. Vielmehr habe er darin lediglich erklärt, mit der damaligen Erbteilung nicht einverstanden gewesen zu sein. Wer sein Vorkaufsrecht nicht innert dreier Monate ausübe, verwirke es. Die Ausübungsfrist des Beschwerdeführers sei Mitte Januar 2022 unbenutzt verstrichen. Der Beschwerdegegner sei gemäss Art. 969 ZGB verpflichtet gewesen, den Beteiligten von der grundbuchlichen Verfügung Anzeige zu machen. Der Beschwerdegegner habe die Grundbuchanmeldung geprüft und die Voraussetzungen zur Anmeldung bejaht. Bei der Prüfung des Verfügungsrechts beschränke sich die Kognition des Beschwerdegegners auf formale Kriterien. Für den Erwerb des Eigentums bestehe der Rechtsgrund bei einem privatrechtlichen Vertrag im öffentlich beurkundeten Kaufvertrag. Bei der Prüfung des Rechtsgrundes verfüge der Grundbuchverwalter über volle Kognition. Im Zweifel habe er von dessen Gültigkeit auszugehen. Nicht zu prüfen habe er, ob eine Vertragspartei einem wesentlichen Irrtum erlegen oder übervorteilt worden sei. Um den materiellen Bestand des Rechtsverhältnisses habe sich der Beschwerdegegner somit nicht zu kümmern. Er habe daher nicht klären müssen, ob das vorgängige Rechtsgeschäft, mit welchem die Schwester des Beschwerdeführers Eigentum am Grundstück erworben habe, rechtmässig gewesen sei. Die Voraussetzungen für die Grundbuchanmeldung seien somit erfüllt gewesen.

4. Der Beschwerdeführer bringt zur Begründung seiner Beschwerde (act. 1) im Wesentlichen das Folgende vor: Die Erbteilung sei unter Mitwirkung von Herrn D.\_\_\_\_\_ erfolgt. Er, der Beschwerdeführer, sei davon ausgegangen, dass Herr D.\_\_\_\_\_ neutral handeln würde. Er habe den Teilungsvorschlag gründlich studiert und mit seiner Schwester diskutiert. Auf dem Notariat habe er diese gefragt, ob das zu unterschreibende Dokument immer noch dasselbe sei oder ob Änderungen vorgenommen worden seien. Seine Schwester habe bestätigt, dass es sich um das gleiche Dokument handle, obwohl sie die Anteile am Grundstück geändert habe. Es handle sich um einen Betrug in grossem Umfang. Sie habe wohl schon den ersten Teilungsvorschlag abgeändert. Diese Vorkommnisse seien der Anstoss zum Antrag, dass das

- Gericht die Erbteilung überprüfen und korrigieren solle. Nach der Erbteilung im Jahre 2012 sei das Haus komplett renoviert worden, wobei er, der Beschwerdeführer, sich an der Renovation beteiligt habe. Nach der Renovation habe seine Schwester nicht mehr zur Miete in der Wohnung bleiben, sondern sie kaufen wollen. Diesem Vorschlag habe er, der Beschwerdeführer, aber nicht zugestimmt. Sie hätten gemeinsam ein Unterkonto für die Liegenschaft geführt. Der ihm übergebene Ordner sei auf mysteriöse Art und Weise verschwunden. Der Charakter seiner Schwester lasse zu wünschen übrig. So habe er ihr eine Münzsammlung zur Aufbewahrung übergeben. Als er diese zurückgefordert habe, habe sie ihm erklärt, dass diese nun ihr gehöre. Dasselbe sei mit seinem Fahrrad geschehen. Auch habe sie einen ihm gehörenden Gutschein für eine Reise nach Prag eingelöst. Er ziehe seine Unterschrift von der Erbteilung zurück. Eine Unterschrift auf die Verzichtserklärung zum Verkauf des Grundstücks Nr. ... sei daher nicht möglich. Das Gericht solle die Erbteilung mit einer neuen Schätzung nochmals evaluieren.
5. Der Beschwerdeführer führt in seiner Beschwerdeschrift vom 3. Oktober 2022 zwar verschiedene konkrete Anträge auf (act. 1 S. 1), er unterlässt es jedoch, sich nachfolgend mit den oben wiedergegebenen Erwägungen des Bezirksgerichts im Einzelnen auseinanderzusetzen und darzulegen, weshalb der Entscheid, die Aufsichtsbeschwerde abzuweisen, falsch gewesen sei. Namentlich macht er keine Ausführungen dazu, weshalb das Bezirksgericht zu Unrecht angenommen habe, dass der Beschwerdegegner die Grundbuchanmeldung habe vornehmen dürfen und im Rahmen der Prüfung der Voraussetzungen dazu korrekterweise davon abgesehen habe, den materiellen Bestand des Rechtsverhältnisses, aus welchem die Schwester des Beschwerdeführers ihre Eigentümerstellung ableitete und die Grundbuchanmeldung legitimierte, zu überprüfen. Ebenso wenig befasst er sich mit den Erwägungen der Vorinstanz zur nicht erfolgten Ausübung des Vorkaufsrechts. Vielmehr beschränkt sich der Beschwerdeführer in der Beschwerdeschrift auf seine Beanstandungen, welche er bereits vor Vorinstanz vorgebracht hat (act. 5/2/1). Namentlich macht er generelle Ausführungen zur Erbteilung und zur Zuteilung der massgeblichen Grundstücke, zum seiner An-

sicht nach irreführenden Verhalten seiner Schwester C.\_\_\_\_\_ sowie zu weiteren familiären Vorkommnissen (act. 1). Damit fehlt es an einer hinreichenden Auseinandersetzung mit den Erwägungen des Bezirksgerichts Winterthur in seinem Beschluss vom 25. August 2022, Geschäfts-Nr. BA220002-K, und damit an einer genügenden Begründung, weshalb auf die Beschwerde nicht einzutreten ist.

6. Soweit der Beschwerdeführer Anträge zur Rezension der Erbteilung und zur gerechten Verteilung, auf Bestätigung seines Rückzugs seiner Unterschrift von der Erbteilung sowie auf einen Verkaufsstopp stellt (act. 1 S. 1), so handelt es sich hierbei um neue Anträge, welche im vorliegenden Verfahren gemäss Art. 326 Abs. 1 ZPO nicht zuzulassen sind. Auch diesbezüglich ist auf die Beschwerde nicht einzutreten. Gleiches gilt für den Antrag auf Wiedererwägung, für welchen die Beschwerdeinstanz nicht zuständig ist.

### III.

1. Die Gerichtsgebühr für das vorliegende Verfahren ist auf Fr. 500.- festzusetzen. Ausgangsgemäss sind die Kosten des Verfahrens dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 83 Abs. 3 GOG i.V.m. Art. 106 Abs. 1 ZPO; § 20 Gebührenverordnung des Obergerichts [GebV OG, LS 211.11]). Parteienschädigungen sind keine zuzusprechen.
2. Die Verwaltungskommission entscheidet als obere Aufsichtsbehörde letztinstanzlich über die vorliegende Beschwerde. Ein kantonales bzw. eidgenössisches Rechtsmittel dagegen besteht nicht (GOG Kommentar-Hauser/Schweri/Lieber, § 84 N 1; Urteil des Bundesgerichts 4A\_448/2015 vom 14. September 2015 sowie Urteil des Bundesgerichts 5A\_961/2014 vom 19. Januar 2015).

**Es wird beschlossen:**

1. Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.
2. Die Gerichtsgebühr für das vorliegende Beschwerdeverfahren wird auf Fr. 500.- festgesetzt.
3. Die Kosten des Verfahrens werden dem Beschwerdeführer auferlegt.
4. Parteientschädigungen werden keine zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung, je gegen Empfangsschein, an:
  - den Beschwerdeführer, auf dem Rechtshilfeweg,
  - den Beschwerdegegner, unter Beilage einer Kopie von act. 1,
  - das Bezirksgericht Winterthur als untere kantonale Aufsichtsbehörde, unter Rücksendung der Akten Nr. BA220002-K.

Zürich, 15. November 2022

Obergericht des Kantons Zürich  
Verwaltungskommission

Gerichtsschreiberin:

lic. iur. A. Leu

versandt am: