

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer als obere kantonale Aufsichtsbehörde
über Schuldbetreibung und Konkurs



Geschäfts-Nr.: PS250189-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,
Oberrichterin lic. iur. M. Stammbach und Oberrichter
Dr. M. Sarbach sowie Gerichtsschreiberin MLaw J. Camelin-Nagel

Urteil vom 10. November 2025

in Sachen

1. **A.** _____,
2. **B.** _____,
3. **C.** _____,

Beschwerdeführer

betreffend **Beschwerde**

(Beschwerde über das Betreibungsamt Winterthur-Stadt)

**Beschwerde gegen einen Beschluss des Bezirksgerichtes Winterthur vom
24. Juni 2025 (CB250020)**

Erwägungen:

1.1. Die Beschwerdeführerin 1 verkaufte ihre Liegenschaft, Grundstück Grundbuchblatt 1, Kat. Nr. 2, EGRID 3, D.____ 4, E.____ (nachfolgend: Grundstück) mit Kaufvertrag vom 3. Januar 2023 an die F.____ AG, G.____-strasse 5, H.____. Einziges Mitglied des Verwaltungsrates mit Einzelunterschrift ist I.____. Die Eigentumsübertragung erfolgte mit Anmeldung im Grundbuch am 20. Januar 2023 (act. 2/4).

Die F.____ AG borgte sich während der Verkaufsabwicklung bei der J.____ Kapital im Betrag von rund Fr. 1'110'000.-- und sicherte das Kapital zugunsten der Bank mit der Errichtung eines Grundpfandrechts im 1. Rang auf dem Grundstück ab (act. 6/2/4 = act. 4/17). Die öffentliche Beurkundung des - unvollständig und von der Beschwerdeführerin 1 in Kopie eingereichten - Pfandvertrags datiert vom 13. Januar 2022 (act. 4/2). Geht man von einem Verschrieb aus – worauf der Stempel "20. Jan. 2023" auf dem Dokument oberhalb der Unterschrift der Schuldnerin hindeutet –, erfolgte die öffentliche Beurkundung am 13. Januar 2023. Am 13. Januar 2023 war die F.____ AG noch nicht Eigentümerin des Grundstückes, weil das Eigentum an Grundstücken erst mit der Anmeldung im Grundbuch auf den Erwerber übergeht (Art. 656 Abs. 1 ZGB). Der Pfandvertrag liegt nicht im Recht. Die Beschwerdeführerin 1 macht geltend, es liege keine rechtsgültige Vereinbarung zwischen der Schuldnerin (F.____ AG) und der J.____ vor (act. 2 S. 2 zweiter Absatz, S. 5 oben, S. 8 unten, act. 4/"Unterlagen 2"). Für die Beurteilung des vorliegenden Falles kann von der Edition des (vollständigen) Pfandvertrages abgesehen werden. Die Beschwerde ist aus anderen Gründen gutzuheissen.

Festzuhalten ist aber, dass ein Register-Schuldbrief zugunsten der J.____ und zu Lasten des Grundstückes über eine Pfandsumme von Fr. 1'110'000.-- am 20. Januar 2023, am Tag des Übergangs des Eigentums am Grundstück auf die F.____ AG, im Grundbuch eingetragen worden war (act. 6/2/4). Schuldnerin des Betrages ist die F.____ AG. Die F.____ AG belehnte das Grundstück kurz darauf weiter für zwei Darlehen, welche sie von K.____ erhielt (Gläubiger an 2. und 3. Pfandstelle; Pfandsumme insgesamt mindestens Fr. 800'000.-- [act. 6/2/4 = act. 4/17]).

1.2. Wenige Zeit nach dem Kauf entstand eine Auseinandersetzung zwischen den Beschwerdeführern und der F. _____ AG über den Sachverhalt, welche dem Verkauf des Grundstückes zugrunde lag, weshalb die Beschwerdeführerin 1 an das Bezirksgericht Winterthur gelangte und zur Sicherung ihres Eigentums am Grundstück gestützt auf Art. 961 ZGB die Vormerkung einer vorläufigen Eintragung verlangte. Das Bezirksgericht Winterthur bestätigte im Sinne von Art. 961 ZGB die zuvor superprovisorisch erfolgte Anweisung an das Grundbuchamt mit Urteil vom 31. Juli 2023 als vorläufige Eintragung des Grundeigentums der Beschwerdeführerin 1. In der Folge wurde das Verfahren (vermutungsweise) prosequiert (vgl. sogleich nachstehend E. 1.3.: "...während der Verhandlungen vor dem *Friedensrichteramt...*"), wobei die Kammer keine (Detail-)Kenntnisse des Prosequierungsverfahrens hat.

1.3. Von Bedeutung ist die von der Beschwerdeführerin 1 und der F. _____ AG aussergerichtlich am 13. September bzw. 2. Oktober 2023 abgeschlossene Vereinbarung, welche die Beschwerdeführerin in der Beschwerde allerdings nicht erwähnt. Die Beschwerdeführerin 1 und die F. _____ AG rekapitulierten zunächst in einer Einleitung zur Vereinbarung den Hintergrund des Verkaufs des streitgegenständlichen Grundstückes und hielten fest, dass es im Anschluss an den Verkauf zu einem zivil- und strafrechtlichen Verfahren gekommen sei, wobei die Beschwerdeführerin 1 die Rückabwicklung des Kaufvertrages und die Bestrafung von I. _____ wegen Betrugs verlangt habe. Es sei zu einer vorsorglichen Massnahme-Verhandlung vor dem Bezirksgericht Winterthur, einer Schlichtungsverhandlung vor dem Friedensrichteramt Winterthur und einem Beschwerdeverfahren gegen den Entscheid des Bezirksgerichts Winterthur vor dem Obergericht des Kantons Zürich bezüglich vorsorglicher Massnahmen (LF230057), sowie zu einer Befragung durch die Kantonspolizei gekommen. Während der Verhandlungen vor dem Friedensrichteramt hätten sich die Parteien (die Beschwerdeführerin 1 und die F. _____ AG) einigen können. Entsprechend hielten die Beschwerdeführerin 1 und die F. _____ AG in Ziffer 1 der Vereinbarung fest, dass der [Grundstück-]Kaufvertrag [vom 3. Januar 2023] ungültig sei. Der genaue Wortlaut dieser Ziffer lautet wie folgt: "1. Der Kaufvertrag wird von den Parteien für ungültig erklärt." (zitiert aus OGer ZH LF230057, Beschluss vom 31. Oktober 2023, S. 4 f., E. 4 [act. 4

Unterlagen 4]). In den Ziffern 2-9 der Vereinbarung wird der Ablauf der Rückabwicklung vereinbart, das heisst, es werden die Rückerstattungsansprüche geregelt, und am Schluss der Vereinbarung eine Saldoklausel stipuliert (Ziffer. 10 der Vereinbarung). Die Kammer sah sich zur Vervollständigung des Sachverhaltes mittels Abgleichung des letzteren und anderen hängigen oder bereits erledigten Verfahren veranlasst, weil die Beschwerdeführerin 1 (neben der Ungültigkeit des Betreibungsverfahrens infolge nichtigem Zahlungsbefehl) ausführt, sie sei immer schon die Alleineigentümerin gewesen und dies gölte es definitiv einzutragen, was sie in der Grundbuchberichtigungsklage detailliert ausgeführt habe (act. 2 S. 8).

Zusammenfassend bewirkt die Ungültigkeit des Vertrages den Übergang in ein Rückabwicklungsverhältnis. Die Rückabwicklung ist indes blockiert. Daran ändert aber nichts, dass sich die F._____ AG verpflichtete, der Beschwerdeführerin 1 das Grundstück (zu Eigentum) zu überlassen.

2.1. Mit Datum vom 4. September 2024 stellte die Grundpfandgläubigerin, die J._____ AG, L._____ 6, M._____, gegen die Grundpfandschuldnerin, die F._____ AG, ein Betreibungsbegehren auf Grundpfandverwertung gestützt auf den bereits erwähnten Schuldbrief über nominal Fr. 1'110'000.– im 1. Rang auf dem streitgegenständlichen Grundstück (vgl. act. 6/2/1). Im Folgenden verlangte am 2. Dezember 2024 die F._____ AG gestützt auf Art. 133 Abs. 2 SchKG die vorzeitige (und sofortige) Verwertung des Grundstückes (act. 6/2/8 = act. 4/12 [trotz der Vereinbarung über die Rückabwicklung des Kaufvertrages]). Im Zusammenhang mit den Anordnungen des Betreibungsamtes im Vorfeld der Verwertung, wie bspw. der betreibungsamtlichen Schätzung, kam und kommt es zu verschiedenen Rechtsmittelverfahren, wie auch dem Vorliegenden (sogleich unter E. 2.2. nachstehend). Die Grundpfandschuldnerin, die F._____ AG, ist nach wie vor im Grundbuch als Alleineigentümerin eingetragen (act. 7). Die Beschwerdeführerin 1 ist im Grundbuch als vorläufige Eigentümerin vorgemerkt (vgl. act. 6/2/4). Die Beschwerdeführer bewohnen nach wie vor die Liegenschaft.

2.2. Mit Verfügung vom 7. Mai 2025 setzte das Betreibungsamt Winterthur-Stadt (nachfolgend: Betreibungsamt) den Beschwerdeführern Frist an, die Liegenschaft

auf dem streitgegenständlichen Grundstück bis spätestens am Dienstag, 30. September 2025 ordnungsgemäss zu räumen und zu verlassen (act. 6/4/1).

2.3. Mit Eingabe vom 14. Mai 2025 (Datum Poststempel) erhoben die Beschwerdeführer dagegen Beschwerde (act. 6/1) beim Bezirksgericht Winterthur als untere kantonale Aufsichtsbehörde in Schuldbetreibung und Konkurs (nachfolgend: Vorinstanz). Mit Verfügung vom 23. Mai 2025 setzte die Vorinstanz dem Betreibungsamt Frist zur Stellungnahme an (act. 6/6). Dieses liess sich mit Eingabe vom 2. Juni 2025 (Datum Poststempel) vernehmen und beantragte die Abweisung der Beschwerde (act. 6/8). Mit Verfügung vom 6. Juni 2025 wurde den Beschwerdeführern die Eingabe zugestellt und ihnen Frist zur Einreichung einer Stellungnahme angesetzt (act. 6/10). Die Stellungnahme erfolgte am 18. Juni 2025 (Datum Poststempel; act. 6/12). Mit Beschluss vom 24. Juni 2025 wies die Vorinstanz die Beschwerde ab, soweit sie darauf eintrat (act. 3).

2.4. Dagegen erhoben die Beschwerdeführer mit Eingabe vom 7. Juli 2025 rechtzeitig (vgl. act. 6/15/2–4) Beschwerde bei der Kammer als obere Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs (act. 2). Sie beantragen die Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids sowie der Verfügung des Betreibungsamtes vom 7. Mai 2025, eventualiter sei die Sache zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Ausserdem verlangen sie die Einholung einer Vernehmlassung der Vorinstanz (act. 2 S. 11) und stellen diverse Akteneinsichtsgesuche (act. 2 S. 10).

2.5. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 6/1–16). Mit Verfügung vom 29. September 2025 wurde der Beschwerde einstweilen die aufschiebende Wirkung erteilt (act. 9). Von einer Vernehmlassung des Betreibungsamts ist abzu-sehen (Art. 20a Abs. 3 SchKG i.V.m. Art. 322 Abs. 1 sowie Art. 324 ZPO bzw. § 83 Abs. 2 GOG). Das Verfahren erweist sich als spruchreif.

3.1. 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 Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Dabei sind konkrete Beschwerdeanträge zu stellen und

zu begründen. Die Beschwerde führende Partei hat sich auch in Verfahren, in welchen das Gericht den Sachverhalt von Amtes wegen festzustellen hat (Untersuchungsmaxime), mit der Begründung des angefochtenen Entscheides auseinanderzusetzen und im Einzelnen darzulegen, aus welchen Gründen der angefochtene Entscheid ihrer Ansicht nach falsch ist. Wird diesen Anforderungen nicht Genüge getan, so wird auf das Rechtsmittel wegen fehlender Begründung nicht eingetreten (Art. 321 ZPO; vgl. statt vieler OGer ZH PS200050 vom 18. März 2020 E. 5 m.w.H.). Neue Anträge, neue Tatsachen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 ZPO). Das gilt auch im zweitinstanzlichen betriebsrechtlichen Beschwerdeverfahren (vgl. OGer ZH PS110019 vom 21. Februar 2011, E. 3.4).

3.2. Anlass zur vorliegenden Beschwerde gibt die Anordnung des Betreibungsamtes vom 7. Mai 2025, womit die Beschwerdeführer aufgefordert wurden, die streitgegenständliche Liegenschaft (bis spätestens 30. September 2025) zu verlassen (act. 6/4/1). Das Betreibungsamt sorgt von Amtes wegen für die Verwaltung und Bewirtschaftung des Grundstückes, solange die Pfändung besteht. Dies gilt in gleicher Weise im Pfandverwertungsverfahren von der Stellung des Verwertungsbegehrens an (Art. 102 Abs. 3 und Art. 155 SchKG, Art. 16 Abs. 1 und 101 Abs. 1 VZG). Demnach hat das Betreibungsamt alles vorzukehren, was zur Erhaltung des Grundstückes und seiner Ertragsfähigkeit sowie zur Gewinnung der Erträge angebracht ist (Art. 17 VZG). Das Betreibungsamt ist indes grundsätzlich nicht berechtigt, im Rahmen der Zwangsverwaltung Massnahmen zu ergreifen, welche über die in Art. 16 f. VZG vorgesehenen Tätigkeiten hinausgehen. Erfordert die Verwaltung ausserordentliche Massnahmen ist Art. 18 VZG zu beachten. Die Situation der die streitgegenständliche Liegenschaft bewohnenden Beschwerdeführer ist vergleichbar mit regulär die Liegenschaft bewohnenden Mietern, wobei sich die Beschwerdeführer für die Berechtigung zum Verbleib in der Liegenschaft auf eine dingliche Grundlage berufen. Die vom Betreibungsamt angeordnete Räumung stellt keine notwendige Verwaltungsmassnahme dar. Gefahr im Verzug liegt nicht vor (vgl. Art. 18 VZG). Es wird in den Steigerungsbedingungen festzuhalten sein, ob (nicht im Grundbuch vorgemerkte) Miet- und Pachtverträge bzw. eine Gebrauchsüberlassung existieren bzw. dem Erwerber überbun-

den werden. Die Bekanntmachung der Steigerungsbedingungen erfolgt allerdings erst, nachdem Klagen über bestrittene Rechte erledigt und das Lastenverzeichnis bereinigt worden sind. Es wird Sache der (allfälligen) Erwerber der Liegenschaft sein, sich über einen Auszug der Beschwerdeführer aus der Liegenschaft zu verständigen bzw. gegebenenfalls die Ausweisung zu verlangen.

Die Beschwerde ist gutzuheissen und die Verfügung des Betreibungsamtes Winterthur-Stadt vom 7. Mai 2025 betreffend ordnungsgemässe Räumung und Verlassen der Liegenschaft am D._____ 4 in E._____ in der Betreuung Nr. 7 ist aufzuheben.

3.3. Die nachfolgenden Erwägungen erfolgen der Vollständigkeit halber und sollen dem besseren Verständnis des behördlichen Vorgehens dienen.

Die Beschwerdeführerin 1 will hauptsächlich mit ihren Ausführungen in der Beschwerde darlegen, dass das Betreibungsverfahren von Anfang an nichtig gewesen sei. Der Sache nach sind die Ausführungen im Zusammenhang mit dem Verkauf des Grundstückes, dem (behaupteten) unlauteren Vorgehen der F._____ AG und der blockierten Rückabwicklung zu sehen. Mit dem eingeleiteten Zwangsverwertungsverfahren sieht die Beschwerdeführerin zu Recht den Vollzug der Rückabwicklung zusätzlich gefährdet. Sie versucht deshalb das seinen Fortgang nehmende Betreibungsverfahren zu Fall zu bringen, um die Verwertung (Versteigerung) des Grundstückes abzuwenden. Mit betreibungsrechtlicher Beschwerde (Art. 17 SchKG) können grundsätzlich nur Mängel des Betreibungs- oder Konkursverfahrens gerügt werden. Die teilweise nur schwer verständlichen Ausführungen der Beschwerdeführerin vermögen nicht Mängel aufzuzeigen, wie sogleich zu zeigen ist (E. 3.4.-3.8. ff.).

3.4.1. Zu den einzelnen Einwänden der Beschwerdeführerin gegen die Betreuung der J._____ gegen die F._____ AG:

Die Vorinstanz erwog, vorab sei darauf hinzuweisen, dass selbst die Beschwerdeführer nicht davon ausgehen würden, die Beschwerdeführerin 1 sei als Eigentümerin der das Grundpfand bildenden Liegenschaft im Grundbuch eingetragen.

Vielmehr führten sie aus, dass eine Eintragung erst bevorstehe. Dass die Beschwerdeführerin 1 im fraglichen Betreibungsverfahren und im Rahmen der Verwaltung durch das Betreibungsamt nicht als Eigentümerin der Liegenschaft behandelt worden sei, sei somit nicht zu beanstanden (act. 3 E. 3.1).

3.4.2. Dagegen wenden die Beschwerdeführer im Wesentlichen ein, es sei nicht zutreffend, dass die Beschwerdeführerin 1 nicht als Eigentümerin eingetragen sei. Sie sei in der Vormerkung vom 3. Juli 2023 als Eigentümerin eingetragen (act. 2 S. 1).

3.4.3. Die Beschwerdeführer verkennen, dass eine *Vormerkung* nicht einer *Eintragung* als Eigentümer gleichkommt. Vormerkungen sind keine dinglichen Rechte wie das Eigentum selbst. Durch die Vormerkung im Grundbuch entsteht die realobligatorische Wirkung, hingegen *nicht* das vorgemerkte Vertragsverhältnis. Daraus folgt, dass der gutgläubige Erwerber eines dinglichen Rechts sich nicht mehr rechtsgeschäftliche realobligatorische Verpflichtungen entgegenhalten lassen muss, als im Grundbuch vorgemerkt sind. Er muss aber nicht davon ausgehen, dass ein im Grundbuch vorgemerktes Recht tatsächlich zu Recht besteht (vgl. BGer 5A_178/2017 vom 12. Januar 2018 E. 7.1). Die Erwägungen der Vorinstanz sind damit nicht zu bestanden.

3.5.1. Die Vorinstanz erwog sodann, die Beschwerdeführer hätten geltend gemacht, das Betreibungsamt habe das Betreibungsbegehren der Gläubigerschaft "J._____ AG, M._____" zu Unrecht als Grundlage seiner weiteren Handlungen akzeptiert. Korrekterweise müsse die Gläubigerschaft "J._____, M._____" lauten. Das Betreibungsbegehren vermerke als Gläubigerin die "J._____ AG mit Sitz in M._____, L._____ 6, M._____" (act. 2/1). Gemäss Handelsregistereintrag laute die Domiziladresse der J._____ AG "L._____ 6, M._____". Trotz der leicht abweichenden Bezeichnung im Betreibungsbegehren könne über die Identität der Gläubigerin nach Treu und Glauben kein Zweifel bestehen. Dass das Betreibungsamt das Betreibungsbegehren nicht zurückgewiesen habe, sei somit nicht zu beanstanden (act. 3 E. 3.2).

3.5.2. Die Beschwerdeführer machen geltend, mit ihren Ausführungen zur fehlerhaften Bezeichnung der Gläubigerin als "J. _____ AG, M. _____" statt "J. _____ ... [Postleitzahl]" im Betreibungsbegehren hätten sie aufzeigen wollen, dass es sich dabei um eine unechte Urkunde handle. Das Daten/EDV-System würde systembedingt die aktualisierten Gläubigerangaben ausdrucken, da diese fehlerhaft seien, sei das Betreibungsbegehren eindeutig von Hand und ausserhalb des Daten-/EDV-Systems der Bank erstellt worden, da eine Bank solche Fehler nicht mache (act. 2 S. 3, S. 8).

3.5.3. Entgegen der Ausführungen der Beschwerdeführer kann aus der minimalen Abweichung in der Bezeichnung der Gläubigerin nicht darauf geschlossen werden, dass das Betreibungsbegehren eine unechte Urkunde sei. Weshalb ein Betreibungsbegehren einer Bank vom "Daten/EDV-System" automatisch abgemischt werden müsste, legen die Beschwerdeführer nicht dar und ist auch nicht ersichtlich. Im Übrigen befindet sich der Hauptstandort der J. _____ am L. _____ 6 in M. _____, weshalb auch ein automatisch vom Daten/EDV-System abgemischtes Betreibungsbegehren die entsprechende Adresse aufführen könnte. Hinzu kommt, dass die Beschwerdeführer ohnehin nicht Parteien des Grundpfandbetreibungsverfahrens Nr. 7 sind. Anfechtungsobjekt ist vorliegend einzig die Verfügung des Betreibungsamtes vom 7. Mai 2025 betreffend Räumung und Verlassen der Liegenschaft am D. _____ 4 in E. _____ und nicht das Betreibungsbegehren in der Betreuung Nr. 7. Anhaltspunkte für eine von Amtes wegen zu berücksichtigende Nichtigkeit des Betreibungsbegehrens, welche die Nichtigkeit der angefochtenen Verfügung zur Folge hätte, wurden keine vorgebracht, insbesondere bestehen keinerlei Hinweise, die an der Echtheit des Betreibungsbegehrens Zweifel lassen.

3.6.1. Die Vorinstanz erwog, die Beschwerdeführer machten geltend, in der Betreuung Nr. 7 sei der Zahlungsbefehl nicht ordnungsgemäss zugestellt worden. Der fragliche Zahlungsbefehl vom 5. September 2024 sei der Schuldnerin gemäss Protokoll am 6. September 2024 zugestellt worden (act. 6/9/1). Inwiefern diese Zustellung nicht ordnungsgemäss erfolgt sein soll, führten weder die Beschwerdeführer aus noch ergebe sich solches aus den Akten (act. 3 E. 3.3).

3.6.2. Die Beschwerdeführer wenden ein, die Vorinstanz stütze sich was den Zustellnachweis anbelange auf ein lückenhaftes Protokoll ohne Zustellnachweis. Es liege kein Nachweis eines rechtskräftigen Zahlungsbefehls vor, weshalb sie die Originalkopie des Gläubigerdoppels fordern würden (act. 2 S. 3). Die Vorinstanz solle erklären, weshalb keine rechtliche Prüfung des Zahlungsbefehls erfolgt sei (act. 2 S. 4). Die Zustellung des Zahlungsbefehls sei fehlerhaft gewesen (vgl. act. 2 S. 6 f.), deshalb sei auch die angefochtene Verfügung nichtig (act. 2 S. 5 f.).

3.6.3. Die Beschwerdeführer sind wie erwähnt nicht Parteien des Grundpfandbetreibungsverfahrens Nr. 7. Anfechtungsobjekt des vorliegenden Beschwerdeverfahrens ist die angefochtene Verfügung nicht der Zahlungsbefehl in der Betreuung Nr. 7. Die Vorinstanz musste sich daher nicht näher mit den Ausführungen der Beschwerdeführer auseinandersetzen. Dies umso mehr, als die von den Beschwerdeführern geltend gemachte fehlerhafte Zustellung des Zahlungsbefehls weder die Nichtigkeit der Betreuung noch gar die Nichtigkeit der angefochtenen Verfügung zur Folge hätte. So erweist sich die mangelhafte Zustellung einer Betreuungsurkunde nur dann als nichtig, wenn der Adressat diese gar nicht erhalten hat. Kommt ihm hingegen die Betreuungsurkunde gleichwohl zu, so entfaltet sie ab Erhalt ihre Wirkungen. Kann der Betriebene seine Rechte vollumfänglich wahrnehmen, so besteht kein schützenswertes Interesse, auf Beschwerde hin zu prüfen, ob die gesetzlichen Anforderungen an die Zustellung des Zahlungsbefehls beachtet worden sind, und diesen gegebenenfalls erneut zuzustellen (vgl. statt vieler: BGer 5A_846/2016 vom 31. Januar 2017 m.w.H.). Vorliegend stellte die Schuldnerin unter Bezugnahme auf die Betreibungs-Nr. 7 den Antrag auf vorzeitige sofortige Verwertung der Liegenschaft (act. 6/2/8). Die Schuldnerin hatte damit Kenntnis vom Verfahren und konnte ihre Rechte wahrnehmen. Damit läge selbst bei Zustellungsmängel des Zahlungsbefehls keine Nichtigkeit vor.

3.7.1. Die Beschwerdeführer machen schliesslich losgelöst vom vorinstanzlichen Urteil geltend, es treffe nicht zu, dass ein Grundpfand vorliege, da keine Forderungsurkunde vorhanden sei und auch kein rechtsgültiger Pfandvertrag (act. 2

S. 2). Die Vorinstanz habe nicht dargelegt, weshalb sie von einem gültigen Grundpfand ausgehe. Sie hätten nachgewiesen, dass kein gültiger Pfandvertrag existiere (act. 2 S. 4). Es sei ein bösgläubiger Erwerb durch "Ausländer" erfolgt, dies könne nun aufgezeigt werden und mit der Klagebewilligung vom 17. April 2025 liege ein schützenswertes Interesse/Eigentümerstellung der Beschwerdeführerin vor (act. 2 S. 8).

3.7.2. Die Gläubigerin stützt ihr Betreibungsbegehren auf einen im Grundbuch eingetragenen Register-Schuldbrief (vgl. act. 6/2/4), wobei sie – die J. _____ AG – als Grundpfandgläubigerin eingetragen ist. Über den materiell-rechtlichen Bestand der Forderung ist im Betreibungsverfahren nicht zu befinden. Dieser wird indes von der Grundpfandschuldnerin (der F. _____ AG) nicht in Frage gestellt, zumal diese die vorzeitige Verwertung der Liegenschaft verlangte (act. 6/2/8). Die Einwände der Beschwerdeführer erweisen sich damit – soweit sie überhaupt zu prüfen wären – als unbegründet. Die Beschwerdeführer wurden zudem bereits im Beschluss der Kammer vom 20. März 2025 darauf hingewiesen, dass für die Klärung eines besseren behaupteten Rechts an einem gepfändeten Gegenstand nicht das Betreibungsamt zuständig wäre, sondern ein Widerspruchsverfahren gemäss Art. 106 ff. SchKG zu führen wäre. Eine vom Betreibungsamt und den Aufsichtsbehörden zu beachtende Nichtigkeit könnte nur dann vorliegen, wenn ein Vermögenswert gepfändet wird, der *offensichtlich* nicht dem Schuldner gehört (OGer ZH PS250047 vom 20. März 2025 E. 3.3 mit Verweis auf BSK SchKG-COMETTA/MÖCKLI, 3. Aufl. 2021, Art. 22 N 13). Das behauptete Alleineigentum der Beschwerdeführerin 1 an der verpfändeten Liegenschaft im Sinne eines dinglichen Vollrechts ergibt sich nicht aus dem Grundbuch. Aus dem Grundbuch ergibt sich eine vorläufige Eintragung zugunsten der Beschwerdeführerin 1. Die vorläufige Eintragung zielt auf eine zukünftige Änderung des Grundbuchs ab, nämlich die Beschwerdeführerin 1 als Eigentümerin einzutragen. Wie dargelegt (E. 1.3.), ist der Vollzug der Rückabwicklung blockiert, weshalb die Eintragung der Beschwerdeführerin 1 im Grundbuch als Alleineigentümerin bisher nicht möglich gewesen ist. Für das davon zu unterscheidende Betreibungsverfahren gilt, und dies nicht zuletzt wegen des Grundbucheintrages, dass das streitgegenständliche Grundstück der Grundpfandschuldnerin, der F. _____ AG zuzuordnen ist, zumin-

dest die Zuordnung nicht offensichtlich falsch ist. Den Klagen der Beschwerdeführerin 1 auf Berichtigung des Grundbuchs waren bisher kein Erfolg beschieden (CG250004-K, CG250021-K [Berufung hängig: LB250048]). Damit bestehen keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer nichtigen Betreibung.

3.8.1. Die Vorinstanz erwog schliesslich, die Beschwerdeführer würden monieren, dass der Betreibungsbeamte Urkunden zurückhalte. Gemäss Art. 8a SchKG könne eine Person Akten und Belege eines Betreibungsverfahrens einsehen und sich Auszüge daraus geben lassen, wenn sie daran ein Interesse glaubhaft mache. Als Beilage zur Beschwerde hätten die Beschwerdeführer selbst eine Kopie des Betreibungsbegehrens eingereicht. Dieses Dokument sei ihnen somit bereits herausgegeben worden. Ein Interesse an den übrigen Dokumenten sei nicht ersichtlich (act. 3 E. 3.4).

3.8.2. Die Beschwerdeführer verlangen erneut Akteneinsicht. Es sei nicht zutreffend, dass ein Interesse an den übrigen Akten fehle. Sie hätten die Unterlagen beim Betreibungsamt angefordert und ihre Begehren seien nie vollumfänglich erfüllt worden (act. 2 S. 4). Darum stellten sie erneut Anträge, um ihr Interesse zu manifestieren, dass "alle verfügbaren Unterlagen sowie weitere wichtige Zustellnachweise" vollumfänglich zugestellt würden. Sie beantragten daher die vollständige Aktenübergabe aller verfügbaren Unterlagen der Betreibung Nr. 7 (vgl. act. 2 S. 10).

3.8.3. Aus der Stellungnahme des Betreibungsamtes geht hervor, dass der Beschwerdeführerin 1 aufgrund ihrer Vormerkung als vorläufiger Eigentümerin, vertiefte Akteneinsicht gewährt werde. Das Recht der Beschwerdeführerin 1 beziehe sich auf die Einsichtnahme in die Protokolle und Register sowie Aktenstücke und Belege, jedoch nicht auf die Beantwortung von Fragen. Die verlangten originalen Aktenstücke und Belege könnten, soweit vorhanden eingesehen werden und es könnten durch das Betreibungsamt Fotokopien erstellt werden (act. 6/8, vgl. auch act. 6/9/5). Die Beschwerdeführer legen nicht dar, inwiefern die Beschwerdeführer 2 und 3 ein Interesse an der Akteneinsicht hätten. Ebenfalls machen sie nicht geltend, dass die Beschwerdeführerin 1 beim Betreibungsamt die Akten hätte einsehen wollen und ihr dies verwehrt worden sei. Sie bringen le-

diglich vor, dass ihre Begehren nie "vollumfänglich" erfüllt worden seien. Inwiefern ihre Begehren nicht erfüllt worden seien, legen sie nicht dar. Da die Beschwerdeführer nicht aufzeigen, weshalb der Beschwerdeführerin 1 eine Einsichtnahme in die Akten beim Betreibungsamt nicht möglich sei, ist ihre Beschwerde auch hinsichtlich der Akteneinsichtsgesuche unbegründet.

3.9. Nach dem Gesagten ist die Beschwerde gegen die Verfügung des Betreibungsamtes Winterthur-Stadt vom 7. Mai 2025 ("Räumungsbefehl") gutzuheissen. Die weiteren Einwände der Beschwerdeführer erweisen sich indes als unbegründet. Insofern ist die Beschwerde abzuweisen.

4. Das Beschwerdeverfahren ist grundsätzlich kostenlos (Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 SchKG und Art. 61 Abs. 2 GebV SchKG). Parteientschädigungen sind nicht zuzusprechen, weil es an einer entsprechenden Gesetzesgrundlage fehlt (Art. 62 GebV SchK).

Es wird erkannt:

1. In teilweiser Gutheissung der Beschwerde wird die Verfügung des Betreibungsamtes Winterthur-Stadt vom 7. Mai 2025 betreffend ordnungsgemäss Räumung und Verlassen der Liegenschaft am D._____ 4 in E._____ in der Betreuung Nr. 7 aufgehoben.
2. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.
3. Es werden keine Kosten erhoben.
4. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Beschwerdeführer, an die Vorinstanz sowie an das Betreibungsamt Winterthur-Stadt, je gegen Empfangsschein.

Nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist gehen die erstinstanzlichen Akten 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 J. Camelin-Nagel

versandt am:
13. November 2025