

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer als obere kantonale Aufsichtsbehörde  
über Schuldbetreibung und Konkurs



Geschäfts-Nr.: PS230147-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,  
Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller und Oberrichter Dr. E. Pahud  
sowie Gerichtsschreiberin MLaw L. Jauch

## Urteil vom 22. Januar 2024

in Sachen

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

Beschwerdeführerin

gegen

**Stockwerkeigentümergeinschaft B.** \_\_\_\_\_,

Beschwerdegegnerin

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X. \_\_\_\_\_

betreffend **Betreibung Nr. ...**

**(Beschwerde über das Betreibungsamt Zürich 7)**

**Beschwerde gegen einen Beschluss der 1. Abteilung des Bezirksgerichtes  
Zürich vom 26. Juli 2023 (CB230081)**

## **Erwägungen:**

### 1. Prozessgeschichte und Prozessuales

#### 1.1.

1.1.1. In der Betreuung Nr. ... des Betreibungsamts Zürich 7 (Zahlungsbefehl vom 1. November 2022) betrieb die Beschwerdegegnerin die Beschwerdeführerin für diverse Forderungen aus Gerichtsentscheiden im Gesamtbetrag von Fr. 8'757.– zuzüglich Zinsen und Kosten (act. 4). Mit Beschwerde vom 11. November 2022 gelangte die Beschwerdeführerin an das Bezirksgericht Zürich als untere kantonale Aufsichtsbehörde über die Betreibungs- und Konkursämter (fortan: Vorinstanz), wobei sie (in der Sache) beantragte, es sei die Betreuung Nr. ... für nichtig zu erklären und das Betreibungsamt Zürich 7 anzuweisen, die Betreuung aus dem Betreibungsregister zu löschen (act. 1). Die Vorinstanz wies die Beschwerde mit Zirkulationsbeschluss vom 6. April 2023 ab (Geschäfts-Nr. CB220139; act. 35), woraufhin die Beschwerdeführerin das Verfahren mit Beschwerde vom 2. Mai 2023 an das Obergericht des Kantons Zürich als obere kantonale Aufsichtsbehörde über die Betreibungs- und Konkursämter weiterzog (act. 40). Dieses wies die Sache mit Urteil vom 7. Juli 2023 an die Vorinstanz zurück, mit der Begründung, dass die Mitwirkung von Ersatzrichter lic. iur. F. \_\_\_\_\_ am vorinstanzlichen Entscheid aufgrund von dessen paralleler Tätigkeit als Leitender Gerichtsschreiber den Anschein einer informellen Hierarchie innerhalb des Spruchkörpers erwecke, was den Anspruch der Beschwerdeführerin auf ein unabhängiges Gericht im Sinne von Art. 30 Abs. 1 BV und Art. 6 Ziff. 6 EMRK verletze (Geschäfts-Nr. PS230081; act. 42 E. 3.3.3 f.).

1.1.2. Mit Zirkulationsbeschluss vom 26. Juli 2023 erliess die Vorinstanz in abgeänderter Besetzung einen neuen Entscheid (Geschäfts-Nr. CB230081; act. 43 = act. 46 [Aktenexemplar] = act. 48). Dagegen erhob die Beschwerdeführerin mit Eingabe vom 14. August 2023 (ebenso Datum des Poststempels; act. 47; samt Beilagen, act. 48 und act. 49/2–5) rechtzeitig (act. 44/3 i.V.m. act. 47) die vorliegende Beschwerde, wobei sie sinngemäss folgende Anträge stellte:

- "1. Es sei der Zirkulationsbeschluss des Bezirksgerichts Zürich vom 26. Juli 2023 mit Bezug auf CB230081 für nichtig zu erklären und aufzuheben und die Sache zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
2. Es sei die Betreuung Nr. ... des Betreibungsamts Zürich 7 für nichtig zu erklären und aufzuheben.
3. Es sei das Betreibungsamt Zürich 7 gerichtlich anzuweisen, die Betreuung Nr. ... im Betreibungsregister zu löschen.
4. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Betreibungsamts Zürich 7.

1.1.3. Die vorinstanzlichen Akten (act. 1–44) sowie die Akten des obergerichtlichen Verfahrens mit der Geschäfts-Nr. PS230081 (act. 51) wurden beigezogen. Weitere prozessleitende Schritte, insbesondere das Einholen einer Beschwerdeantwort, erübrigen sich, da sich die Beschwerde als offensichtlich unbegründet erweist (vgl. Art. 322 Abs. 1 ZPO; E. 2 ff.). Die Sache ist spruchreif.

1.2. Für das Beschwerdeverfahren vor der oberen kantonalen Aufsichtsbehörde nach Art. 18 SchKG sind Art. 319 ff. ZPO sinngemäss anwendbar (Art. 20a Abs. 3 SchKG i.V.m. § 18 EG SchKG und § 84 GOG). Die Beschwerde ist schriftlich, mit Anträgen versehen und begründet einzureichen. Um der Begründungsobliegenheit nachzukommen, muss sich die beschwerdeführende Partei mit den vorinstanzlichen Erwägungen auseinandersetzen und aufzeigen, inwiefern diese fehlerhaft sind (vgl. BGer 4A\_207/2022 vom 17. Oktober 2022 E. 3.3.1 m.w.H.; BGE 147 III 176 E. 4.2.1; BGE 138 III 374 E. 4.3). Fehlt es an einer hinreichenden Begründung, ist auf die Beschwerde bzw. die fragliche Rüge nicht einzutreten (vgl. Art. 321 Abs. 1 ZPO). Als Beschwerdegründe können die unrichtige Rechtsanwendung sowie die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind grundsätzlich ausgeschlossen (sog. Novenverbot), dürfen in der Beschwerde jedoch zumindest so weit vorgebracht werden, als erst der Entscheid der Vorinstanz dazu Anlass gibt (Art. 326 Abs. 1 ZPO; vgl. OGer ZH PS220180 vom 9. Februar 2023 E. 2.1 f.; BGE 139 III 466 E. 3.4).

## 2. Zur Beschwerde im Einzelnen

### 2.1.

2.1.1. In formeller Hinsicht macht die Beschwerdeführerin zunächst geltend, der vorinstanzliche Entscheid sei nicht von Gerichtsschreiberin Dr. Giger, sondern von einer unbekanntem Gerichtsschreiberin unterzeichnet worden. Eine Gerichtsschreiberin Dr. Giger sei gar nicht bei der Vorinstanz tätig bzw. sei auf der Konstituierung der Vorinstanz für die erste Jahreshälfte 2023 keine Gerichtsschreiberin Dr. Giger aufgeführt. Wer auch immer die fragliche Unterschrift geleistet habe, sei nicht berechtigt gewesen, den Entscheid allein zu unterzeichnen (vgl. act. 47 S. 2).

2.1.2. Die Behauptungen der Beschwerdeführerin sind haltlos. Der vorinstanzliche Entscheid wurde gemäss Unterschriftenzeile von der Gerichtsschreiberin unterzeichnet. Obschon der Name von Dr. Giger in der besagten Unterschriftenzeile nicht abgedruckt ist, geht aus dem Rubrum klar hervor, dass sie am vorinstanzlichen Entscheid als Gerichtsschreiberin mitgewirkt hat. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass die in der Unterschriftenzeile angebrachte handschriftliche Unterschrift von jemand anderem als Dr. Giger stammen könnte. Zudem ist es gerichtnotorisch, dass Dr. Giger bei der Vorinstanz angestellt ist. Entgegen der Beschwerdeführerin lässt sich aus der Konstituierung der Vorinstanz (abrufbar unter: [https://www.gerichte-zh.ch/fileadmin/user\\_upload/Dokumente/BG\\_Zuerich/Konstituierungen/14.07.23\\_Konstituierung\\_Internet\\_Intranet.pdf](https://www.gerichte-zh.ch/fileadmin/user_upload/Dokumente/BG_Zuerich/Konstituierungen/14.07.23_Konstituierung_Internet_Intranet.pdf)) nichts Gegenteiliges ableiten, da dort einzig die Richterinnen und Richter, nicht jedoch die Gerichtsschreiberinnen und Gerichtsschreiber aufgeführt sind. Auf diesen Umstand wurde die Beschwerdeführerin bereits im Zuge eines anderen Verfahrens vor der Kammer aufmerksam gemacht (vgl. OGer ZH PS230073 vom 29. Juni 2023 E. 5.1 f.).

2.1.3. Weiter müssen gemäss § 136 GOG nur Endentscheide in der Sache, die im ordentlichen oder im vereinfachten Verfahren ergehen, sowohl von einem Mitglied des Gerichts als auch von der Gerichtsschreiberin bzw. dem Gerichtsschreiber unterzeichnet werden. Andere Entscheide kann die Gerichtsschreiberin bzw. der Gerichtsschreiber allein unterzeichnen (vgl. BGer 5A\_441/2023 E. 3). Der

vorinstanzliche Entscheid erging weder im vereinfachten noch im ordentlichen Verfahren (vgl. zur Nähe, die das Beschwerdeverfahren zum summarischen Verfahren aufweist, die Verfügung des Obergerichts des Kantons Zürich vom 8. August 2011, in: ZR 110/2011 Nr. 78), womit ihn Gerichtsschreiberin Dr. Giger allein gültig unterzeichnen konnte. Auch dies ist der Beschwerdeführerin bereits bekannt (vgl. OGer ZH PS230073 vom 29. Juni 2023 E. 5.1 f.).

2.1.4. Somit erweisen sich die Rügen der Beschwerdeführerin betreffend die Unterzeichnung des vorinstanzlichen Entscheids als unbegründet. Da die Beschwerdeführerin dieselben Rügen bereits erfolglos im zitierten Verfahren vor der Kammer vorgebracht hat, ist ihre Prozessführung als mutwillig zu bezeichnen, worauf bei der Festlegung der Kostenfolgen sowie der Anordnung einer Ordnungsbusse zurückzukommen sein wird (vgl. E. 3).

## 2.2.

2.2.1. Sodann erhebt die Beschwerdeführerin verschiedene Rügen mit Bezug auf die vorinstanzliche Gerichtsbesetzung. Wie einleitend erwähnt, hat das Obergericht des Kantons Zürich den ersten vorinstanzlichen Entscheid in der vorliegenden Sache aufgehoben und das Verfahren an die Vorinstanz zurückgewiesen, weil es in der Mitwirkung von Ersatzrichter lic. iur. F. \_\_\_\_\_ eine Verletzung des Anspruchs auf ein unabhängiges Gericht erkannte (vgl. E. 1.1.1). Am neuen – nunmehr wiederum angefochtenen – vorinstanzlichen Entscheid haben Vizepräsident lic. iur. Dubach als Vorsitzender, Bezirksrichterin lic. iur. Iseli und Bezirksrichterin lic. iur. Canal sowie Gerichtsschreiberin Dr. Giger mitgewirkt (act. 46). Die Beschwerdeführerin bringt diesbezüglich einerseits vor, es fehle an einer Begründung, weshalb Ersatzrichter lic. iur. F. \_\_\_\_\_ durch Bezirksrichterin lic. iur. Iseli ersetzt worden sei (vgl. act. 47 S. 2). Andererseits rügt die Beschwerdeführerin unter Hinweis auf BGE 147 III 577 sinngemäss, auch die neue vorinstanzliche Gerichtsbesetzung verletze ihren Anspruch auf ein unabhängiges Gericht im Sinne von Art. 30 Abs. 1 BV und Art. 6 Ziff. 6 EMRK, da die Mitwirkung von Vizepräsident lic. iur. Dubach den Anschein einer informellen Hierarchie innerhalb des Spruchkörpers erwecke (vgl. act. 47 S. 3).

2.2.2. Art. 30 Abs. 1 BV sieht in Übereinstimmung mit Art. 6 Ziff. 6 EMRK vor, dass jede Person, deren Sache in einem gerichtlichen Verfahren beurteilt werden muss, Anspruch auf ein durch Gesetz geschaffenes, zuständiges, unabhängiges und unparteiisches Gericht hat. Die Besetzung des Spruchkörpers muss nach sachlichen Kriterien erfolgen, die auf eine sach- und zeitgerechte Fallerledigung gerichtet sind. Unzulässig ist es demgegenüber, für einen konkreten Fall in manipulativer Weise einen ganz bestimmten Spruchkörper einzurichten, um die gewünschte Beurteilung herbeizuführen (vgl. BGE 144 I 37 E. 2.1). Ferner muss der Spruchkörper so zusammengesetzt sein, dass die Unabhängigkeit der einzelnen Gerichtsmitglieder auch untereinander gewährleistet ist (sog. interne richterliche Unabhängigkeit). Aus diesem Grund ist es nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung beispielsweise unzulässig, wenn eine Person, die bei der entscheidenden Kammer hauptamtlich als Gerichtsschreiberin bzw. Gerichtsschreiber angestellt ist, in ebendieser Kammer als Ersatzrichterin bzw. Ersatzrichter eingesetzt wird. Denn gemäss Bundesgericht erweckt der Umstand, dass ausserhalb des Spruchkörpers ein formelles Subordinationsverhältnis zwischen der Gerichtsschreiberin bzw. dem Gerichtsschreiber und der Richterschaft besteht, zumindest den Anschein einer informellen Hierarchie innerhalb des Spruchkörpers, die geeignet ist, die interne richterliche Unabhängigkeit der Ersatzrichterin bzw. des Ersatzrichters zu beeinträchtigen (vgl. BGE 149 I 14 E. E. 5.3.3 ff. sowie die darauf aufbauenden Erwägungen im eingangs erwähnten Rückweisungsentscheid betreffend die vorliegende Sache, act. 42 E. 3.3.2). Der Anspruch auf ein unabhängiges Gericht begründet jedoch weder ein Anrecht auf Beurteilung durch bestimmte Gerichtspersonen noch auf unaufgeforderte vorgängige Bekanntgabe des Spruchkörpers oder gar auf eine Begründung für dessen Zusammensetzung. Vielmehr genügt es grundsätzlich, dass sich die Verfahrensbeteiligten über allgemein zugängliche Quellen (z.B. über den Staatskalender oder das Internet) Kenntnis über die Gerichtsmitglieder verschaffen können (vgl. BGer 1C\_527/2020 vom 22. Februar 2021 E. 3.3; BGE 144 I 37 E. 2.3.3).

2.2.3. Die Beschwerdeführerin legt weder dar, dass sie sich bei der Vorinstanz nach der Zusammensetzung des Spruchkörpers erkundigt hätte, noch, dass die Mitwirkung von Bezirksrichterin lic. iur. Iseli in irgendeiner Form problematisch ge-

wesen wäre. Mit Blick auf die zitierte Rechtsprechung war die Vorinstanz daher nicht gehalten, die Beschwerdeführerin vorgängig über die Zusammensetzung des Spruchkörpers zu informieren oder gar eine Begründung für die Mitwirkung von Bezirksrichterin lic. iur. Iseli abzugeben. Gegenteiliges lässt sich auch aus dem von der Beschwerdeführerin angeführten Bundesgerichtsentscheid BGE 147 III 577, bei dem es um Nebentätigkeiten von Bundespatentrichtern geht, nicht ableiten.

2.2.4. Weiter ist nicht nachvollziehbar, inwiefern die Mitwirkung von Vizepräsident lic. iur. Dubach am vorinstanzlichen Entscheid den Anspruch der Beschwerdeführerin auf ein unabhängiges Gericht verletzt haben soll. Insbesondere ist das Verhältnis zwischen dem Vizepräsidenten und den Bezirksrichterinnen nicht vergleichbar mit dem formellen Subordinationsverhältnis, das zwischen der Richterschaft und Gerichtsschreiberinnen bzw. Gerichtsschreibern besteht (vgl. E. 2.2.2). Alle drei Richter der Vorinstanz sind gleichermassen vom Zürcher Stimmvolk gewählt. Mithin kommt dem Vizepräsidenten gegenüber den Bezirksrichterinnen keine Weisungsbefugnis zu. § 77 GOG sieht zwar vor, dass die Präsidentin bzw. der Präsident des Gerichts die Geschäftsleitung besorgt und die Pflichterfüllung der Gerichtsmitglieder überwacht. Dabei handelt es sich jedoch um eine bloss administrative Ordnungsbefugnis, die der Präsidentin bzw. dem Präsidenten weder eine Vorgesetzteneigenschaft noch eine Befehlsgewalt über die Richterinnen und Richter vermittelt (vgl. HAUSER ROBERT/SCHWERI ERHARD/LIEBER VIKTOR, in: GOG, Kommentar zum zürcherischen Gesetz über die Gerichts- und Behördenorganisation im Zivil- und Strafprozess vom 10. Mai 2010, 2. Aufl., Zürich - Basel - Genf 2017, § 77 N 5). Hinzu kommt, dass Vizepräsident lic. iur. Dubach bereits am ersten vorinstanzlichen Entscheid mitgewirkt hat (act. 35), was die Beschwerdeführerin im Rahmen ihrer ersten Beschwerde nicht beanstandet hat (vgl. act. 40). Vor diesem Hintergrund erfolgt der Einwand der Beschwerdeführerin gegen die Mitwirkung von Vizepräsident lic. iur. Dubach verspätet und erscheint treuwidrig (vgl. BGer 4A\_299/2023 vom 1. September 2023 E. 2.2 ff.).

2.2.5. Im Ergebnis erweisen sich die Rügen der Beschwerdeführerin mit Bezug auf die vorinstanzliche Gerichtsbesetzung als unbegründet.

## 2.3.

2.3.1. Die Beschwerdeführerin führt weiter aus, es sei verdächtig, dass die vorinstanzliche Entscheidbegründung trotz neuer Besetzung gleich ausgefallen sei wie im ersten vorinstanzlichen Entscheid. Zudem gebe es in den Akten keinen Hinweis darauf, dass der angefochtene Entscheid von der Vorinstanz gefällt worden sei. Bei den Akten befinde sich kein Protokoll, obschon dies gemäss Art. 235 ZPO erforderlich sei. Die Vorinstanz habe also gar nicht mit Mehrheitsbeschluss neu entschieden, weshalb es sich beim angefochtenen Entscheid um eine gefälschte Urkunde im strafrechtlichen Sinne handle (vgl. act. 47 S. 4 f.).

2.3.2. Was zunächst das Protokoll anbelangt, besteht dieses nach der Zürcher Gerichtspraxis üblicherweise aus einem Deckblatt (Rubrum), dem Verfahrensprotokoll, welches das äussere Prozessgeschehen gebündelt und in chronologischer Reihenfolge wiedergibt, sowie den Verhandlungsprotokollen, die in der Regel ins Verfahrensprotokoll eingebettet sind und mitunter die Ausführungen der Parteien anlässlich der Gerichtsverhandlungen enthalten. Entgegen der Beschwerdeführerin schreibt die Zivilprozessordnung jedoch nur für die Verhandlungsprotokolle Form und Inhalt vor (Art. 235 ZPO), während sie das Verfahrensprotokoll nicht vorsieht und entsprechend auch keine spezifischen Vorschriften dazu aufstellt. Zwar ergibt sich aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör bzw. auf Akteneinsicht (Art. 53 ZPO), dass alle wesentlichen Prozessvorgänge schriftlich oder in anderer Weise festzuhalten und zu den Akten zu nehmen sind (vgl. OGer ZH PC210046 vom 11. Januar 2022 E. 2.9). Die Erfassung in Form eines eigentlichen Verfahrensprotokolls ist indessen nicht zwingend.

2.3.3. Vorliegend hat die Vorinstanz kein Verfahrensprotokoll geführt. Der angefochtene Entscheid liegt jedoch in schriftlicher Ausfertigung bei den Akten (act. 43), womit er hinreichend festgehalten wurde. Angesichts dessen vermag das Fehlen eines Verfahrensprotokolls – entgegen der Beschwerdeführerin – keine Zweifel daran zu wecken, dass die Vorinstanz den angefochtenen Entscheid tatsächlich gefällt hat. Ausserdem erübrigten sich gemäss angefochtenem Entscheid insbesondere nach der Rückweisung des Verfahrens Weiterungen,



weshalb abgesehen von der Fällung des Endentscheids keine Verfahrenshandlungen vorgenommen wurden.

2.3.4. Sodann trifft es zwar zu, dass die Begründung des angefochtenen Entscheids in den materiellen Punkten derjenigen des ersten vorinstanzlichen Entscheids entspricht (act. 35 E. 2.5–E. 5; act. 46 E. 3.2–E. 6). Entgegen der Beschwerdeführerin lässt sich daraus jedoch keineswegs ableiten, dass die Vorinstanz den Fall nach Rückweisung des Verfahrens nicht tatsächlich neu beraten und – unter Mitwirkung der neu beteiligten Bezirksrichterin lic. iur. Iseli – im Sinne der Erwägungen entschieden hätte. Auch sonst liegen für ein solches Vorgehen keine Anhaltspunkte vor.

2.3.5. Insgesamt erweist sich die Rüge der Beschwerdeführerin als unbegründet, wobei anzumerken ist, dass eine strafrechtliche Beurteilung den Strafbehörden vorbehalten ist.

## 2.4.

2.4.1. Ferner rügt die Beschwerdeführerin sinngemäss, die Vorinstanz habe nach der Rückweisung des Verfahrens einen neuen Entscheid gefällt, ohne die Bestätigung des Obergerichts des Kantons Zürich abzuwarten, dass der Rückweisungsentscheid sämtlichen Parteien zugestellt worden und vollstreckbar sei. Aus diesem Grund sei der vorinstanzliche Entscheid für nichtig zu erklären und die Vorinstanz sei anzuweisen, beim Obergericht des Kantons Zürich eine Vollstreckbarkeitsbescheinigung zu beantragen, ehe sie erneut entscheidet (vgl. act. 47 S. 3 f.).

2.4.2. Aus den Akten ergibt sich, dass der Rückweisungsentscheid vom 7. Juli 2023 am 11. Juli 2023 der Beschwerdegegnerin und am 18. Juli 2023 der Beschwerdeführerin zugestellt wurde (act. 51/46/1–2), woraufhin die Vorinstanz am 26. Juli 2023 den angefochtenen Entscheid fällte (act. 46). Die Vorinstanz war nicht gehalten, den Ablauf der für die Anfechtung des Rückweisungsentscheids geltenden 10-tägigen Rechtsmittelfrist gemäss Art. 100 Abs. 2 lit. a BGG abzuwarten, weil der Beschwerde an das Bundesgericht von Gesetzes wegen keine

aufschiebende Wirkung zukam (vgl. Art. 103 BGG und die Rechtsmittelbelehrung in act. 42). Mit anderen Worten war der Rückweisungsentscheid sofort vollstreckbar bzw. umsetzbar. Folglich ist das Vorgehen der Vorinstanz nicht zu beanstanden, womit sich der Nichtigkeitsvorwurf der Beschwerdeführerin als haltlos erweist.

2.4.3. Weiter ist festzuhalten, dass nur die unterliegende Beschwerdegegnerin ein Rechtsmittel gegen den Rückweisungsentscheid hätte erheben und dabei die Gewährung der aufschiebenden Wirkung hätte verlangen können, während es der obsiegenden Beschwerdeführerin dafür an einem Rechtsschutzinteresse gefehlt hätte (vgl. Art. 76 Abs. 1 lit. b BGG). Vor diesem Hintergrund ist nicht ersichtlich, inwiefern die Beschwerdeführerin ein schützenswertes Interesse daran gehabt hätte, dass die Vorinstanz eine Vollstreckbarkeitsbescheinigung einholt oder gar die Rechtsmittelfrist abwartet, ehe sie nach Rückweisung des Verfahrens einen neuen Entscheid fällte. Entsprechend verfügt die Beschwerdeführerin auch über kein schützenswertes Interesse an der (erneuten) Rückweisung des Verfahrens zwecks Ausstellung einer Vollstreckbarkeitsbescheinigung betreffend den Rückweisungsentscheid. Folglich ist auf den dahingehenden Antrag nicht einzutreten (vgl. Art. 59 Abs. 2 lit. a ZPO). Angesichts dessen, dass die beantragte Rückweisung einen sinnlosen Leerlauf bewirken würde, erscheint die Prozessführung der Beschwerdeführerin auch in diesem Punkt als mutwillig, worauf zurückzukommen sein wird (vgl. E. 3).

2.5.

2.5.1. Schliesslich rügt die Beschwerdeführerin eine Verletzung ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör nach Art. 29 Abs. 2 BV. Sie macht geltend, die Vorinstanz habe in der Entscheidbegründung nicht dargelegt, weshalb sie die Vollmacht der Beschwerdegegnerin zugunsten von Rechtsanwalt lic. iur. X. \_\_\_\_\_ vom 10. Juni 2020 (act. 13) – entgegen den anderslautenden Vorbringen der Beschwerdeführerin – für echt halte (vgl. act. 47 S. 5 f., 8).

2.5.2. Die aus dem Gehörsanspruch nach Art. 29 Abs. 2 BV fliessende Begründungspflicht verlangt, dass das Gericht in der Entscheidbegründung wenigstens

kurz die wesentlichen Überlegungen nennt, von denen es sich hat leiten lassen und auf die es seinen Entscheid stützt. Hingegen ist es nicht erforderlich, dass sich das Gericht mit sämtlichen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt (vgl. BGE 143 III 65 E. 5.2 m.w.H.).

2.5.3. Die Vorinstanz hat zum gerügten Punkt erwogen, die Auffassung der Beschwerdeführerin, wonach es sich bei den im Recht liegenden Vollmachten um Fälschungen handle, entbehre jeglicher Grundlage (act. 46 E. 4.3). Diese Begründung ist knapp, angesichts der Umstände jedoch genügend. Denn wie noch genauer aufzuzeigen sein wird, erweist sich der Fälschungseinwand der Beschwerdeführerin in der Tat als derart haltlos, dass die Vorinstanz nicht gehalten war, genauer darauf einzugehen (vgl. E. 2.6). Folglich ist eine Gehörsverletzung zu verneinen.

## 2.6.

2.6.1. In materieller Hinsicht macht die Beschwerdeführerin geltend, dass die Betreuung Nr. ... des Betreibungsamts Zürich 7 nichtig sei, weil Rechtsanwalt lic. iur. X. \_\_\_\_\_ nicht bevollmächtigt gewesen sei, diese im Namen der Beschwerdegegnerin gegen die Beschwerdeführerin einzuleiten. Insbesondere seien die Vollmachten vom 10. Juni 2020 (act. 13), vom 17. Dezember 2021 (act. 15/12) und vom 9. Januar 2023 (act. 19) nicht gültig von der Beschwerdegegnerin unterzeichnet worden; die Unterschriften seien gefälscht und die einzelnen Stockwerkeigentümer seien urteilsunfähig (vgl. act. 47 S. 6–9, 20). Dabei rügt die Beschwerdeführerin sinngemäss, dass die Vorinstanz den (Prozess-)Sachverhalt offensichtlich falsch festgestellt habe, indem sie von der Echtheit der Unterschriften sowie von der Urteilsfähigkeit der Stockwerkeigentümer ausgegangen sei, ohne diese Annahmen genauer zu überprüfen (vgl. act. 47 S. 20).

2.6.2. Die Urteilsfähigkeit volljähriger Personen wird von Gesetzes wegen vermutet. Wer sich für die Unwirksamkeit einer Handlung auf die Urteilsunfähigkeit beruft, hat einen der in Art. 16 ZGB umschriebenen Schwächezustände und die daraus folgende Beeinträchtigung der Fähigkeit vernunftgemässen Handelns zu be-

weisen (vgl. BGer 5A\_57/2021 vom 15. November 2021 E. 2.1 und E. 2.3.2; BGE 144 III 264 E. 6.1.2). Demgemäss hätte es vorliegend der Beschwerdeführerin obliegen, die Vermutung betreffend die Urteilsfähigkeit der Stockwerkeigentümer durch geeignete Tatsachenbehauptungen und Beweismittel umzustossen. Die Beschwerdeführerin machte im vorinstanzlichen Verfahren jedoch lediglich geltend, die Stockwerkeigentümer seien durchschnittlich über 70 Jahre alt (vgl. act. 25 S. 7). Zudem lasse der Umstand, dass die Stockwerkeigentümer Rechtsanwalt lic. iur. X. \_\_\_\_\_ im Verfahren FV200155 bevollmächtigt hätten, auf deren Urteilsunfähigkeit schliessen (vgl. act. 21 S. 7; ähnlich act. 47 S. 9). Beide Behauptungen sind von Vorneherein nicht geeignet, die Urteilsunfähigkeit der Stockwerkeigentümer zu begründen. Somit ist die Vorinstanz darauf zu Recht nicht weiter eingegangen (vgl. E. 2.5.3) und ging korrekterweise von der Urteilsfähigkeit der Stockwerkeigentümer aus (act. 46 E. 4.3).

2.6.3. Ähnlich verhält es sich mit Bezug auf die Echtheit der Unterschriften auf den besagten Vollmachten. Gemäss Art. 178 ZPO hat die Partei, die sich auf eine Urkunde beruft, deren Echtheit zu beweisen, sofern die Echtheit von der anderen Partei bestritten wird; die Bestreitung muss ausreichend begründet werden. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung muss die bestreitende Partei konkrete Umstände vorbringen, die beim Gericht ernsthafte Zweifel an der Echtheit der Urkunde hervorrufen. Nur wenn ihr dies gelingt, hat die beweisbelastete Partei den Echtheitsbeweis anzutreten (vgl. BGer 5A\_907/2020 vom 30. März 2021 E. 2.3.1; BGer 4A\_540/2019 vom 15. Juni 2020 E. 5.1). Die Beschwerdeführerin hat sich im vorinstanzlichen Verfahren mit der Behauptung begnügt, dass die hier interessierenden Unterschriften gefälscht seien, ohne dafür irgendwelche Anhaltspunkte aufzuzeigen (vgl. act. 3/21 S. 5; act. 3/25 S. 3 f.). Folglich durfte die Vorinstanz ohne Weiteres von der Echtheit der Unterschriften ausgehen.

2.6.4. Der Vollständigkeit halber ist anzumerken, dass eine Betreibung, die von einer zur Vertretung der Gläubigerin nicht bevollmächtigten Person eingeleitet wurde, nicht nichtig, sondern lediglich mit Beschwerde nach Art. 17 ff. SchKG anfechtbar ist (vgl. BGE 144 III 277 E. 3.1.1). Somit wäre die Betreibung Nr. ... des Betreibungsamts Zürich 7 – entgegen der Beschwerdeführerin – selbst dann nicht

nichtig, wenn Rechtsanwalt lic. iur. X.\_\_\_\_\_ sie ohne Vollmacht der Beschwerdegegnerin eingeleitet hätte. Im Übrigen sind keine Nichtigkeitsgründe im Sinne von Art. 22 Abs. 1 SchKG ersichtlich, die ein Einschreiten von Amtes wegen gebieten würden.

2.6.5. Im Ergebnis erweisen sich die Rügen der Beschwerdeführerin als unbegründet.

2.7. Sodann wiederholt die Beschwerdeführerin über weite Strecken Vorbringen, welche sie bereits vor der Vorinstanz vorgetragen hatte, namentlich, dass die Beschwerdegegnerin keine Verwaltung habe und handlungsunfähig sei; insbesondere anerkenne sie weder C.\_\_\_\_\_ noch die D.\_\_\_\_\_ AG oder die E.\_\_\_\_\_ GmbH als Verwaltung der Beschwerdegegnerin (vgl. act. 47 S. 7 f., 10, 16 f.). Da sich die Beschwerdeführerin diesbezüglich nicht einmal ansatzweise mit den vorinstanzlichen Erwägungen (act. 46 E. 4.1 und E. 4.3) auseinandersetzt, ist auf ihre Vorbringen nicht einzutreten (vgl. E. 1.2).

2.8.

2.8.1. Neu macht die Beschwerdeführerin die Nichtigkeit verschiedener privatrechtlicher Rechtsgeschäfte geltend, nämlich mit Bezug auf die Beschlüsse der Stockwerkeigentümersversammlung der Beschwerdegegnerin vom 12. März 2021 (vgl. act. 47 S. 21 f.), vom 10. Mai 2021 (Datum des Protokolls nach schriftlicher Versammlungsdurchführung, act. 15/11 S. 12 ff.; vgl. act. 47 S. 21 f.) und vom 30. Dezember 2022 (recte: 31. Dezember 2022, Datum des Protokolls nach schriftlicher Versammlungsdurchführung; act. 20; vgl. act. 47 S. 10, 20 ff.) sowie den Bewirtschaftungsvertrag zwischen der Beschwerdegegnerin und der D.\_\_\_\_\_ AG bzw. der E.\_\_\_\_\_ GmbH vom 1. Juli 2021 (act. 15/11; vgl. act. 47 S. 10, 11 ff.).

2.8.2. Die Beschwerdeinstanz prüft die Nichtigkeit privatrechtlicher Rechtsgeschäfte in rechtlicher Hinsicht von Amtes wegen, soweit diese für den Ausgang des Beschwerdeverfahrens vorfrageweise relevant ist (vgl. BGer 4A\_385/2021 vom 13. Januar 2022 E. 7.1.2; BGer 4A\_364/2017 vom 28. Februar 2018 E. 7.2.2,

nicht publiziert in BGE 144 III 100). Jedoch gilt im Hinblick auf Tatsachen, welche die Nichtigkeit eines privatrechtlichen Rechtsgeschäfts begründen, das umfassende Novenverbot gemäss Art. 326 Abs. 1 ZPO (vgl. E. 1.2). Demgemäss berücksichtigt die Beschwerdeinstanz die Nichtigkeit nur insoweit, als sie sich in tatsächlicher Hinsicht aus dem vorinstanzlich festgestellten (bzw. den im Zuge einer erfolgreichen Sachverhaltsrüge korrigierten) Sachverhalt ergibt (vgl. BGer 4A\_469/2021 vom 22. April 2022 E. 4.1; BGer 4A\_20/2020 vom 26. Februar 2020 E. 6.2).

2.8.3. Gegenstand des vorliegenden Verfahrens ist die Betreuung Nr. ... des Betreibungsamts Zürich 7 (Zahlungsbefehl vom 1. November 2022; act. 4) bzw. der angefochtene Entscheid. Die Beschwerdeführerin führt nicht aus, inwiefern die allfällige Nichtigkeit der fraglichen privatrechtlichen Rechtsgeschäfte für die Beurteilung des Verfahrensgegenstands relevant sein soll. Ebenso wenig erschliesst sich die Relevanz aus den vorinstanzlichen Erwägungen oder den Akten: Zur Stockwerkeigentümerversammlung vom 12. März 2021 liegen weder das Protokoll noch anderweitige Informationen bei den Akten. Bei der Stockwerkeigentümerversammlung vom 10. Mai 2021 ging es gemäss Protokoll mitunter um die Wahl der D.\_\_\_\_ AG zur Verwalterin der Beschwerdegegnerin (act. 15/11 S. 12 ff.). Aus dem Bewirtschaftungsvertrag zwischen der Beschwerdegegnerin und der D.\_\_\_\_ AG vom 1. Juli 2021 geht hervor, dass das Verwaltungsmandat per 1. Januar 2022 infolge familieninterner Nachfolgeregelung auf die E.\_\_\_\_ GmbH übertragen werden sollte (act. 15/11 S. 9). Anlässlich der Stockwerkeigentümerversammlung vom 31. Dezember 2022 wurde – nebst weiteren Beschlüssen – die E.\_\_\_\_ GmbH als Verwalterin bestätigt und Rechtsanwalt lic. iur. X.\_\_\_\_ wurden diverse Vollmachten erteilt (act. 19). Zwischen diesen Rechtsgeschäften und dem vorliegenden Verfahren ist nur insoweit ein Zusammenhang ersichtlich, als C.\_\_\_\_ als Zeichnungsberechtigter der E.\_\_\_\_ GmbH zwei der von der Vorinstanz berücksichtigten Vollmachten ausgestellt hat, nämlich die Vollmachten zugunsten von Rechtsanwalt lic. iur. X.\_\_\_\_ vom 17. Dezember 2021 (act. 15/12) und vom 9. Januar 2023 (act. 19; vgl. die Erwägungen der Vorinstanz in act. 46 E. 4.2). Doch selbst wenn diese Vollmachten ungültig wären, wäre der Verfahrensgegenstand nicht tangiert bzw. die Gültigkeit der Betreuung Nr. ... nicht in

Frage gestellt. Insbesondere wäre Rechtsanwalt lic. iur. X. \_\_\_\_\_ gemäss den tatsächlichen und rechtlichen Feststellungen der Vorinstanz dennoch bevollmächtigt gewesen, im Namen der Beschwerdegegnerin die Betreuung Nr. ... gegen die Beschwerdeführerin einzuleiten, da er sich dabei auf eine von allen Stockwerkeigentümern unterzeichnete Vollmacht vom 10. Juni 2020 stützen konnte (act. 46 E. 4.2; act. 13). Gegen diese vorinstanzlichen Feststellungen hat die Beschwerdeführerin – wie gezeigt – keine stichhaltigen Rügen vorgebracht (vgl. E. 2.6).

2.8.4. Nach dem Gesagten sind die Vorbringen der Beschwerdeführerin, wonach die erwähnten privatrechtlichen Rechtsgeschäfte nichtig seien, für das vorliegende Verfahren nicht erkennbar relevant, weshalb darauf nicht einzutreten ist. Der Vollständigkeit halber ist anzumerken, dass auch in materieller Hinsicht keine Anhaltspunkte für die Nichtigkeit der fraglichen Rechtsgeschäfte vorliegen. Vielmehr erweisen sich einzelne Behauptungen der Beschwerdeführerin bereits im Zuge einer summarischen Prüfung als offensichtlich haltlos. Beispielsweise macht sie geltend, das Protokoll zur Stockwerkeigentümerversammlung vom 10. Mai 2021 enthalte keine Auflistung der Traktanden und Anträge (vgl. act. 47 S. 21), obschon sich das Gegenteil aus den Akten ergibt (act. 15/11 S. 12). Die Prozessführung der Beschwerdeführerin ist damit wiederum als mutwillig zu bezeichnen (vgl. E. 3).

2.9.

2.9.1. Ferner macht die Beschwerdeführerin neu geltend, Rechtsanwalt lic. iur. X. \_\_\_\_\_ sei aufgrund eines Interessenkonflikts im Sinne von Art. 12 lit. c BGFA nicht befugt gewesen, die Beschwerdegegnerin im vorinstanzlichen Verfahren zu vertreten. Sie rügt, die Vorinstanz habe es fälschlicherweise unterlassen, Rechtsanwalt lic. iur. X. \_\_\_\_\_ die Vertretung zu untersagen (vgl. act. 47 S. 10 f.).

2.9.2. Die Vertretungsbefugnis von Rechtsanwalt lic. iur. X. \_\_\_\_\_ war nicht Gegenstand des vorinstanzlichen Verfahrens, weshalb sie im vorliegenden Beschwerdeverfahren nicht überprüft werden kann (vgl. BGer 5A\_181/2022 vom 27. Mai 2022 E. 1.4 m.w.H.). Auf die Rüge der Beschwerdeführerin ist nicht einzutreten.

2.10. Schliesslich macht die Beschwerdeführerin sachfremde Ausführungen zu einem anderen Verfahren zwischen den Parteien betreffend Nachbarstreit (Geschäfts-Nr.: FV230071 bei der Vorinstanz; vgl. act. 47 S. 14 ff.), welche für das vorliegende Verfahren irrelevant sind. Dasselbe gilt für die ungebührlichen Äusserungen unter dem Titel "lange Vorgeschichte", mit welchen die Beschwerdeführerin Rechtsanwalt lic. iur. X. \_\_\_\_\_ über Seiten hinweg persönlich angreift (vgl. act. 47 S. 17 ff.). Auch auf diese Vorbringen braucht nicht weiter eingegangen zu werden. Allerdings sind sie im Rahmen der Kostenfolgen sowie der Anordnung einer Ordnungsbusse zu berücksichtigen (vgl. E. 3).

2.11. Im Ergebnis ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

### 3. Kosten- und Entschädigungsfolgen; Ordnungsbusse

3.1. Das Verfahren vor den kantonalen Aufsichtsbehörden über die Betreibungs- und Konkursämter ist grundsätzlich kostenlos (Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 SchKG und Art. 61 Abs. 2 lit. a GebV SchKG). Bei bös- oder mutwilliger Prozessführung können einer Partei oder ihrer Vertretung indessen Gebühren und Auslagen sowie Bussen bis zu Fr. 1'500.– auferlegt werden (Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 SchKG). Von Bös- oder Mutwilligkeit ist insbesondere auszugehen, wenn eine Partei in treuwidriger oder rechtsmissbräuchlicher Weise prozessiert, etwa wenn sie ohne konkretes Rechtsschutzinteresse und trotz eindeutiger Sach- und Rechtslage vor allem deshalb Beschwerde führt, um das Betreibungsverfahren zu verzögern; ebenso wenn sie Tatsachen wider besseres Wissen als wahr behauptet, ihre Stellungnahme auf einen Sachverhalt abstützt, von dem sie bei zumutbarer Sorgfalt wissen müsste, dass er unrichtig ist, oder wenn sie an einer offensichtlich gesetzeswidrigen Auffassung festhält (vgl. BGer 5A\_825/2015 vom 7. März 2016 E. 5.1; BGer 5A\_131/2013 vom 25. Juni 2013 E. 6.1; BGE 127 III 178 E. 2).

3.2. Die Beschwerdeführerin wurde im Rahmen zahlreicher ähnlich gelagerter Verfahren darauf aufmerksam gemacht, dass ihr bei weiteren formell völlig unzureichenden und/oder in der Sache klar unberechtigten Beschwerden – insbesondere bei unbegründeten Nichtigkeitsvorwürfen – Kosten und/oder eine Ordnungs-



busse auferlegt würden. Wiederholt wurden ihr auch tatsächlich Kosten auferlegt (vgl. OGer ZH PS200001 vom 10. Januar 2020 E. 12; OGer ZH PS200016 vom 5. Februar 2020 E. 5; OGer ZH PS200045 vom 3. März 2020 E. 4; OGer ZH PS200038 vom 17. März 2020 E. 3; OGer ZH PS200014 vom 25. März 2020; OGer ZH PS200061 bis 63 je vom 6. April 2020 E. 5; OGer ZH PS200067 vom 6. April 2020 E. 7; OGer ZH PS200071 und 72 je vom 6. April 2020 E. 4; OGer ZH PS200025 vom 7. April 2020 E. 4; OGer ZH PS200090 vom 22. April 2020 E. 4; OGer ZH PS200194 vom 27. Oktober 2020 E. 3; OGer ZH PS200232 vom 9. Dezember 2020 E. 4; OGer ZH PS200200 bis 202 je vom 29. Dezember 2020 E. III; OGer ZH PS210001 vom 18. Januar 2021 E. 4; OGer ZH PS200238 vom 29. Januar 2021 E. 4; OGer ZH PS210006 vom 4. Februar 2021 E. 7; OGer ZH PS210008 vom 9. Februar 2021 E. 7; OGer ZH PS200258 vom 16. Februar 2021 E. 8; OGer ZH PS210029 vom 4. März 2021 E. 5; OGer ZH PS210049 vom 6. Mai 2021 E. 4; OGer ZH PS210054 vom 18. Mai 2021 E. 4; OGer ZH PS210179 vom 24. November 2021 E. 3; OGer ZH PS210189 vom 10. März 2022 E. 9; OGer ZH PS220070 vom 1. Juni 2022 E. 2.1 und 3; OGer ZH PS220095 vom 13. Juni 2022 E. 4.1; OGer ZH PS220128 und 129 je vom 19. August 2022 E. 4; OGer ZH PS220189 vom 5. Dezember 2022 E. 5; OGer ZH PS220136 vom 3. April 2023 E. 11-13; OGer ZH PS230119 vom 3. Juli 2023 E. 4).

3.3. Die 23-seitige Beschwerdeschrift ist insofern formell völlig unzureichend, als sie sich über weite Strecken in wirren Wiederholungen der bereits vor der Vorinstanz vorgetragenen Argumente, sachfremden Ausführungen und ungebührlichen Angriffen auf die beteiligten Personen erschöpft (vgl. E. 2.7 und E. 2.10). Im Übrigen erhebt die Beschwerdeführerin ausnahmslos Rügen, für die es ihr offensichtlich an einem Rechtsschutzinteresse mangelt und/oder die in der Sache offensichtlich unbegründet sind. Insbesondere vermag sie ihre Nichtigkeitsvorwürfe nicht ansatzweise stichhaltig zu begründen (vgl. E. 2.6 und E. 2.8), stellt aktenwidrige Behauptungen auf (vgl. E. 2.8.4), beharrt auf Vorbringen, die in anderen Verfahren bereits abschlägig beurteilt wurden (vgl. E. 2.1), trägt treuwidrig Rügen vor, die sie schon mit Anfechtung des ersten vorinstanzlichen Entscheids hätte erheben können und müssen (vgl. E. 2.2.4) und stellt einen Antrag, der bei Gutheissung einen sinnlosen Leerlauf bewirken würde (vgl. E. 2.4).

3.4. Insgesamt ist die Prozessführung der Beschwerdeführerin als mutwillig zu qualifizieren. Daher sind der Beschwerdeführerin androhungsgemäss die Gerichtskosten aufzuerlegen, wobei die Entscheidgebühr für das zweitinstanzliche Beschwerdeverfahren auf Fr. 500.– festzusetzen ist. Zudem ist die Beschwerdeführerin mit einer Busse von Fr. 200.– zu bestrafen.

3.5. Parteientschädigungen dürfen im vorliegenden Verfahren nicht zugesprochen werden (Art. 62 Abs. 2 GebV SchKG).

**Es wird erkannt:**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Die Beschwerdeführerin wird mit einer Busse von Fr. 200.– bestraft.
3. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 500.– festgesetzt und der Beschwerdeführerin auferlegt.
4. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage von Kopien von act. 47 und act. 49/2–5, an die Vorinstanz sowie an das Betreibungsamt Zürich 7, je gegen Empfangsschein.

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

6. 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

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw L. Jauch

versandt am:  
24. Januar 2024