

Obergericht des Kantons Zürich

Verwaltungskommission



Geschäfts-Nr. VB240017-O/U

Mitwirkend: Obergerichtspräsidentin lic. iur. F. Schorta, Vizepräsident lic. iur. Ch. Prinz, Oberrichterin lic. iur. Ch. von Moos, Oberrichter lic. iur. et phil. D. Glur und Oberrichter lic. iur. A. Wenker sowie die Gerichtsschreiberin lic. iur. A. Leu

Beschluss vom 6. November 2024

in Sachen

A. _____,

Beschwerdeführerin

gegen

1. **Gemeindeammannamt B.** _____,

2. **C.** _____,

3. **D.** _____,

Beschwerdegegner

betreffend **Aufsichtsbeschwerde gegen den aufsichtsrechtlichen Beschwerdeentscheid des Bezirksgerichts Dielsdorf vom 20. September 2024 (CB240019-D)**

Erwägungen:

I.

1. Der dem vorliegenden Verfahren zugrunde liegende Sachverhalt ist gerichtsnotorisch und wird auch seitens A. _____ (fortan: Beschwerdeführerin) im Wesentlichen anerkannt: Am tt.mm.2014 verstarb E. _____ sel. Er hinterliess als gesetzliche Erbinnen seine Ehefrau F. _____ sel. sowie seine drei Töchter aus erster Ehe, C. _____, D. _____ (fortan: Beschwerdegegnerinnen) und die Beschwerdeführerin. Im Rahmen eines zwischen E. _____ sel. und seiner Ehefrau F. _____ sel. abgeschlossenen Erbvertrages vom 28. Februar 2012 wurde die Meistbegünstigung des überlebenden Ehegatten vereinbart, wobei die drei erwähnten Töchter von E. _____ sel. als Alleinerbinnen des zweitversterbenden Ehegatten eingesetzt wurden. Am tt.mm.2024 verstarb F. _____ sel. (siehe zum Ganzen auch act. 1 Rz 7 und 10, act. 3 E. 3.2, act. 6/1 Rz 4).
2. Mit Entscheid vom 8. Dezember 2022, Geschäfts-Nr. CP170003-D, ordnete das Bezirksgericht Dielsdorf im Rahmen der Erbteilung von E. _____ sel. die öffentliche Versteigerung des Grundstückes G. _____-strasse 1 und 2 in H. _____ (Grundbuch Blatt 3, Kataster Nr. 4) an. Dieses Urteil ist unbestrittenermassen in Rechtskraft erwachsen (act. 3 E. 3.2, act. 6/1 Rz 4).
3. Am tt.mm.2024 führte das Gemeindeammannamt B. _____ (fortan: Beschwerdegegner 1) die Versteigerung des oberwähnten Grundstückes durch (siehe act. 6/3/1, act. 6/3/3 und act. 6/5 S. 1). Dagegen erhob die Beschwerdeführerin beim Bezirksgericht Dielsdorf als untere kantonale Aufsichtsbehörde Beschwerde und beantragte unter anderem die Erteilung der aufschiebenden Wirkung, insbesondere sei die noch zu erfolgende Eintragung ins Grundbuch zu unterlassen (act. 6/1 Antrag 2). Mit Beschluss vom 20. September 2024 wies das Bezirksgericht den Antrag ab und gewährte dem Gemeindeammannamt und den Beschwerdegegnerinnen das rechtliche Gehör. Es wies darauf hin, dass der Entscheid betreffend aufschiebende Wirkung mit Beschwerde anfechtbar sei (act. 3 E. 5).
4. Mit Eingabe vom 14. Oktober 2024 erhob die Beschwerdeführerin gegen den erwähnten Beschluss innert Frist (act. 4/1) Beschwerde an die Verwaltungskom-

mission des Obergerichts des Kantons Zürich und stellte die folgenden Anträge (act. 1):

- "1. Es sei die aufschiebende Wirkung meiner Beschwerde vom 16. September 2024 an das Bezirksgericht Dielsdorf gutzuheissen und es sei der Beschluss des Bezirksgerichts Dielsdorf vom 20. September 2024 als untere Aufsichtsbehörde über die Gemeindeammannämter, Geschäfts-Nr. CB240019-D, aufzuheben.
2. Eventualiter sei der Beschluss vom 20. September 2024 (Beilage A) an das Bezirksgericht Dielsdorf zur Neuurteilung zurückzuweisen.

Dies unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten des Beschwerdeführers."

5. Die Verwaltungskommission eröffnete in der Folge das vorliegende Verfahren Geschäfts-Nr. VB240017-O und zog die vorinstanzlichen Akten Geschäfts-Nr. CB240019-D (act. 6/1-8) bei. Ebenfalls zog sie zur Erstellung des Sachverhalts die eigenen Akten Geschäfts-Nr. VB240007-O (act. 7/1-11) bei.
6. 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 erweise sich als sofort unzulässig oder unbegründet. Da dies – wie im Folgenden zu zeigen sein wird – der Fall ist, kann auf die Durchführung eines Vernehmlassungsverfahrens verzichtet werden (GOG Kommentar-Hauser/Schweri/Lieber, 2. Auflage, Zürich/Basel/Genf 2017, § 83 N 17). Das Verfahren erweist sich als spruchreif. Auf die Vorbringen der Beschwerdeführerin ist nachfolgend einzugehen, soweit dies unter Hinweis auf § 83 Abs. 3 GOG notwendig erscheint.
7. Auf das vorliegende Verfahren sind sodann die Art. 319 ff. ZPO sinngemäss anwendbar (§ 84 GOG). Entsprechend kann mit der Beschwerde die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts 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 (GOG Kommentar-Hauser/Schweri/Lieber, § 80 N 1 und § 84 N 1). Die Verwaltungskommission ist daher zur Behandlung der Beschwerde gegen den Beschluss des Bezirksgerichts Dielsdorf vom 20. September 2024, Geschäfts-Nr. CB240019-D, zuständig.
2. Die Beschwerdeführerin ist zur Erhebung der vorliegenden Beschwerde legitimiert (GOG Kommentar-Hauser/Schweri/Lieber, § 83 N 5).
3. Die Beschwerdeführerin ersucht um Aufhebung des vorinstanzlichen Beschlusses vom 20. September 2024 bzw. um Rückweisung der Sache an die Vorinstanz (act. 1 Anträge 1 und 2). Gemäss den Erwägungen des Bezirksgerichts steht die Beschwerde an die Verwaltungskommission nur gegen den Entscheid der Nichterteilung der aufschiebenden Wirkung offen (act. 3 E. 5). Soweit die Anträge der Beschwerdeführerin darüber hinaus auch die weiteren Anordnungen im Beschluss vom 20. September 2024 betreffen, ist darauf nicht einzutreten.
- 4.1. Die Beschwerdeführerin beanstandet, dass die Vorinstanz das Gemeindeammannamt B._____ im Rubrum nicht als Beschwerdegegner aufgenommen habe, jedoch dafür C._____ sowie D._____, welche nicht der behördlichen Aufsicht des Bezirksgerichts Dielsdorf unterstünden (act. 1 Rz 6).
- 4.2. In ihrer Beschwerdeschrift ans Bezirksgericht Dielsdorf bezeichnete die Beschwerdeführerin C._____ und D._____ selbst als Beschwerdegegnerinnen (act. 6/1). Gegen deren Aufnahme ins Rubrum durch das Bezirksgericht ist damit nichts einzuwenden. Die Beschwerde richtet sich gemäss der im vorinstanzlichen Verfahren eingereichten Beschwerdeschrift gegen die Versteigerung des Grundstückes an der G._____ -strasse 1 und 2, H._____, Grundbuchblatt 3, Kataster-Nr. 4, vom 4. September 2024 bzw. die damit einhergehende Zuschlagserteilung. Die Versteigerung wurde vom Gemeindeammannamt B._____ durchgeführt

(act. 6/3/1). Es war daher zutreffend, dieses ins Rubrum aufzunehmen. Da eine Anordnung bzw. Handlung des Gemeindeammannamtes angefochten wird, ist dieses jedoch nach Ansicht der Verwaltungskommission als Beschwerdegegner aufzuführen. Dementsprechend ist im vorliegenden Verfahren zu verfahren. Der Umstand, dass die Vorinstanz das Gemeindeammannamt nicht als Beschwerdegegner, sondern als weiteren Verfahrensbeteiligten bezeichnet, ist für die Beurteilung des angefochtenen Beschlusses unbedeutend, da es einzig um die Frage der Erteilung der aufschiebenden Wirkung geht. Insoweit vermag dieser Umstand den Beschluss vom 20. September 2024 nicht in Frage zu stellen.

III.

1. Das Bezirksgericht Dielsdorf begründete die Abweisung des Antrags auf aufschiebende Wirkung zusammengefasst wie folgt (act. 3 E. 3): Die Beschwerdeführerin richte ihre Beschwerde gegen die am 4. September 2024 erfolgte Zuschlagserteilung. Die Versteigerung sei Folge des rechtskräftigen Urteils vom 8. Dezember 2022 (Geschäfts-Nr. CP170003-D) gewesen. In diesem Urteil sei verbindlich die Teilung des Nachlasses von E. _____ sel. angeordnet worden. Die Ausführungen der Beschwerdeführerin würden an diesem Umstand nichts zu ändern vermögen. Die Teilung des Nachlasses von E. _____ sel. gehe jener des Nachlasses von F. _____ sel. vor. Die Versteigerung des massgeblichen Grundstückes verändere den noch ungeteilten Nachlass der F. _____ sel. nicht. Die Voraussetzungen für das Erteilen der aufschiebenden Wirkung seien nicht gegeben.
- 2.1. Die Beschwerdeführerin begründet ihren Antrag auf Vollstreckungsaufschub im Wesentlichen mit dem Umstand, dass die Versteigerung des massgeblichen Grundstückes nicht hätte durchgeführt werden dürfen. Der Nachlass von E. _____ sel. sei im Zeitpunkt des Ablebens von F. _____ sel. noch nicht geteilt gewesen. Auch sei die massgebliche Liegenschaft in diesem Zeitpunkt noch nicht versteigert gewesen, weshalb ein Anteil von 5/8, hingegen nicht der zukünftige Verkaufserlös, in den Nachlass von F. _____ sel. gefallen sei. Der Umstand, dass der Nachlass von E. _____ sel. im Zeitpunkt des Ablebens von F. _____ sel. noch nicht geteilt gewesen sei, sei äusserst relevant und hätte vom Gericht berücksichtigt werden müssen. Dessen Missachtung verletze ihre Eigentumsrechte und

Verfahrensrechte (act. 1 Rz 7 f. und S. 5). Ihr, der Beschwerdeführerin, stehe ein Vorkaufsrecht an der massgeblichen Liegenschaft zu (act. 1 Rz 5 und 8). Der Verweis des Bezirksgerichts auf andere Entscheide stelle keine hinreichende Begründung dar. Es stelle sich die Frage, ob ein nicht vollstrecktes Urteil bei einer Zwangsversteigerung Rechtswirkung haben könne. Sie sei als Erbin im ungeteilten Nachlass ihres Vaters und ihrer Stiefmutter Gesamthandeigentümerin der Liegenschaft (act. 1 Rz 9).

- 2.2. Der Entscheid betreffend Erteilung der aufschiebenden Wirkung sei ein Ermessensentscheid. Das Bezirksgericht habe eine willkürliche Ermessenunterschreitung vorgenommen. Auch fehle es an einer Interessenabwägung. Die Versteigerung habe einen grossen Einfluss auf den noch ungeteilten Nachlass von F. _____ sel. Der Zweck der Versteigerung sei eine Auszahlung der Erbinnen gewesen. Mit dem Ableben von F. _____ sel. habe sich dies geändert. Es lägen nun veränderte Verhältnisse vor, weshalb die Versteigerung zurückgenommen werden müsse (act. 1 Rz 10). Im Falle der Versteigerung des Grundstückes könne dieses nicht mehr Teil des Nachlasses sein. Der Beschwerdegegner 1 sei nicht mehr befugt, das Urteil zu vollstrecken. Die ungeteilte Nachlassliegenschaft von E. _____ sel. sei in den Nachlass von F. _____ sel. gefallen. Das Urteil vom 8. Dezember 2022 sei nicht zu vollstrecken. Der Schutz der Eigentumsrechte sei sehr hoch zu gewichten (act. 1 S. 5).
3. Gemäss § 83 Abs. 3 GOG i.V.m. Art. 325 Abs. 1 ZPO hemmt die Beschwerde die Rechtskraft und die Vollstreckbarkeit des angefochtenen Entscheids nicht. Der Aufsichtsbeschwerde kann jedoch auf ausdrückliches Ersuchen hin die Suspensivwirkung erteilt werden, sofern ihre Erhebung nicht von vornherein als unbegründet erscheint und die gesuchstellende Person an ihrer Erteilung ein wesentliches Interesse aufweist (GOG Kommentar-Hauser/Schweri/Lieber, § 83 N 19). Der Entscheid ist nach Ermessen zu treffen. Grundlage bildet die Abwägung der sich im jeweiligen Einzelfall gegenüberstehenden Interessen. Konkret sind die der beschwerdeführenden Person bei einer sofortigen Vollstreckung drohenden Nachteile denjenigen des Vollstreckungsaufschubs für die beschwerdegegnerische Partei gegenüberzustellen. Zudem dürfen im Rahmen der summarischen Prüfung der relevanten Fakten auch die Erfolgchancen des Rechtsmittels berücksichtigt werden. Immer sollte dabei jedoch im Auge behalten werden,

dass der Gesetzgeber die Vollstreckbarkeit als Regel vorgesehen hat und der Vollstreckungsaufschub demzufolge eine Ausnahme darstellt. Es müssen deshalb besondere Gründe vorliegen, um einen Aufschub zu rechtfertigen (ZK ZPO-Freiburghaus/Afheldt, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2016, Art. 325 N 4 ff.). Die Gewährung der aufschiebenden Wirkung kann etwa in Fällen sinnvoll sein, in denen mangels vorsorglicher Massnahmen der Streitgegenstand so verändert werden könnte, dass sich der Endentscheid nicht mehr vollstrecken liesse (SHK ZPO-Reich, Art. 325 N 3). Das Vorliegen der Voraussetzungen ist in tatsächlicher Hinsicht von der gesuchstellenden Partei zu behaupten und nachzuweisen oder wenigstens glaubhaft zu machen (vgl. Verfügung OGer ZH vom 4. November 2011, Geschäfts-Nr. PE110023-O, E. 3).

- 4.1. Gemäss Dispositiv-Ziffer 11 des Urteils des Bezirksgerichts Dielsdorf vom 8. Dezember 2022 (Geschäfts-Nr. CP170003-D) wurde die öffentliche Versteigerung der Liegenschaft G._____-strasse 1 und 2 in H.____ (Grundbuch Blatt 3, Kataster Nr. 4) angeordnet und mit der Versteigerung das Betreibungs- und Gemeindeammannamt B.____ beauftragt. Der Nettoerlös sollte gemäss den Erbquoten verteilt werden. F.____ stand $\frac{5}{8}$ des Nettoerlöses und den beiden Beschwerdegegnerinnen sowie der Beschwerdeführerin je $\frac{1}{8}$ zu (act. 7/3 E. 4.2). Das Urteil sah somit eine Versteigerung der massgeblichen Liegenschaft und die Aufteilung des Nettoerlöses unter den Erbinnen vor. Dieses Urteil ist in Rechtskraft erwachsen, was seitens der Beschwerdeführerin nicht bestritten wird (act. 6/1 Rz 4). Das rechtskräftige Urteil galt nach dem Tod von F.____ sel. unverändert weiter und hat auch weiterhin Bestand. Das Ableben von F.____ sel. am tt.mm.2024 hatte keinen Einfluss auf das Urteil, sondern einzig zur Folge, dass ihr Anteil von $\frac{5}{8}$ am Nachlass von E.____ sel. bzw. an der massgeblichen Liegenschaft infolge Universalsukzession gemäss eingangs erwähntem Erbvertrag auf die drei übrigen Erbinnen überging. Im Nachlass von F.____ sel. befand sich damit bis zur Versteigerung der sich im Nachlass von E.____ sel. befindenden Liegenschaft GBB1 3, Kataster Nr. 4 ein Anspruch auf $\frac{5}{8}$ am Versteigerungserlös netto. Mit der Durchführung der sich auf das Urteil vom 8. Dezember 2022 stützenden Versteigerung der Liegenschaft wurde ein solcher erzielt. Dieser ist gemäss Dispositiv-Ziffer 11c) des Urteils vom 8. Dezember 2022 unter den verbleibenden Erbinnen zu teilen. Insoweit kann der Argumentation der Be-

schwerdeführerin, der Versteigerungserlös sei nicht relevant (act. 1 Rz 8), nicht gefolgt werden. Nicht von Bedeutung ist entgegen der Beschwerdeführerin ferner der Umstand, dass die Versteigerung der massgeblichen Liegenschaft erst nach dem Ableben von F. _____ sel. durchgeführt wurde. Das Urteil vom 8. Dezember 2022 war sowohl vor als auch nach deren Ableben gleichermassen bindend. Auch die Ausführungen der Beschwerdeführerin zur Veränderung der Verhältnisse nach dem tt.mm.2024 und damit einhergehend zur Zweckänderung (act. 1 Rz 10) haben auf die Bindungswirkung des Urteils vom 8. Dezember 2022 keinen Einfluss. Hinweise auf ein Vorkaufsrecht der Beschwerdeführerin (siehe act. 1 Rz 5 und 8), welches einer Versteigerung entgegen gestanden wäre, ergeben sich aus den Akten sodann keine.

- 4.2. Der Beschluss vom 20. September 2024 erweist sich weder als missbräuchlich in der Ermessensausübung, noch als willkürlich. Er enthält wenn auch kurze, so doch hinreichend klare und schlüssige Erwägungen zur Erbfolge, zu den Auswirkungen des Ablebens von F. _____ sel. sowie zur Zulässigkeit der durchgeführten Versteigerung, welche allesamt relevant sind für die Frage der Begründetheit der Beschwerde und die Abwägung der im Raum stehenden Interessen der Beschwerdeführerin. Der Umstand, dass im Beschluss vom 20. September 2024 unter anderem auf früher ergangene Entscheide in ähnlicher Sache verwiesen wird (act. 3 E. 3.2), vermag an der Begründetheit der Entscheidung nichts zu ändern. Ebenso wenig bestehen Anhaltspunkte für eine Verletzung von Verfahrens- bzw. Eigentumsrechten (siehe act. 1 Rz 7 f.). Unter diesen Umständen ist den Erwägungen des Bezirksgerichts zu folgen und ist davon auszugehen, dass die Voraussetzungen nach Art. 325 ZPO nicht erfüllt sind, namentlich erscheint die Erhebung der Beschwerde von vornherein als unbegründet. Sowohl das Hauptbegehren als auch der Eventualantrag sind daher abzuweisen.

IV.

1. Die Gerichtsgebühr für das vorliegende Beschwerdeverfahren ist auf Fr. 700.- festzusetzen. Ausgangsgemäss sind die Kosten des vorliegenden Verfahrens der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 83 Abs. 3 GOG i.V.m. Art. 106 ZPO, § 20 GebV OG). Entschädigungen sind entsprechend dem Verfahrensausgang keine zuzusprechen.

2. Die Verwaltungskommission entscheidet als obere Aufsichtsbehörde letztinstanzlich über die vorliegende Beschwerde. Ein kantonales oder eidgenössisches Rechtsmittel dagegen besteht nicht (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. Die Aufsichtsbeschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Die Gerichtsgebühr für das vorliegende Beschwerdeverfahren wird auf Fr. 700.- festgesetzt.
3. Die Kosten des Verfahrens werden der Beschwerdeführerin auferlegt.
4. Parteientschädigungen werden keine zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung, je gegen Empfangsschein, an:
 - die Beschwerdeführerin,
 - die Beschwerdegegner 1 bis 3, je unter Beilage einer Kopie von act. 1,
 - das Bezirksgericht Dielsdorf als untere kantonale Aufsichtsbehörde, unter Rücksendung der beigezogenen Akten Geschäfts-Nr. CB240019-D (act. 6/1-8).

Die beigezogenen Akten Geschäfts-Nr. VB240007-O (act. 7/1-11) werden der Verwaltungskommission retourniert.

Zürich, 6. November 2024

Obergericht des Kantons Zürich
Verwaltungskommission

Gerichtsschreiberin:

lic. iur. A. Leu

versandt am: