

Obergericht des Kantons Zürich

Verwaltungskommission



Geschäfts-Nr. VB250016-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 19. Mai 2025

in Sachen

A. _____,

Beschwerdeführerin

gegen

1. **Betreibungs- und Gemeindeammannamt Furttal,**

2. **B.** _____,

3. **C.** _____,

Beschwerdegegner

betreffend **Aufsichtsbeschwerde gegen den aufsichtsrechtlichen Beschwerdeentscheid des Bezirksgerichts Dielsdorf vom 17. März 2025 (CB240019-D)**

Erwägungen:

I.

1. Am tt.mm.2014 verstarb D._____ sel. (act. 3 E. 1). Gemäss den seitens A._____ (fortan: Beschwerdeführerin) unangefochten gebliebenen Erwägungen der Vorinstanz hinterliess D._____ sel. als gesetzliche Erbinnen seine Ehefrau E._____ sel. sowie seine drei Töchter aus erster Ehe, B._____, C._____ und die Beschwerdeführerin. Im Rahmen eines zwischen D._____ sel. und seiner Ehefrau E._____ sel. abgeschlossenen Erbvertrages wurde die Meistbegünstigung des überlebenden Ehegatten vereinbart, wobei die drei erwähnten Töchter von D._____ sel. als Alleinerbinnen des zweitversterbenden Ehegatten eingesetzt wurden (act. 3 E. 1 f.). Mit Entscheid vom 8. Dezember 2022, Geschäfts-Nr. CP170003-D, ordnete das Bezirksgericht Dielsdorf im Rahmen der Erbteilung von D._____ sel. u.a. die öffentliche Versteigerung des Grundstückes F._____ -strasse 1 und 2 in G._____ (GBBI 3, Kataster Nr. 4) an. Dieses Urteil ist gemäss unbestritten gebliebener Feststellung der Vorinstanz rechtskräftig (act. 3 E. 1). Am tt.mm.2024 verstarb E._____ sel. (act. 3 E. 1, act. 2 Rz 3).

2. Nach durchgeführter Versteigerung am tt.mm.2024 (act. 4/4) reichte die Beschwerdeführerin beim Bezirksgericht Dielsdorf als untere kantonale Aufsichtsbehörde über die Betreibungs- und Gemeindeammannämter mit Eingabe vom 16. September 2024 Beschwerde ein und beantragte die Aufhebung der Zuschlagserteilung und die Beendigung des Geschäfts-Nr. 5 des Betreibungs- und Gemeindeammannamtes Furttal (fortan: Beschwerdegegner 1) ohne Grundbucheintrag (act. 5/1). Mit Urteil vom 17. März 2025 (Geschäfts-Nr. CB240019-D) wies das Bezirksgericht die Beschwerde ab (act. 3). Dagegen erhob die Beschwerdeführerin mit Eingabe vom 22. April 2025 innert Frist (act. 5/15/4) Beschwerde an das Obergericht des Kantons Zürich und stellte die folgenden Anträge (act. 2 S. 2):
 - "1. Es sei Dispositivziffer Nr. 1. des Urteils des Bezirksgerichtes Dielsdorf vom 17. März 2025, CB240019-D, aufzuheben und es sei die Zuschlagserteilung als nichtig zu erklären und die Anmeldung zur

Eintragung des Eigentumsübergangs beim Grundbuchamt H._____, falls sie bereits vollzogen ist, sei aufzuheben.

2. Es sei Dispositivziffer Nr. 2. des Urteils CB240018-D [recte: CB240019-D] abzuändern und es seien keine Kosten zu erheben.

Dies unter Kosten- und (allfälliger) Entschädigungsfolge zulasten des Beschwerdegegners."

3. Nachdem die Beschwerde bei der II. Zivilkammer des Obergerichts des Kantons Zürich eingegangen war, legte diese das Geschäft Nr. PS250108-O an. Mit Verfügung vom 30. April 2025 trat sie auf die Beschwerde nicht ein und überwies sie zusammen mit den bereits beigezogenen vorinstanzlichen Akten (act. 5/1-15/4) zuständigkeitshalber an die Verwaltungskommission (act. 1). Diese eröffnete in der Folge das vorliegende Verfahren.
4. 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 das Einholen einer Stellungnahme des Beschwerdegegners 1 und der weiteren Beschwerdegegnerinnen B._____ bzw. C._____ 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.
5. 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 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 (GOG Kommentar-Hauser/Schweri/Lieber, a.a.O., § 80 N 1 und § 84 N 1). Die Verwaltungskommission ist daher zur Behandlung der Beschwerde gegen das Urteil des Bezirksgerichts Dielsdorf vom 17. März 2025, Geschäfts-Nr. CB240019-D, zuständig.
2. Die Beschwerdeführerin ist zur Erhebung der vorliegenden Beschwerde legitimiert (GOG Kommentar-Hauser/Schweri/Lieber, a.a.O., § 83 N 5).
- 3.1. In formeller Hinsicht stellt sich die Beschwerdeführerin auf den Standpunkt, die Vorinstanz habe zu Unrecht von der Darlegung der Prozessgeschichte abgesehen. Unerwähnt sei geblieben, dass sich die Erbteilungsklage von E. _____ sel. jahrelang hingezogen habe und im Verfahren keine Beweise abgenommen worden seien. Das Obergericht sei auf ein Rechtsmittel gegen das Urteil des Bezirksgerichts Dielsdorf vom 8. Dezember 2022, Geschäfts-Nr. CP170003-D, nicht eingetreten. Auch eine Beschwerde ans Bundesgericht sei erfolglos geblieben (act. 2 Rz 3).
- 3.2. Entgegen der Beschwerdeführerin ergibt sich die Prozessgeschichte des vorinstanzlichen Verfahrens aus den Erwägungen 1-5 des angefochtenen Urteils (act. 3 E. 1-5). Die Vorinstanz legte den Prozessablauf nach durchgeführter Versteigerung am tt.mm.2024 (Eingang Beschwerde, Schriftenwechsel) hinreichend dar. Hinsichtlich der Darlegung des dem vorinstanzlichen Verfahren vorausgehenden Sachverhalts stand es in ihrem Ermessen, inwieweit sie auf die einzelnen Gegebenheiten eingehen wollte. Dass sie in Bezug auf das Urteil vom 8. Dezember 2022 (Geschäfts-Nr. CP170003-D) von der Erwähnung der Rechtsmittelverfahren absah, ist nicht zu beanstanden, erwog sie doch, dass das Urteil in Rechtskraft erwachsen sei. Dass die Vorinstanz sodann im

Zusammenhang mit der Wiedergabe der Vorgeschichte in E. 8.1 auf weitere, in dieser Sache bereits gefällte Entscheide verwies, erweist sich ferner inso- weit als schlüssig, als diese angesichts der zahlreichen anhängig gemachten Verfahren der Beschwerdeführerin in dieser Sache gerichtsnotorischen Cha- rakter erlangt haben. Die Vorinstanz hat die Rechtslage in Bezug auf die bei- den Nachlässe in Sachen D. _____ sel. und E. _____ sel. sodann im Anschluss an diesen Verweis im Detail dargelegt (act. 3 E. 8.1).

III.

1. Das Bezirksgericht Dielsdorf begründete die Abweisung der Beschwerde im Wesentlichen wie folgt (act. 3 E. 8.1 f.): Bis zur Übertragung der streitgegen- ständlichen Liegenschaft an die Erwerberin I. _____ AG seien die Erben von D. _____ sel. zu gesamter Hand Eigentümer gewesen. Die Liegenschaft sei nur Teil des Nachlasses des besagten Erblassers gewesen. Im Nachlass von E. _____ sel. befände sich in Bezug auf diese Liegenschaft ein Anspruch auf 5/8 des Erlöses aus der öffentlichen Versteigerung der Liegenschaft. Zur Frage der Teilung des Nachlasses von D. _____ sel. bestehe ein rechtskräfti- ges Urteil. Die Versteigerung sei durch den Tod von E. _____ sel. nicht hinfäl- lig geworden. Die öffentliche Versteigerung habe nicht zu einer Bevorteilung der Miterbinnen der Beschwerdeführerin geführt. Freiwillige öffentliche Ver- steigerungen von Grundstücken seien mindestens zwanzig Tage vor Durch- führung in einem geeigneten Publikationsorgan bekannt zu machen. Ort und Zeit der Versteigerung seien genau anzugeben. Auch sei bekannt zu machen, wann die Steigerungsbedingungen beim Amt eingesehen werden könnten. Diesen Anforderungen habe der Beschwerdegegner 1 entsprochen. Das der Beschwerdeführerin zur Verfügung gestellte Steigerungsprotokoll mit ge- schwärzten Namen und Adressen der Bietenden habe genügt, um die Recht- mässigkeit des Steigerungsaktes und der protokollierten Gebote, mithin die Einhaltung der Steigerungsbedingungen, zu überprüfen. Die Persönlichkeits- rechte der Bietenden seien höher zu gewichten als die Informationsrechte der Beschwerdeführerin. Schliesslich sei der Passus in den Steigerungsbedin- gungen betreffend Verrechnung nicht zu beanstanden.

2. Die Beschwerdeführerin bringt zur Begründung der Beschwerde zusammengefasst das Folgende vor (act. 2): Das Bezirksgericht stütze sich im angefochtenen Urteil auf Art. 230 OR, weshalb es sich um eine Zwangsversteigerung handle. Die Bestimmungen des VZG wären daher zu beachten gewesen. Der Beschwerdegegner 1 habe sie indes missachtet. Es lägen Verstösse gegen die Gebote der Verfahrens- und Rechtssicherheit nach Art. 29 BV sowie des Handelns nach Treu und Glauben i.S.v. Art. 5 BV vor. Mit dem Ableben von E._____ sel. hätten sich die Verhältnisse geändert. Mangels Vollzugs der Erbteilung per tt.mm.2024 müsse die Zuschlagserteilung aufgehoben werden. Letztere verstosse gegen ihre Eigentumsrechte. Die gerichtliche Anordnung sei mit dem Ableben von E._____ sel. überholt worden. Auch in Bezug auf das vom Beschwerdegegner 1 geführte Verfahren Geschäfts-Nr. 5 fehle es an einer Prozessgeschichte. Seine andauernden Änderungen hätten zu Rechtsunsicherheit geführt. Er habe seine Amtspflichten verletzt, in dem er die öffentliche Versteigerung nicht innert dreier Monate i.S.v. Art. 133 SchKG durchgeführt habe. Eine Versteigerung sei nicht mehr sinnvoll, habe sie doch einzig der Auszahlung durch E._____ sel. zugunsten der Töchter von D._____ sel. gedient. An der Versteigerung festzuhalten stelle einen Ermessensmissbrauch seitens des Bezirksgerichts dar. Sie, die Beschwerdeführerin, vertrete eine andere Rechtsauffassung als das Bezirksgericht, wobei die Ihrige überzeuge. Es sei absurd, dass der Beschwerdegegner 1 das Grundstück versteigern könne, obwohl sie es behalten wolle. Ferner erscheine es willkürlich, dass die Vorinstanz im angefochtenen Urteil festhalte, ihre Beschwerde sei im Ergebnis unbegründet. Ihre Beanstandung, dass die Versteigerung mit der Publikation im Regionalanzeiger "J._____" und auf der Webseite der Gemeinde K._____ einem kleinen Publikum kundgetan worden sei, sei berechtigt gewesen. Mit den gewählten Publikationsorganen sei die Versteigerung keinem grossen Kreis an möglichen Interessenten bekannt gegeben worden.
- 3.1. Gemäss Dispositiv-Ziffer 11 des Urteils des Bezirksgerichts Dielsdorf vom 8. Dezember 2022 (Geschäfts-Nr. CP170003-D) wurde die öffentliche Versteigerung der Liegenschaft F._____-strasse 1 und 2 in G._____ (GBBI 3, Kataster Nr. 4) angeordnet und mit der Versteigerung das Betreibungs- und

Gemeindeammannamt Furttal beauftragt. Der Nettoerlös sollte gemäss den Erbquoten verteilt werden. E. _____ stand $\frac{5}{8}$ des Nettoerlöses und den beiden Beschwerdegegnerinnen 2 und 3 sowie der Beschwerdeführerin je $\frac{1}{8}$ zu (act. 4/6 S. 187). 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. 3 E. 1, act. 2). Das rechtskräftige Urteil galt nach dem Tod von E. _____ sel. unverändert weiter und hat auch weiterhin Bestand. Das Ableben von E. _____ sel. am tt.mm.2024 hatte entgegen der Beschwerdeführerin (act. 2 Rz 4 f.) keinen Einfluss auf das Urteil, sondern einzig zur Folge, dass ihr Anteil von $\frac{5}{8}$ am Nachlass von D. _____ sel. bzw. an der massgeblichen Liegenschaft infolge Universalsukzession gemäss eingangs erwähntem Erbvertrag auf die drei übrigen Erbinnen überging. Im Nachlass von E. _____ sel. befand sich damit bis zur Versteigerung der sich im Nachlass von D. _____ 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. Nicht von Bedeutung ist entgegen der Beschwerdeführerin der Umstand, dass die Versteigerung der massgeblichen Liegenschaft erst nach dem Ableben von E. _____ sel. durchgeführt wurde. Das Urteil vom 8. Dezember 2022 war sowohl vor als auch nach deren Ableben gleichermassen bindend. Die Ausführungen der Beschwerdeführerin zur Veränderung der Verhältnisse nach dem tt.mm.2024 (act. 2 Rz 4 f.) haben auf die Bindungswirkung des Urteils vom 8. Dezember 2022 keinen Einfluss. Der Beschwerdegegner 1 war demnach an den darin enthaltenen Verwertungsauftrag auch nach dem tt.mm.2024 gebunden. Fragen zur Zweckmässigkeit der Versteigerung (siehe act. 2 Rz 5) hatte er sich angesichts des klaren Verwertungsauftrages nicht zu stellen. Mit der Versteigerung vom tt.mm.2024 kam er diesem Auftrag nach. Eine Verletzung von Eigentumsrechten der Beschwerdeführerin bzw. ein Verstoss gegen übergeordnetes Recht (act. 2 Rz 3) ist nicht erkennbar.

Die Erwägungen der Vorinstanz im angefochtenen Entscheid zu den weiteren Steigerungsbedingungen und dem Steigerungsprotokoll (act. 3 E. 8.3 f.) wurden nicht in Abrede gestellt, weshalb darauf nicht näher einzugehen ist. Bei diesen Gegebenheiten erweist sich die Vornahme der Versteigerung des massgeblichen Grundstücks als rechtmässig und die Zuschlagserteilung entgegen der Beschwerdeführerin nicht als nichtig.

- 3.2. Die Beschwerdeführerin rügt ferner die Missachtung der Bestimmungen gemäss Verordnung des Bundesgerichts über die Zwangsverwertung von Grundstücken (VZG, SR 281.42, act. 2 Rz 2) und des Schuldbetreibungs- und Konkursrechts (SchKG, SR 281.1; act. 2 Rz 4). Entgegen ihrem Standpunkt sind die Bestimmungen der VZG und des SchKG für eine freiwillige öffentliche Versteigerung, wie sie in casu vorlag, nicht relevant, sondern vielmehr die Bestimmungen in Art. 229 ff. OR i.V.m. der Verordnung des Obergerichts über das Verfahren bei freiwilligen öffentlichen Versteigerungen vom 19. Dezember 1979 (LS 235.15). Die diesbezüglichen vorinstanzlichen Erwägungen (act. 3 E. 8.2 und 8.4) sind schlüssig.
- 3.3. Die Beschwerdeführerin beanstandet weiter, dass die Versteigerung nur einem kleinen Publikum bekannt gemacht worden sei (act. 2 Rz 8). Daraus kann sie nichts zu ihren Gunsten ableiten. § 6 Abs. 1 und 2 der besagten Verordnung des Obergerichts zufolge besteht lediglich die Pflicht, die Versteigerung in einem geeigneten Publikationsorgan bekannt zu machen. Gemäss unbestrittener Darlegung der Vorinstanz wurde die Versteigerung nicht nur im Regionalanzeiger "J._____" veröffentlicht, sondern auch auf der Homepage der Gemeinde K._____ sowie auf der Internetplattform "www.immoscout.ch" (act. 3 E. 8.2, act. 2 Rz 8). Hierbei handelte es sich angesichts der Lage des streitgegenständlichen Grundstücks um angemessene Publikationsorgane. Gemäss unbestritten gebliebenen Ausführungen des Beschwerdegegners 1 nahmen an der Versteigerung mit 42 Anwesenden (act. 5/5 Rz 5) denn auch eine erhebliche Anzahl an Interessenten teil. Die von der Beschwerdeführerin als zu kurz gerügte Auflagefrist von zwanzig Tagen war sodann verordnungskonform (§ 6 Abs. 1 der genannten Verordnung).

- 3.4. Die Beschwerdeführerin beanstandet schliesslich die vorinstanzliche Kostenaufgabe (act. 2 Rz 10). Die Vorinstanz setzte die Kosten des Verfahrens auf Fr. 500.- fest und begründete diese mit dem Streitinteresse, dem Zeitaufwand und der Schwierigkeit des Falles (act. 3 E. 10). Entgegen der Beschwerdeführerin war das vorinstanzliche Verfahren nicht kostenlos. Gestützt auf § 83 Abs. 3 GOG i.V.m. Art. 106 Abs. 1 ZPO waren die Kosten der unterliegenden Partei, d.h. der Beschwerdeführerin, aufzuerlegen. Die vorinstanzliche Kostenaufgabe zu Lasten der Beschwerdeführerin ist nicht zu beanstanden.
4. Abschliessend ist damit festzuhalten, dass die Vorbringen der Beschwerdeführerin nicht zu überzeugen vermögen. Das Urteil des Bezirksgerichts Dielsdorf vom 17. März 2025 (Geschäfts-Nr. CB240019-D) erweist sich weder als missbräuchlich, noch als willkürlich. Auch verstösst es nicht gegen den Grundsatz von Treu und Glauben (act. 2 Rz 2 und 6). Die Beschwerde ist daher abzuweisen.

IV.

1. Die Gerichtsgebühr für das vorliegende Beschwerdeverfahren ist auf Fr. 500.- festzusetzen. Ausgangsgemäss sind die Kosten des Verfahrens der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 83 Abs. 3 GOG i.V.m. Art. 106 ZPO, § 20 GebV OG). Entschädigungen sind entsprechend dem Verfahrensausgang keine zu entrichten.
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 4A_571/2013 vom 4. Februar 2014, E. 1.1).

Es wird beschlossen:

1. Die Aufsichtsbeschwerde wird abgewiesen.
2. Die Gerichtsgebühr für das vorliegende Beschwerdeverfahren wird auf Fr. 500.- festgesetzt.
3. Die Kosten des Verfahrens werden der Beschwerdeführerin auferlegt.
4. Parteientschädigungen werden keine entrichtet.
5. Schriftliche Mitteilung, je gegen Empfangsschein, an:
 - die Beschwerdeführerin,
 - die Beschwerdegegner, je unter Beilage einer Kopie von act. 2 sowie
 - das Bezirksgericht Dielsdorf als untere kantonale Aufsichtsbehörde, unter Rücksendung der beigezogenen Akten Geschäfts-Nr. CB240019-D (act. 5/1-15).

Zürich, 19. Mai 2025

Obergericht des Kantons Zürich
Verwaltungskommission

Gerichtsschreiberin:

lic. iur. A. Leu

versandt am: