

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer als obere kantonale Aufsichtsbehörde  
über Schuldbetreibung und Konkurs



---

Geschäfts-Nr.: PS240222-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,  
Oberrichter Dr. M. Sarbach und Oberrichterin lic. iur. A. Strähl  
sowie Gerichtsschreiberin MLaw D. Stebler

## Urteil vom 2. Dezember 2024

in Sachen

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

Beschwerdeführer,

vertreten durch Rechtsanwalt MLaw X1.\_\_\_\_\_,

substituiert durch MLaw X2.\_\_\_\_\_,

betreffend **Beschwerde**

**Beschwerde gegen ein Urteil des Bezirksgerichtes Winterthur vom 21. Oktober 2024 (CB240020)**

## Erwägungen:

### I.

1. Am 21. Juni 2023 wurde das Mehrfamilienhaus an der B. \_\_\_\_\_-strasse 1 in C. \_\_\_\_\_ zwangsrechtlich versteigert und dem Beschwerdeführer nach Leistung einer Anzahlung von Fr. 100'000.– zum Höchstgebot von Fr. 1'880'000.00 der Zuschlag erteilt (act. 7/3/3). Die Frist zur Bezahlung des Restkaufpreises lief bis am 21. August 2023 (act. 7/3/4) und wurde offenbar letztmals im November 2023 erstreckt (act. 7/1 Rz. 9). Am 11. Dezember 2023 hob das Stadttammann- und Betreibungsamt Winterthur-Wülflingen (nachfolgend: Betreibungsamt) den Zuschlag für die fragliche Parzelle infolge Zahlungsverzugs auf (act. 7/3/4). Nach Durchführung einer zweiten Steigerung am 29. Mai 2024 setzte das Betreibungsamt die Ausfallforderung am 3. Juni 2024 auf Fr. 215'163.10 fest (act. 7/3/5). Mit Eingabe vom 7. Juni 2024 gelangte der Beschwerdeführer an das Bezirksgericht Winterthur als untere kantonale Aufsichtsbehörde in Schuldbetreibungs- und Konkursachen (nachfolgend: Vorinstanz) und verlangte die Aufhebung der Verfügungen vom 3. Juni 2024 betreffend Ausfallforderung, vom 11. Dezember 2023 betreffend Aufhebung des Zuschlags sowie vom 21. Juni 2023 betreffend Erteilung des Zuschlags (act. 7/1). Nachdem eine Stellungnahme des Betreibungsamts eingeholt worden war (vgl. act. 7/6) und sich daraufhin sowohl der Beschwerdeführer als auch erneut das Betreibungsamt hatten vernehmen lassen, woraufhin sich der Beschwerdeführer nicht mehr vernehmen liess (act. 7/13; act. 7/17; act. 7/19), trat die Vorinstanz mit Urteil vom 21. Oktober 2024 auf die Beschwerde nicht ein (act. 7/21 = act. 4 = act. 6).

2. Dagegen erhob der Beschwerdeführer mit Eingabe vom 7. November 2024 fristgerecht (vgl. act. 2; act. 7/22; act. 4) Beschwerde und stellte folgende Anträge (act. 3 S. 2 f.):

- "1. Das Urteil des Bezirksgerichts Winterthur als untere kantonale Aufsichtsbehörde in Schuldbetreibungs- und Konkursachen vom 21. Oktober 2024 sei aufzuheben.

2. Die Fristwiederherstellungsgesuche des Beschwerdeführers vom 7. Juni 2024 (Prozessuale Anträge Ziff. 2 + 3 der Beschwerde vom 7. Juni 2024) seien gutzuheissen und die Beschwerdefristen für die Anfechtung der Verfügungen vom 11. Dezember 2023 sowie 21. Juni 2023 seien wiederherzustellen.
  3. Die Sache sei zur neuen bzw. erstmaligen Überprüfung der Beschwerde des Beschwerdeführers vom 7. Juni 2024 an die Vorinstanz zurückzuweisen.
  4. Eventualiter sei das Urteil des Bezirksgerichts Winterthur als untere kantonale Aufsichtsbehörde in Schuldbetreibungs- und Konkursachen vom 21. Oktober 2024 aufzuheben und es sei:
    - a. die Verfügung der Beschwerdegegnerin [des Betreibungsamts (Anmerkung hinzugefügt)] vom 3. Juni 2024 betreffend Ausfallforderung im Pfandverwertungsverfahren des Schuldners D.\_\_\_\_\_ ersatzlos aufzuheben.
    - b. die Verfügung der Beschwerdegegnerin [des Betreibungsamts (Anmerkung hinzugefügt)] vom 11. Dezember 2023 betreffend Aufhebung Gantkauf infolge Zahlungsverzugs im Pfandverwertungsverfahren des Schuldners D.\_\_\_\_\_ ersatzlos aufzuheben.
    - c. die Verfügung der Beschwerdegegnerin [des Betreibungsamts (Anmerkung hinzugefügt)] vom 21. Juni 2023 betreffend Erteilung des Zuschlags für die Liegenschaft Grundbuch Blatt 2, Kataster 3, EGRID CH 3, B.\_\_\_\_\_-strasse ..., C.\_\_\_\_\_ (Plan 4, ...) im Pfandverwertungsverfahren des Schuldners A.\_\_\_\_\_ ersatzlos aufzuheben, sofern die Nichtigkeit dieser Verfügung nicht von Amtes wegen festzustellen ist.
    - d. im Falle der fehlenden Nichtigkeit gemäss Ziff. 4.c. hiervor, sei festzustellen, dass der Zuschlag für die Liegenschaft Grundbuch Blatt 1, Kataster 2, EGRID CH 4, B.\_\_\_\_\_-strasse 1, C.\_\_\_\_\_ (Plan 5, ...) im Pfandverwertungsverfahren des Schuldners D.\_\_\_\_\_ zufolge eines Willensmangels beim Beschwerdeführer für diesen unverbindlich ist.
  5. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zzgl. MWST zu Lasten der Beschwerdegegnerin [Anmerkung: des Betreibungsamts]."
3. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 7). Auf die Einholung einer Beschwerdeantwort bzw. einer Stellungnahme kann verzichtet werden (vgl. § 18 EG SchKG i.V.m. § 84 GOG i.V.m. Art. 322 und Art. 324 ZPO). Das Verfahren ist spruchreif.

## II.

1. Für das Beschwerdeverfahren nach Art. 18 SchKG sind die Regelungen von Art. 319 ff. ZPO anwendbar (Art. 20a Abs. 3 SchKG i.V.m. § 18 EG SchKG i.V.m

§ 84 GOG). Mit der Beschwerde können (a) die unrichtige Rechtsanwendung und (b) die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Dabei sind konkrete Beschwerdeanträge zu stellen und zu begründen. Die Beschwerde führende Partei hat sich hierbei mit der Begründung des vorinstanzlichen Entscheids im Einzelnen auseinander zu setzen und anzugeben, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid ihrer Ansicht nach leidet (Art. 321 ZPO; vgl. im Einzelnen auch BK ZPO-STERCHI, Bd. II, Bern 2012, Art. 321 N 15 ff.). Neue Anträge, neue Tatsachen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 ZPO). Das gilt auch im zweitinstanzlichen betreibungsrechtlichen Beschwerdeverfahren (vgl. OGer ZH PS110019 vom 21. Februar 2011 E. 3.4).

2.

2.1 Die Vorinstanz erwog bezüglich des Anfechtungsobjekts, der Beschwerdeführer bringe zur Begründung seiner Anträge einerseits vor, er sei bei der Zwangsversteigerung vom 21. Juni 2023 einem Willensmangel unterlegen, weil er von E. \_\_\_\_\_ über dessen Zahlungswillen getäuscht worden sei. Andererseits sei der Zuschlag vom 21. Juni 2023 wegen Verstosses gegen das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) vom 16. Dezember 1983 (SR 211.412.41) nichtig. Die Beschwerde habe sich somit entgegen den formellen Anträgen des Beschwerdeführers inhaltlich einzig gegen die Verfügung des Betreibungsamts vom 21. Juni 2023 gerichtet, womit ihm der Zuschlag für die fragliche Liegenschaft erteilt worden sei. Gründe für eine Gesetzesverletzung oder Unangemessenheit im Zusammenhang mit den Verfügungen des Betreibungsamts vom 3. Juni 2024 betreffend Ausfallforderung und vom 11. Dezember 2023 betreffend Aufhebung des Zuschlags seien nicht geltend gemacht worden (act. 4 E. Ziff. II. 2 und 3.1).

2.2 Der Beschwerdeführer entgegnet im Wesentlichen, die erste Verfügung vom 21. Juni 2023 sei mit der zweiten Verfügung vom 11. Dezember 2023 durch das Betreibungsamt aufgehoben worden. Folglich habe sich die erstinstanzliche Beschwerde bereits der Logik nach nicht allein auf die Anfechtung der ersten Verfügung vom 21. Juni 2023 beschränken können, da sie als Folge der Aufhebung in

rechtlicher Hinsicht nicht existiert habe. Erst mit einer gerichtlichen Aufhebung der Verfügung vom 11. Dezember 2023 sei die erste Verfügung vom 21. Juni 2023 wieder aufgelebt, womit diese ordentlich habe angefochten werden können. Sodann wäre im Falle einer erfolgreichen Anfechtung der ersten Verfügung vom 21. Juni 2023 auch die dritte Verfügung vom 3. Juni 2024 hinfällig geworden. Des Weiteren seien in der erstinstanzlichen Beschwerde sämtliche Verfügungen, auch die letzte vom 3. Juni 2024, welche innert Frist angefochten worden sei, als Anfechtungsobjekte bezeichnet und aufgeführt worden. Die Vorinstanz ver falle in Willkür, wenn sie ausführe, dass lediglich gegen eine Verfügung Beschwerde erhoben worden sei und sie sodann feststelle, dass die Frist für die Anfechtung dieser einen Verfügung abgelaufen sei. Der im erstinstanzlichen Beschwerdeverfahren dargelegte Willensmangel bei der Ersteigerung sei erst im Zeitpunkt der Zustellung der letzten Verfügung vom 3. Juni 2024 zum Vorschein gekommen, womit erst dann die effektive Kenntnis des Anfechtungsgrundes gegeben gewesen sei (act. 3 Rz. 6 ff.).

2.3 Die Ausführungen des Beschwerdeführers ändern nichts daran, dass – wie die Vorinstanz korrekt ausführte – sich die Begründung der Anträge der Beschwerde vor Vorinstanz inhaltlich einzig auf den Zuschlag und damit die Verfügung vom 21. Juni 2023 bezog. Auch in der vorliegenden Beschwerde zeigt der Beschwerdeführer keine Gründe für eine Gesetzesverletzung oder Unangemessenheit im Zusammenhang mit den Verfügungen des Betreibungsamts vom 3. Juni 2024 betreffend Ausfallforderung und 11. Dezember 2023 betreffend Aufhebung des Zuschlags auf (vgl. insbesondere act. 3 Rz. 62 ff.). Das blosses Bezeichnen der beiden Verfügungen vom 3. Juni 2024 und 11. Dezember 2023 als Anfechtungsobjekte, ohne sich in der Beschwerdebegründung mit den betreffenden Verfügungen auseinander zu setzen, ist nicht ausreichend, um diese rechtsgenügend zum Gegenstand der Beschwerde zu machen.

3.

3.1 Zur Beschwerdefrist hielt die Vorinstanz fest, die zwangsrechtliche Liegenschaftsversteigerung mit dem angefochtenen Zuschlag habe unter Anwesenheit des Beschwerdeführers am 21. Juni 2023 stattgefunden. Die zehntägige Frist sei

somit bei Einreichung der Beschwerde am 7. Juni 2024 längst abgelaufen gewesen. Dies wäre selbst dann der Fall gewesen, wenn vom Beginn der Frist im November 2023 (allfällige Erstreckung der Frist zur Bezahlung des Restkaufpreises) oder am 11. Dezember 2023 (Aufhebung des Zuschlags wegen fehlender Zahlung des Restkaufpreises) ausgegangen würde. Spätestens mit Ablauf der zur Leistung des Restkaufpreises angesetzten Frist hätte dem Beschwerdeführer der fehlende Zahlungswille von E. \_\_\_\_\_ und ein allfällig daraus folgender Willensmangel aufgefallen sein müssen. Im Zeitpunkt der Aufhebung des Zuschlags am 11. Dezember 2023 sei beides geradezu offenbar geworden, sei dies doch gerade wegen der ausbleibenden Zahlung erfolgt (act. 4 E. Ziff. II. 3.2).

3.2 Der Beschwerdeführer bringt nach einer wörtlichen Wiederholung seiner Argumente vor Vorinstanz im Wesentlichen vor, die Vorinstanz habe sich mit seinen Argumenten nicht auseinandergesetzt, sondern sich auf die Feststellung beschränkt, er hätte bereits früher rechtlichen Rat einholen können. Nach der ersten Verfügung vom 21. Juni 2023 habe er keine Kenntnis vom Willensmangel und der Täuschung durch E. \_\_\_\_\_ gehabt, da er, der Beschwerdeführer, nicht habe wissen können, dass der Zahlungswille von E. \_\_\_\_\_ nicht da gewesen sei. Die Folge der Aufhebung vom 11. Dezember 2023 sei die Ansetzung einer zweiten Versteigerung gewesen, anlässlich derer er (der Beschwerdeführer) wieder hätte bieten können. Er habe also bis zur zweiten Versteigerung gutgläubig davon ausgehen dürfen, dass das Geld doch noch fliesse und er die Liegenschaft ersteigern könne. Erst mit Ablauf der zweiten Versteigerung und der Notifikation, dass keine Angebote eingegangen seien und daher eine Ausfallforderung bestanden habe, sei er gehalten gewesen, gegen die Verwertung mit der erstinstanzlichen Beschwerde vorzugehen, zumal ihm ein massiver Nachteil durch die Forderung gegen ihn erwachse (act. 3 Rz. 14 ff.).

3.3 Auf die bereits vor Vorinstanz vorgebrachten und lediglich wiederholten Argumente ist nicht einzugehen. Anfechtungsobjekt ist die Zuschlagsverfügung vom 21. Juni 2023. Der Vorinstanz ist darin zuzustimmen, dass die zehntägige Frist zur Anfechtung bei Einreichung der Beschwerde am 7. Juni 2024 längst abgelaufen war. Selbst wenn ein Willensmangel des Beschwerdeführers aufgrund der

fehlenden Zahlungsbereitschaft von D. \_\_\_\_\_ vorgelegen hätte, führte dies nicht zu einer Verlängerung der gesetzlichen Beschwerdefrist von zehn Tagen nach Art. 17 Abs. 2 SchKG. Es ist somit unerheblich, wann der Beschwerdeführer um den geltend gemachten Willensmangel wusste. Die Vorinstanz hatte keinen Anlass, auf die Ausführungen des Beschwerdeführers zum angeblich fehlenden Rechtsnachteil und seiner Funktion als Werkzeug näher einzugehen (vgl. act. 3 Rz. 14 ff.). Zu prüfen ist bloss, ob ein Grund für die Wiederherstellung der Fristen im Sinne von Art. 33 Abs. 4 SchKG vorliegt. Dennoch sei an dieser Stelle erwähnt, dass der Vorinstanz darin zuzustimmen ist, dass dem Beschwerdeführer spätestens mit Ablauf der zur Leistung des Restkaufpreises angesetzten Frist der fehlende Zahlungswille von E. \_\_\_\_\_ und ein allfällig daraus folgender Willensmangel hätte auffallen müssen. Da der Zuschlag mit Verfügung vom 11. Dezember 2023 aufgehoben und die Beschwerde erst am 7. Juni 2024 eingereicht wurde, wäre die zehntätige Frist auch abgelaufen, wenn auf die Kenntnis des Willensmangels abgestellt würde. Der Behauptung des Beschwerdeführers, dass er bis zur zweiten Versteigerung gutgläubig habe davon ausgehen dürfen, dass das Geld doch noch fliesse, kann nicht gefolgt werden.

#### 4.

4.1 Die Vorinstanz erwog in Bezug auf die Wiederherstellung der Fristen zusammengefasst, die vom Beschwerdeführer angeführten Gründe erreichten die erforderliche Intensität an ein unverschuldetes Hindernis im Sinne von Art. 33 Abs. 4 SchKG nicht. Es seien keine Umstände geltend gemacht worden, die es einem gewissenhaften Verfahrensbeteiligten verunmöglicht hätten, innert Frist zu handeln. Weshalb der Beschwerdeführer das auf patriarchalen Überzeugungen beruhende Abhängigkeitsverhältnis gegenüber seinem Vater und E. \_\_\_\_\_ nicht hätte überwinden können, sei nicht einsichtig. Spätestens mit Aufhebung des Zuschlags am 11. Dezember 2023 hätte der Beschwerdeführer wohl auch gar nicht mehr gegen den Willen des Vaters und von E. \_\_\_\_\_ gehandelt, die gemäss seiner Darstellung den Erwerb der Liegenschaft gewollt hätten. Spätestens innert zehn Tagen ab diesem Zeitpunkt hätte die Beschwerde somit erhoben werden müssen, was nicht geschehen sei (act. 4 E. Ziff. II. 4.3).

4.2 Der Beschwerdeführer entgegnet zusammengefasst, grundsätzlich sei die Argumentation der Vorinstanz, der Beschwerdeführer habe nach der Aufhebung der Gant keine Hoffnung mehr in sich tragen können, dass das Darlehen noch bezahlt werde und er sich durch Zahlung erlösen könne, nachvollziehbar. Das Betreibungsamt habe aber mit der Aufhebungsverfügung vom 11. Dezember 2023 sogleich die zweite Versteigerung angezeigt. Der Vorinstanz könne demnach in ihrer Argumentation nicht gefolgt werden, dass spätestens nach dem 11. Dezember 2023 eine Anfechtung offensichtlich gewesen sei. E.\_\_\_\_\_ habe dem Beschwerdeführer stets versichert, dass er den vereinbarten Darlehensbetrag "bald erhalten werde" und weil nach der Aufhebung des Zuschlags im Dezember 2023 (vorläufig) keine Zahlungspflicht des Beschwerdeführers mehr bestanden habe, habe dieser darauf vertrauen dürfen, dass ihm das Geld sicherlich bis zur zweiten Versteigerung zukommen würde. Der einzige Grund, weshalb der Beschwerdeführer an der ersten Versteigerung überhaupt für die Liegenschaft geboten habe, sei der zwischen ihm und E.\_\_\_\_\_ bestehende und aktenkundige Vertrag gewesen. Der Beschwerdeführer habe mit ihm den Vertrag abgeschlossen, weil er ihm, einem engen Vertrauten seines Vaters, vertraut und darin einen Weg gesehen habe, das Haus der Familie zu retten und sicherzustellen, dass auch weiterhin die gesamte Familie darin wohnen könne. E.\_\_\_\_\_ habe ihm seit Unterzeichnung zugesichert, dass er ihm das Geld so rasch wie möglich überweisen werde. E.\_\_\_\_\_, gemäss eigenen Angaben ein erfahrener, international tätiger Jurist und Rechtsanwalt, habe es verstanden, Erklärungen nachvollziehbar und dennoch kompliziert genug zu machen, um eine einfache Überprüfung zu verunmöglichen. Aufgrund dieser Umstände sei nachvollziehbar, dass er (der Beschwerdeführer) erst nach der zweiten Versteigerung und der abschliessenden Kostenrechnung an der Zahlungsfähigkeit und -willigkeit von E.\_\_\_\_\_ zu zweifeln und sich zu fragen begonnen habe, ob er nicht einer Täuschung unterlegen sei (act. 3 Rz. 38 ff.).

4.3 Wer durch ein unverschuldetes Hindernis davon abgehalten worden ist, innert Frist zu handeln, kann die Aufsichtsbehörde oder die in der Sache zuständige richterliche Behörde um Wiederherstellung der Frist ersuchen. Er oder sie muss, vom Wegfall des Hindernisses an, in der gleichen Frist wie der versäumten ein begründetes Gesuch einreichen und die versäumte Rechtshandlung bei der zu-

ständigen Behörde nachholen (Art. 33 Abs. 4 SchKG). Hinsichtlich der rechtlichen Ausführungen zum unverschuldeten Hindernis kann zwecks Vermeidung von Wiederholungen auf die zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz verwiesen werden (act. 4 E. Ziff. II. 4.2). Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass die Anforderungen an die Wiederherstellung einer Frist hoch sind. Art. 33 Abs. 4 SchKG knüpft die Wiederherstellung einer Frist im SchKG an das Vorhandensein eines absolut unverschuldeten Hindernisses, die Wiederherstellung ist bereits bei leichter Fahrlässigkeit ausgeschlossen. Die Voraussetzungen sind sehr restriktiv zu handhaben (vgl. BGer 5A\_969/2018 vom 6. Mai 2019 E. 2.2.3; BSK ZPO-NORDMANN/ONEYSER, 3. Aufl. 2017, Art. 33 N 10 f.)

4.4 Die Argumentation des Beschwerdeführers läuft im Wesentlichen darauf hinaus, dass er den geltend gemachten Willensmangel nicht bereits bei der Aufhebung des Zuschlags am 11. Dezember 2023 habe erkennen können, sondern erst nach der zweiten Versteigerung. Damit verkennt der Beschwerdeführer, dass die Vorinstanz die Fristwiederherstellung schon deshalb verneinte, weil es an einem unverschuldeten Hindernis mangelte. Die Vorinstanz erachtete es als nicht nachvollziehbar, weshalb der Beschwerdeführer das auf patriarchalen Überzeugungen beruhende Abhängigkeitsverhältnis nicht hätte überwinden können (act. 4 E. Ziff. II. 4.3). Mit dieser Begründung setzt sich der Beschwerdeführer nicht auseinander. Er legt nicht dar, inwiefern es ihm aufgrund eines vermeintlichen Abhängigkeitsverhältnisses nicht möglich gewesen sein soll, sich an die gesetzliche Beschwerdefrist zu halten. Eine Wiederherstellung der Frist ist nur bei einem absolut unverschuldeten Hindernis möglich und bereits bei leichter Fahrlässigkeit ausgeschlossen (vgl. oben E. Ziff. II. 4.3). Der Beschwerdeführer bringt nichts vor, was an der Schlussfolgerung der Vorinstanz etwas zu ändern vermag. Er macht geltend, E.\_\_\_\_\_ – ein 70-jähriger deutscher Staatsangehöriger und Jurist – habe ihn in Absprache mit dem Schuldner darum ersucht, die Liegenschaft zu ersteigern, und ihm dabei ein Darlehen von CHF 3 Mio. in Aussicht gestellt (act. 3 Rz. 18). Damit vermag der Beschwerdeführer aber nicht darzulegen, dass ein unverschuldetes Hindernis im Sinne von Art. 33 Abs. 4 SchKG vorliegt. Da es bereits an einem unverschuldeten Hindernis fehlt, erübrigen sich Ausführungen dazu, zu

welchem Zeitpunkt der Beschwerdeführer um den Willensmangel hätte wissen müssen.

5.

5.1 Zur geltend gemachten Nichtigkeit des Zuschlags vom 21. Juni 2023 wegen Verstosses gegen das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) erwog die Vorinstanz, Rumänien sei Mitgliedstaat der Europäischen Union. Aus den Angaben des Beschwerdeführers ergebe sich weiter, dass E.\_\_\_\_\_ in C.\_\_\_\_\_ [Stadt in der Schweiz] gewohnt habe. Selbst wenn er rumänischer Staatsangehöriger wäre, wäre er demnach wohl befugt gewesen, in der Schweiz uneingeschränkt Grundstücke zu erwerben. Jedenfalls wäre ein Mangel nicht besonders schwer, offensichtlich oder leicht erkennbar (act. 4 E. Ziff. II. 5.3).

5.2 Der Beschwerdeführer bringt zusammengefasst vor, er habe dem Betreibungsamt vor dem Zuschlag am 21. Juni 2023 den Vertrag zwischen ihm und E.\_\_\_\_\_ unterbreitet. Dies zusammen mit der Anzahlung von Fr. 100'000.-, welche er nur mit Müh und Not durch die Aufnahme von Darlehen aus Freundes- und Familienkreis habe zusammentragen können, wodurch er sich im Vertrauen in E.\_\_\_\_\_ massiv verschuldet habe. Gestützt darauf sei ihm der Zuschlag erteilt worden. In diesem Moment habe noch niemand, ausser der ebenfalls anwesende E.\_\_\_\_\_ wissen können, dass der Zuschlag einzig basierend auf einer täuschenden und unter Umständen strafrechtlich relevanten Handlung erteilt worden sei. Auch wenn die Anzahlung, welche in diesem Fall unbestrittenermassen geleistet worden sei, grundsätzlich dazu diene, die Zahlungsfähigkeit zu garantieren, so sei es im vorliegenden Fall dennoch offensichtlich, dass seine Zahlungsfähigkeit ohne die Erfüllung des Vertrags durch E.\_\_\_\_\_ nicht vorgelegen habe. Da sich mit der zweiten Versteigerung vom 29. Mai 2024 herausgestellt habe, dass E.\_\_\_\_\_ wohl zu keinem Zeitpunkt die tatsächliche Absicht und/oder Möglichkeit gehabt habe, den Vertrag zu erfüllen, liege ein absichtlich täuschender, möglicherweise gar falschbeurkundeter oder betrügerischer Vertrag vor. Dieser Mangel habe dem Vertrag bereits vor dem Zuschlag angehaftet und gestützt auf diesen nichtigen Vertrag sei sodann der Zuschlag erteilt worden. Da sich die Nichtigkeit

ex tunc und somit auch rückwirkend auf den Zuschlag auswirke, könne kein rechtmässiger Zuschlag an den Beschwerdeführer erfolgt sein. Wäre die Nichtigkeit des Vertrags im Zeitpunkt des Zuschlags bereits festgestellt worden, so wäre der Zuschlag nie erfolgt, da die Zahlungsunfähigkeit des Beschwerdeführers geradezu offensichtlich gewesen wäre (act. 3 Rz. 53 ff.).

5.3 Der Beschwerdeführer setzt sich nicht mit den vorinstanzlichen Erwägungen zur Nichtigkeit auseinander und bringt stattdessen neue Argumente vor, weshalb der Zuschlag vom 21. Juni 2023 nichtig sein soll. Die Nichtigkeit eines Entscheids ist von sämtlichen rechtsanwendenden Behörden jederzeit von Amtes wegen zu beachten (BGE 138 II 501 E. 3.1). Die Nichtigkeit kann auch erst im Rechtsmittelverfahren festgestellt werden (BGE 136 II 415 E. 1.2). Die neuen Argumente des Beschwerdeführers sind deshalb zu prüfen. Nichtig sind betreibungsamtliche Verfügungen dann, wenn sie gegen Vorschriften verstossen, die im öffentlichen Interesse oder im Interesse von am Verfahren nicht beteiligten Personen erlassen worden sind (Art. 22 Abs. 1 SchKG). Der Beschwerdeführer macht nicht geltend und es ist auch aus den Akten nicht ersichtlich, dass anlässlich der Versteigerung vom 21. Juni 2023 gegen die Vorschriften zur Verwertung von Grundstücken nach Art. 133 ff. SchKG verstossen worden wäre. Vielmehr behauptet der Beschwerdeführer, der Zuschlag sei nichtig, weil er vermeintlich einzig basierend auf einer täuschenden und unter Umständen strafrechtlich relevanten Handlung erteilt worden sei. Damit verstösst der Zuschlag auch in der Argumentation des Beschwerdeführers nicht gegen eine Vorschrift, die im öffentlichen Interesse oder im Interesse einer am Verfahren beteiligten Person erlassen wurde. Der beanstandete Zuschlag vom 21. Juni 2023 ist auch auf Grund des vom Beschwerdeführer Vorgetragenen nicht nichtig.

6. Der Beschwerdeführer setzt sich schliesslich nicht mit der Erwägung der Vorinstanz auseinander, wonach es für die eventualiter beantragte Feststellung, dass der Zuschlag zufolge des Willensmangels beim Beschwerdeführer für diesen unverbindlich sei, an einem Feststellungsinteresse mangle und für die ebenfalls beantragte Aufnahme von E. \_\_\_\_\_ als weiteren Verfahrensbeteiligten an einer gesetzlichen Grundlage fehle, auseinander (act. 4 E. Ziff. II. 5.3). Nach dem Ge-

sagen erweist sich die Beschwerde als unbegründet. Sie ist entsprechend abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

### III.

Das Beschwerdeverfahren ist kostenlos (Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 SchKG und Art. 61 Abs. 2 GebV SchKG). Parteientschädigungen dürfen in diesem Verfahren nicht zugesprochen werden (Art. 62 Abs. 2 GebV SchKG).

#### **Es wird erkannt:**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Es werden keine Kosten erhoben.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an den Beschwerdeführer, unter Rücksendung der erstinstanzlichen Akten an die Vorinstanz sowie an das Stadtammann- und Betreibungsamt Winterthur-Wülflingen, je gegen Empfangsschein.

5. 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 D. Stebler

versandt am:  
3. Dezember 2024