

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer als obere kantonale Aufsichtsbehörde  
über Schuldbetreibung und Konkurs



---

Geschäfts-Nr.: PS230245-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,  
Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller und Oberrichter Dr. M. Sarbach  
sowie Gerichtsschreiber MLaw B. Lakic

## Urteil vom 20. Februar 2024

in Sachen

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

Beschwerdeführerin

gegen

1. **B.**\_\_\_\_ **A.G.**,

2. **C.**\_\_\_\_ **AG**,

Beschwerdegegnerinnen

1, 2 vertreten durch **D.**\_\_\_\_ Rechtsanwälte AG,

betreffend **Abrechnung der Einkommenspfindung**  
**(Beschwerde über das Betreibungsamt Uster)**

**Beschwerde gegen ein Urteil des Bezirksgerichtes Uster vom 15. Dezember  
2023 (CB230039)**

### **Erwägungen:**

1.1. Die Beschwerdeführerin wird in den Betreibungen Nr. 1 und Nr. 2 des Betreibungsamtes Uster (nachfolgend Betreibungsamt) von den Beschwerdegegnerinnen betrieben. Die Beschwerdegegnerinnen sind Teilnehmerinnen in der Pfändung Nr. 3 (act. 2/1, 3 und 4). In dieser Pfändung zeigte das Betreibungsamt der Beschwerdeführerin mit Schreiben vom 15. November 2023 die Abrechnung einer Einkommenspfändung an (act. 2/1). Dagegen erhob die Beschwerdeführerin mit Eingabe vom 18. November 2023 Beschwerde an die Vorinstanz (act. 1). Die Vorinstanz zog daraufhin die Betreibungsprotokolle der Betreibungen Nr. 1 und Nr. 2 sowie ihren Beschluss vom 13. April 2023 (Geschäfts-Nr. CB230010-I) bei (act. 3 – 5). Mit Urteil vom 15. Dezember 2023 wies sie die Beschwerde ab (act. 6 = act. 9 = act. 11, fortan act. 9).

1.2. Mit Eingabe vom 19. Dezember 2023 (Datum der elektronischen Übermittlung) erhob die Beschwerdeführerin rechtzeitig Beschwerde gegen das Urteil vom 15. Dezember 2023 bei der Kammer (act. 10; zur Rechtzeitigkeit s. act. 7). Die vorinstanzlichen Verfahrensakten wurden von Amtes wegen beigezogen (act. 1 – 7). Das Verfahren ist spruchreif. Auf die vorinstanzlichen Erwägungen und Ausführungen der Beschwerdeführerin ist nur insoweit einzugehen, als sie für das vorliegende Beschwerdeverfahren relevant sind.

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). 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. Im Beschwerdeverfahren können die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht wer-

den (Art. 320 ZPO). Zur Begründung reicht aus, wenn auch nur ganz rudimentär zum Ausdruck kommt, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leidet bzw. weshalb der angefochtene Entscheid nach Auffassung der die Beschwerde führenden Partei unrichtig sein soll. Dafür hat sich die Beschwerde führende Partei mit den vorinstanzlichen Erwägungen auseinanderzusetzen. Sind auch diese Voraussetzungen nicht gegeben, ist auf die Beschwerde nicht einzutreten. Neue Anträge und neue Tatsachenbehauptungen bzw. Beweismittel sind – trotz Geltung des Untersuchungsgrundsatzes – ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO; OGer ZH PS110019 vom 21. Februar 2011 E. 3.4; PS120189 vom 2. November 2012 E. 1.4; PS160204 vom 16. Januar 2017 E. 4.1. f.; OGer ZH PS200096 vom 8. Juni 2020 E. 3.b.).

3.1.1. Die Beschwerdeführerin erachtet die zwei fraglichen Betreibungen gegen sie als nichtig. Sie begründet dies damit, dass sie aufgrund des nichtigen Kaufvertrags vom 30. September 2010 nicht Eigentümerin der gepfändeten Liegenschaft an der E.\_\_\_\_-strasse ..., F.\_\_\_\_, geworden sei (vgl. act. 10 S. 5 4. Absatz ff.). Gegenstand dieser Beschwerde sei die Feststellung der Nichtigkeit des Kaufvertrags vom 30. September 2010 (act. 10 S. 2 3. Absatz). Dieser sei deshalb nichtig, weil es sich bei der fraglichen Liegenschaft zu diesem Zeitpunkt um eine Familienwohnung gehandelt habe (u.a. in act. 10 S. 1 unten). Die Liegenschaft habe die Beschwerdeführerin einzig durch Übernahme von Schuldbriefen in Höhe von CHF 620'000.– übernommen, wodurch die Rechte an den Wohnräumen der Familie beschränkt worden seien und es schliesslich zum Verlust der unbelasteten Familienwohnung gekommen sei. Ohne die Zustimmung des Ehemannes mache dieser Belastungsübertrag die Eigentumsübertragung nichtig (act. 10 S. 4 3. Absatz ff.).

3.1.2. Bereits im Beschwerdeverfahren PS230077 machte die Beschwerdeführerin geltend, der Kaufvertrag vom 30. September 2010 sei wegen Verletzung von Formvorschriften nichtig (vgl. OGer ZH PS230077 vom 7. Juni 2023 E. 3.2.1.). Schon damals wurde ihr entgegengehalten, dass materiellrechtliche Fragen grundsätzlich vom Sachgericht zu prüfen und zu entscheiden sind, nicht von den Aufsichtsbehörden (vgl. BSK SchKG I-COMETTA/MÖCKLI, 3. Aufl. 2021, Art. 17

N 8 ff.). Insbesondere fällt die Feststellung der Eigentümerschaft am Pfandobjekt und die Feststellung des materiellen Bestandes eines Pfandes nicht in die Zuständigkeit der Aufsichtsbehörden, sondern ist zum Gegenstand eines Widerspruchsprozesses zu machen (vgl. BGE 127 III 115 ff.; BGer 5A\_68/2014 vom 23. Mai 2014, E. 2.3.2). Mit anderen Worten ist für die Frage, ob der Kaufvertrag vom 30. September 2010 aufgrund der (behaupteten) fehlenden Zustimmung des Ehegatten nichtig ist, das Sachgericht zuständig. Entsprechend hat an dieser Stelle die Frage offen zu bleiben, ob es sich beim Rechtsgeschäft vom 30. September 2010 überhaupt um eine Einschränkung im Sinne von Art. 169 ZGB gehandelt hat. Im Übrigen wäre die Behauptung der Beschwerdeführerin unbegründet, die Zustimmung ihres Ehemannes zum fraglichen Rechtsgeschäft liege nicht vor, nachdem er (als Vertreter der damals veräussernden G.\_\_\_\_\_ AG) den fraglichen Kaufvertrag, in welchem die von ihr geltend gemachten Tatsachen betreffend Schuldbriefübernahme festgehalten sind, mitunterzeichnet hat (vgl. act. 2/5 S. 7 und 10). Auch ist auf den Entscheid der Kammer vom 6. Mai 2022 im Verfahren PS220072 zu verweisen, insbesondere auf die Erwägung, wonach die erst im jetzigen Stadium der Betreuung – nach der Verwertung der Liegenschaft – vorgebrachte Behauptung, der Verkauf der Liegenschaft an die Beschwerdeführerin sei ungültig, rechtsmissbräuchlich anmutet (vgl. OGer ZH PS220072 vom 6. Mai 2022 E. 3.4.1.).

3.2.1. In Bezug auf die Verarrestierung und Versteigerung von Liegenschaften der Beschwerdeführerin in H.\_\_\_\_\_ hielt die Vorinstanz fest, die Argumentation der Beschwerdeführerin sei weder schlüssig belegt noch könne ihr gefolgt werden. Zum einen handle es sich um verschiedene hier zur Diskussion stehende Grundstücke (zwei in H.\_\_\_\_\_ und eines in F.\_\_\_\_\_) und zum anderen würden die jeweiligen Versteigerungen bzw. Grundpfandverwertungen verschiedene in Betreuung gesetzte Forderungen gegen die Beschwerdeführerin von unterschiedlichen Gläubigern betreffen (act. 9 E. 2.8.).

3.2.2. Mit dieser Erwägung setzt sich die Beschwerdeführerin nicht auseinander. Sie wiederholt in diesem Zusammenhang über weite Teile lediglich ihren bereits im vorinstanzlichen Verfahren vorgebrachten Standpunkt, mit der Versteigerung

der Liegenschaften in H.\_\_\_\_\_ seien alle Schuldverpflichtungen der Beschwerdeführerin untergegangen und für die gleichen Forderungen könne nicht nochmal betrieben werden (vgl. act. 10 S. 6 und im vorinstanzlichen Verfahren act. 1 S. 5). Dies genügt den – auch unter Berücksichtigung der für juristische Laien herabgesetzten – Anforderungen an die Begründung einer Beschwerde in keiner Weise.

3.3. Zusammengefasst ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

4.1. Das Verfahren vor der oberen kantonalen Aufsichtsbehörde in Schuldbetreibungs- und Konkursachen ist grundsätzlich kostenlos (Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 SchKG). Bei bös- oder mutwilliger Prozessführung können indes Bussen bis zu CHF 1'500.– sowie Gebühren und Auslagen auferlegt werden (Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 SchKG). Als bös- oder mutwillige Beschwerdeführung gelten zunächst reine Verschleppungsmanöver, Handeln wider Treu und Glauben oder Rechtsmissbrauch, indem eine Partei unbekümmert um ein konkretes Rechtsschutzinteresse alle Rechtsbehelfe unnütz ausschöpft. Ferner kann der Tatbestand der Mutwilligkeit insbesondere auch dann erfüllt sein, wenn eine Partei Tatsachen wider besseres Wissen als wahr behauptet, wenn sie ihre Stellungnahme auf einen Sachverhalt abstützt, von dem sie bei der ihr zumutbaren Sorgfalt wissen müsste, dass er unrichtig ist, oder wenn sie an einer offensichtlich gesetzeswidrigen Auffassung festhält (BSK SchKG I-COMETTA/MÖCKLI, Art. 20a N 26 m.w.H.). Die Beschwerdeführerin wurde im Hinblick auf allfällige ähnliche Beschwerden in der gleichen Sache im letztem Beschwerdeverfahren darauf hingewiesen (vgl. OGer ZH PS230077 vom 7. Juni 2023 E. 4.1.).

Wie vorstehend aufgezeigt machte die Beschwerdeführerin auch in jenem Beschwerdeverfahren bereits die Nichtigkeit des Kaufvertrags vom 30. September 2010 geltend, wobei zugleich festgehalten wurde, dass zur Feststellung der Nichtigkeit das Sachgericht zuständig ist (vgl. dazu vorstehend E. 3.1.2.). Nachdem sie nun erneut die Nichtigkeit des Vertrags geltend macht und ihr ein rechtsmissbräuchliches Prozessverhalten vorzuwerfen ist, sind für dieses Verfahren Kosten zu erheben, die auf CHF 300.– festzusetzen sind.

4.2. Parteientschädigungen sind nicht auszurichten (Art. 62 Abs. 2 GebV SchKG).

**Es wird erkannt:**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Die Entscheidgebühr für das Beschwerdeverfahren wird auf CHF 300.– festgesetzt und der Beschwerdeführerin auferlegt.
3. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerinnen unter Beilage von Kopien von act. 10, an die Vorinstanz sowie an das Betreibungsamt Uster, je gegen Empfangsschein.

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

4. 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 Schuldbetrei-  
bungs- 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

Der Gerichtsschreiber:

MLaw B. Lakic

versandt am:  
20. Februar 2024