

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer als obere kantonale Aufsichtsbehörde  
über Schuldbetreibung und Konkurs



---

Geschäfts-Nr.: PS250315-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,  
Oberrichterin lic. iur. M. Stammbach und Oberrichter Dr. M. Sarbach  
sowie Gerichtsschreiber MLaw S. Widmer

## Beschluss und Urteil vom 5. Dezember 2025

in Sachen

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

Beschwerdeführerin

betreffend **Beschwerde**

**(Beschwerde über das Betreibungsamt Winterthur-Stadt)**

**Beschwerde gegen ein Urteil des Bezirksgerichtes Winterthur vom 26.  
September 2025 (CB250049)**

**Erwägungen:**

1.

1.1. Mit öffentlich beurkundetem Kaufvertrag vom 3. Januar 2023 verkaufte die Beschwerdeführerin ihre Liegenschaft, Grundstück Grundbuchblatt 1, Kat. Nr. 2, EGRID 3, B. \_\_\_\_\_-weg 4, C. \_\_\_\_\_ (nachfolgend: Grundstück), an die D. \_\_\_\_\_ AG (nachfolgend: Schuldnerin) mit Sitz in E. \_\_\_\_\_. Am 20. Januar 2023 wurde die Schuldnerin im Grundbuch als Eigentümerin des Grundstücks eingetragen (OGer ZH PS250189 vom 10. November 2025 E. 1.1).

1.2. Die Schuldnerin nahm bei der F. \_\_\_\_\_ AG (nachfolgend: Gläubigerin) zur Finanzierung des Kaufpreises ein Darlehen von rund Fr. 1'100'000.– auf und sicherte das Kapital zugunsten der Bank mit der Errichtung eines Grundpfandrechts im 1. Rang auf dem Grundstück ab (act. 6/2/3). Der Register-Schuldbrief wurde am 20. Januar 2023 im Grundbuch eingetragen (act. 6/2/6). Die Schuldnerin belehnte das Grundstück kurz darauf weiter für ein Darlehen, welches sie von G. \_\_\_\_\_ erhielt (Gläubiger an 2. Pfandstelle; Pfandsumme insgesamt Fr. 800'000.–; act. 6/2/6).

1.3. Bereits kurz nach Abschluss des Grundstückkaufvertrags entstand eine Auseinandersetzung zwischen der Beschwerdeführerin und der Schuldnerin über den Sachverhalt, welcher dem Verkauf des Grundstückes zugrunde lag, weshalb die Beschwerdeführerin an das Bezirksgericht Winterthur gelangte und zur Sicherung ihres behaupteten Eigentums am Grundstück gestützt auf Art. 961 ZGB die Vormerkung einer vorläufigen Eintragung verlangte. Mit Urteil vom 31. Juli 2023 bestätigte das Bezirksgericht Winterthur die zuvor superprovisorisch erfolgte vorläufige Eintragung des Grundeigentums der Beschwerdeführerin. Im Zuge des Prosequierungsverfahrens schlossen die Beschwerdeführerin und die Schuldnerin vor dem Friedensrichteramt H. \_\_\_\_\_ eine Vereinbarung. Darin erklärten sie den Kaufvertrag für ungültig und verabredeten die Rückabwicklung zu den gleichen Bedingungen wie im Kaufvertrag. Konkret verpflichtete sich die Beschwerdeführerin, der Schuldnerin den Betrag von Fr. 1'430'000.– zu bezahlen, und die Schuldnerin, gegenüber dem Grundbuchamt sämtliche für die Eintragung der Beschwerdeführerin als Alleineigentümerin erforderlichen Erklärungen abzugeben (vgl. zum

Ganzen: OGer ZH LF230057 vom 31. Oktober 2023; OGer ZH PS250189 vom 10. November 2025 E. 1.2 f.).

1.4. Aus unbekanntem Gründen wurde die Rückabwicklung bisher nicht wie vereinbart vollzogen. Die Schuldnerin blieb im Grundbuch weiterhin als Alleineigentümerin eingetragen und die Beschwerdeführerin als vorläufige Eigentümerin vorge-merkt (act. 6/2/6).

1.5. Am 4. September 2024 stellte die Gläubigerin gegen die Schuldnerin ein Be-treibungsbegehren auf Grundpfandverwertung gestützt auf den erwähnten Schuldbrief über nominal Fr. 1'110'000.– im 1. Rang auf dem streitgegenständli-chen Grundstück. In der Folge beantragte die Schuldnerin gestützt auf Art. 133 Abs. 2 SchKG die vorzeitige (und sofortige) Verwertung des Grundstücks (vgl. act. 6/2/7).

1.6. Im Zusammenhang mit den Anordnungen des Betreibungsamtes Winterthur-Stadt (nachfolgend: Betreibungsamt) im Rahmen des Verwertungsverfahrens wa-ren bzw. sind verschiedene Rechtsmittelverfahren hängig. Am 25. August 2025 meldete die Beschwerdeführerin drei angeblich durch Papier-Namen-Schuldbriefe gesicherte Forderungen im Gesamtbetrag inklusive Zinsen von Fr. 1'182'499.30 und die Vormerkung ihrer vorläufigen Eintragung als Eigentümerin zur Aufnahme in das Lastenverzeichnis an (act. 6/2/1). Mit Verfügung vom 9. September 2025 wies das Betreibungsamt die Aufnahme der von der Beschwerdeführerin ange-meldeten Forderungen in das Lastenverzeichnis ab. Zugleich teilte sie ihr mit, die Vormerkung werde im Lastenverzeichnis unter anderen Lasten aufgeführt (act. 6/2/2).

1.7. Dagegen erhob die Beschwerdeführerin mit Eingabe 10. September 2025 (Eingangsdatum: 18. September 2025) Beschwerde beim Bezirksgericht Winter-thur (nachfolgend: Vorinstanz) als untere kantonale Aufsichtsbehörde über die Betreibungsämter. Die Beschwerdeführerin beantragte die Aufhebung der ange-fochtenen Verfügung und die vollumfängliche Gutheissung ihrer Anmeldung für das Lastenverzeichnis (fortan: Hauptbegehren; act. 6/1 S. 4 Ziff. 1 und 3). Dane-ben stellte sie weitere Anträge. Insbesondere verlangte sie vom Betreibungsamt

Auskünfte zum Betreibungsverfahren und Belege zum Bestand der Betreibungsforderung und des Grundpfandrechts der Gläubigerin (fortan: Zusatzbegehren; act. 6/1 S. 4 Ziff. 2). Die Vorinstanz verzichtete auf die Einholung einer Vernehmlassung des Betreibungsamtes sowie einer Beschwerdeantwort. Mit Urteil vom 26. September 2025 wies die Vorinstanz das Hauptbegehren der Beschwerdeführerin ab; auf die Zusatzbegehren trat die Vorinstanz nicht ein (act. 3 = act. 5 [Aktenexemplar] = act. 6/3).

1.8. Gegen das Urteil der Vorinstanz vom 26. September 2025 erhob die Beschwerdeführerin mit Eingabe vom 3. Oktober 2025 (Datum Poststempel) rechtzeitig (vgl. act. 6/4) Beschwerde beim Obergericht des Kantons Zürich als obere kantonale Aufsichtsbehörde über die Betreibungsämter (act. 2). Sie verlangt sinngemäss die Gutheissung ihres Haupt- und ihrer Zusatzbegehren (vgl. act. 2 S. 4 Ziff. 1, 5, 6 und 7). Daneben beantragt sie im Sinne eines Eventualbegehrens die Rückweisung der Sache zur Ergänzung des Sachverhalts und zur Neuurteilung an die Vorinstanz (act. 2 S. 4 Ziff. 3). In verfahrensmässiger Hinsicht ersucht sie um Gewährung der aufschiebenden Wirkung ("Die Verfügung vom 9. September [...] sei zu sistieren") und um Einholung einer Vernehmlassung des Betreibungsamtes (vgl. act. 2 S. 4 Ziff. 2 und 4).

1.9. Die Kammer zog die vorinstanzlichen Akten (act. 6/1-5) bei und zeigte der Beschwerdeführerin und dem Betreibungsamt den Beschwerdeeingang an (act. 7/1+2). Weiterungen erübrigen sich. Das sinngemässe Gesuch der Beschwerdeführerin um Gewährung der aufschiebenden Wirkung ist mit dem vorliegenden Entscheid in der Sache als gegenstandslos abzuschreiben.

2.

2.1. Für das zweitinstanzliche Beschwerdeverfahren nach Art. 18 SchKG sind die Regelungen von Art. 319 ff. ZPO anwendbar (vgl. Art. 20a Abs. 3 SchKG i.V.m. § 18 EG SchKG i.V.m. § 84 GOG). Nach Art. 321 Abs. 1 ZPO ist die Beschwerde bei der Rechtsmittelinstanz innert der Rechtsmittelfrist schriftlich und begründet einzureichen. Es können die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind aus-

geschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO). In der Begründung hat die beschwerdeführende Partei der Rechtsmittelinstanz im Einzelnen darzulegen, aus welchen Gründen der angefochtene Entscheid falsch ist und abgeändert werden soll. An Laienbeschwerden werden in dieser Hinsicht zwar keine allzu strengen Anforderungen gestellt. Auch juristische Laien dürfen sich aber nicht darauf beschränken, bloss auf die Vorakten zu verweisen, pauschale Kritik am vorinstanzlichen Entscheid zu üben oder das zu wiederholen, was sie bereits vor Vorinstanz vorgebracht haben. Eine minimale Auseinandersetzung mit dem angefochtenen Entscheid wird auch von Laien vorausgesetzt (sog. Begründungslast; vgl. statt vieler: OGer ZH PF130050 vom 25. Oktober 2013 E. II./2.1; OGer ZH PF120022 vom 1. Juni 2012 E. 4.1; OGer ZH LB110049 vom 5. März 2012 E. 1.1 m.w.H.).

2.2. Die Beschwerde vom 3. Oktober 2025 ist schwer lesbar. Das liegt daran, dass es die Beschwerdeführerin versäumt, die tatsächlichen Grundlagen ihrer rechtlichen Argumentationen zu erörtern. Sie springt mehr oder weniger direkt zu ihren Schlussfolgerungen, verknüpft diese mit weiteren Schlussfolgerungen und macht der Vorinstanz daraus alle möglichen Vorwürfe (Gesetzesverletzung, Ermessensmissbrauch, Rechtsverweigerung, unrichtige Tatsachenfeststellung). Die Beschwerdeführerin setzt sich zwar durchaus mit dem angefochtenen Entscheid auseinander. Sie formuliert ihre Beanstandungen aber zum Teil so, dass für eine aussenstehende Person selbst nach mehrfacher Lektüre nicht restlos klar wird, was sie damit wirklich meint. Nur gewisse Beanstandungen können ohne Weiteres nachvollzogen werden (vgl. E. 5.1.). Die Beschwerde liegt insofern an der Grenze des für ein Gericht Tolerierbaren. Sollte es der Beschwerdeführerin in zukünftigen Fällen nicht gelingen, ihre Rechtsschriften verständlicher zu gestalten, wären gegebenenfalls eine Fristansetzung zur Nachbesserung oder eine Aufforderung zur Beauftragung einer Rechtsvertretung ins Auge zu fassen (vgl. Art. 69 und Art. 132 Abs. 2 ZPO). Vorliegend ist die Beschwerdebegründung insgesamt gerade noch als genügend anzusehen. Die Beschwerdeführerin ist durch den angefochtenen Entscheid beschwert und hat ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung. Auf die Beschwerde ist daher einzutreten.

2.3. Die Beschwerdeführerin bringt mit ihrer Beschwerde verschiedene neue Tatsachenbehauptungen und Beweismittel (act. 4/3/1+3+7; act. 4/4-6) vor. Dazu gehören insbesondere ihre Ausführungen zu zwischenzeitlich erfolgten Handlungen des Betreibungsamtes (vgl. act. 2 S. 3 f.). Neue Tatsachenbehauptungen und Beweismittel sind im zweitinstanzlichen Beschwerdeverfahren unzulässig (vgl. E. 2.1), weshalb auf die entsprechenden Behauptungen und Beweismittel in der nachfolgenden Beurteilung der Beschwerde nicht einzugehen ist.

3. Die Vorinstanz erwog im angefochtenen Entscheid zusammengefasst, die Aufsichtsbehörde überprüfe die Verfügungen des Betreibungsamtes auf ihre Gesetzmässigkeit und Angemessenheit. Die Beschwerdeführerin beantrage in ihrer Beschwerde, das Betreibungsamt habe verschiedene Rechtsgrundlagen darzutun und sich zu diversen Themen zu erklären. Diesbezüglich mache die Beschwerdeführerin weder eine Verfügung noch eine Verweigerung einer solchen geltend. Auf den fraglichen Antrag sei somit mangels Anfechtungsobjekt nicht einzutreten. Im Hauptpunkt wehre sich die Beschwerdeführerin dagegen, dass das Betreibungsamt ihre Anmeldung von drei Papier-Namen-Schuldbriefen im Gesamtbetrag inklusive Zinsen von Fr. 1'182'499.30 zur Aufnahme in das Lastenverzeichnis abgewiesen habe. Konkret sei sie der Meinung, dass das Betreibungsamt fälschlicherweise Art. 36 Abs. 1 VZG anstatt Art. 34 Abs. 1 lit. b VZG angewandt habe. Gemäss Art. 36 VZG dürften Forderungen, die keine Belastung des Grundstücks darstellten, nicht ins Lastenverzeichnis aufgenommen werden. Durch einen Schuldbrief werde eine persönliche Forderung begründet, die grundpfändlich sichergestellt sei (Art. 842 Abs. 1 ZGB). Das Grundpfandrecht entstehe jedoch erst mit der Eintragung im Grundbuch. Aus dem Grundbuchauszug über die fragliche Liegenschaft ergäben sich keine Grundpfandrechte zu Gunsten der Beschwerdeführerin; eingetragen seien lediglich zwei Schuldbriefe zu Gunsten der Gläubigerin bzw. von G. \_\_\_\_\_. Damit sei Art. 36 VZG einschlägig. Art. 34 VZG wäre lediglich dann anzuwenden, wenn eine Last im Grundbuch zwar eingetragen wäre, die Anmeldung derselben vom Umfang her jedoch davon abweichen würde. Das Vorgehen des Betreibungsamtes mit Abweisung der Ansprüche unter Kenntnissgabe an die Beschwerdeführerin sei nicht zu beanstanden (act. 5 E. II.).

4.

4.1. Die Beschwerdeführerin kritisiert zunächst, der angefochtene Entscheid enthalte keine Sachverhaltsfeststellung. Es werde nicht beschrieben, was passiert sei, und dieser Sachverhalt einer "materiellen Prüfung" unterzogen. Ein Urteil müsse immer eine Darstellung des Sachverhaltes und eine materielle Prüfung enthalten. An verschiedenen Stellen ihrer Beschwerde beklagt sich die Beschwerdeführerin darüber, dass die Ausführungen der Vorinstanz sehr pauschal seien; die Vorinstanz habe sich geweigert, spezifisch auf die Forderung der Gläubigerin und die Begründung der Beschwerde einzugehen. Die untere Aufsichtsbehörde solle im Rahmen einer Vernehmlassung erklären und begründen, welchen Sachverhalt sie festgestellt habe, welche materielle Prüfung sie vollzogen habe und weshalb sie auf bestimmte Anträge ihrer Beschwerde vom 10. September 2025 nicht eingegangen sei (act. 2 S. 1-3).

4.2. Damit rügt die Beschwerdeführerin sinngemäss eine Verletzung der aus dem Anspruch der Parteien auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV) fliessenden Verpflichtung der Behörde, ihren Entscheid zu begründen. Um den Vorgaben von Art. 29 Abs. 2 BV zu genügen, muss die Begründung so abgefasst sein, dass sich die betroffene Person über die Tragweite des angefochtenen Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen kann. Zu begründen ist das Ergebnis des Entscheides, das im Urteilspruch zum Ausdruck kommt und das allein die Rechtsstellung der betroffenen Person berührt (BGE 148 III 30 E. 3.1; BGE 145 III 324 E. 6.1; BGE 142 II 49 E. 9.2; BGE 137 II 266 E. 3.2). Im konkreten Fall ergibt sich aus den Erwägungen des angefochtenen Entscheids ohne Weiteres, weshalb die Vorinstanz das Hauptbegehren der Beschwerdeführerin abwies und weshalb sie auf die Zusatzbegehren nicht eintrat. Soweit die Beschwerdeführerin mit der Entscheidungsbegründung nicht einverstanden ist, beschlägt dies nicht das rechtliche Gehör, sondern die Rechtsanwendung. Die beantragte Einholung einer Vernehmlassung zum besseren Verständnis des angefochtenen Entscheids erweist sich daher als überflüssig.

5.

5.1. Die Beschwerdeführerin moniert weiter, die Vorinstanz habe Art. 34 Abs. 1 lit. b VZG missachtet. Gemäss dieser Bestimmung sei dann, wenn die Anmeldung einer Last vom Inhalt des Grundbuchauszuges abweiche, auf die Anmeldung abzustellen, aber der Inhalt des Grundbucheintrages anzugeben. Das Betreibungsamt dürfe nur Forderungen von der Aufnahme in das Lastenverzeichnis ausschliessen, die nach Ablauf der Anmeldefrist geltend gemacht würden oder keine Belastung des Grundstückes darstellten. Im Übrigen sei das Betreibungsamt gemäss Art. 36 Abs. 2 VZG nicht befugt, die Aufnahme der im Grundbuchauszug enthaltenen oder besonders angemeldeten Lasten in das Verzeichnis abzulehnen, diese abzuändern, zu bestreiten oder die Einreichung von Beweismitteln zu verlangen. Sodann macht sie – wie bereits vor Vorinstanz (vgl. act. 6/1 S. 3 f.) – sinngemäss geltend, die von ihr angemeldeten Namensschuldbriefe seien nicht rechtsgültig gelöscht worden und daher noch aktiv. Sie würden trotz des fehlenden Grundbucheintrages das zu verwertende Grundstück belasten. Die Vorinstanz beziehe sich zu Unrecht auf Art. 36 Abs. 1 VZG, anstatt ordnungsgemäss Art. 34 Abs. 1 lit. b und Art. 36 Abs. 2 VZG anzuwenden (act. 2 S. 2 f.).

5.2. Gemäss Art. 138 SchKG wird die Steigerung mindestens einen Monat vorher öffentlich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthält u.a. die Aufforderung an die Pfandgläubiger und alle übrigen Beteiligten, dem Betreibungsamt innert 20 Tagen ihre Ansprüche am Grundstück einzugeben. In dieser Aufforderung ist anzukündigen, dass sie bei Nichteinhalten dieser Frist am Ergebnis der Verwertung nur teilhaben, soweit ihre Rechte im Grundbuch eingetragen sind (vgl. auch Art. 29 VZG). Anschliessend ermittelt das Betreibungsamt anhand der Eingaben der Berechtigten und eines Grundbuchauszuges die auf dem Grundstück ruhenden Lasten (Art. 140 Abs. 1 SchKG). Dabei hat das Betreibungsamt die im Grundbuch eingetragenen Lasten von Amtes wegen im eingetragenen Umfang aufzunehmen (Art. 34 Abs. 1 lit. b VZG). Meldet ein Berechtigter eine Last in grösserem Umfang an als aus dem Grundbuch ersichtlich, ist diese im angemeldeten Umfang, aber unter Angabe des Grundbucheintrages ins Lastenverzeichnis aufzunehmen (Art. 34 Abs. 1 lit. b Satz 3 VZG). Von der Aufnahme in das Lastenverzeichnis ausgeschlossen sind Ansprüche, die nach Ablauf der Anmeldefrist

geltend gemacht werden, sowie Forderungen, die keine Belastung des Grundstücks darstellen. Das Betreibungsamt hat den Ansprechern von der Ausschließung solcher Ansprüche sofort Kenntnis zu geben, unter Angabe der Beschwerdefrist (Art. 36 Abs. 1 VZG). Im Übrigen ist das Betreibungsamt nicht befugt, die Aufnahme der angemeldeten Lasten in das Verzeichnis abzulehnen, diese abzuändern oder zu bestreiten oder die Einreichung von Beweismitteln zu verlangen (Art. 36 Abs. 2 VZG).

5.3. Nach herrschender Ansicht folgt daraus, dass dem Betreibungsamt keine materiell-rechtliche Überprüfungsbefugnis zusteht. Das Betreibungsamt darf die Aufnahme rechtzeitig angemeldeter Ansprüche nur dann ablehnen, wenn die entsprechenden Rechte – falls sie tatsächlich bestehen – ihrer Natur nach keine Belastung des Grundstücks darstellen. So stellen etwa rein persönliche bzw. obligatorische Ansprüche keine Grundstücksbelastung dar. Das gilt auch für Ansprüche, die sich auf das Grundstück beziehen, wie dies etwa bei Ansprüchen auf Begründung eines beschränkten dinglichen oder vorgemerkten persönlichen Rechts der Fall ist. Zugelassen werden müssen solche Ansprüche aber dann, wenn die Ansprecherin den Bestand eines dinglichen Rechts behauptet. Macht sie beispielsweise geltend, ein dingliches Recht sei im Grundbuch zu Unrecht gelöscht oder geändert worden, ist die Anmeldung zuzulassen. Es ist nicht Aufgabe des Betreibungsamtes, sondern im Streitfall Sache des Sachgerichts über den Bestand einer angemeldeten Last zu entscheiden (vgl. GÜTLIN/KUHN, Die betreibungsrechtliche Zwangsverwertung von Grundstücken in Theorie und Praxis, N 499 ff.; JENT-SØRENSEN, Die Rechtsdurchsetzung bei der Grundstücksverwertung in der Speziallexekution, N 130 f.; N 134 f., N 138; BSK SchKG I-FEUZ, 3. Aufl. 2021, Art. 140 N 102b ff.; KUKO SchKG-BERNHEIM/GEIGER, 3. Aufl. 2025, Art. 140 N 8).

5.4. Die Beschwerdeführerin meldete dem Betreibungsamt den alleinigen Anspruch und das Recht an drei Papier-Namen-Schuldbriefe zur Anmeldung in das Lastenverzeichnis an. Dabei gab sie für alle drei Schuldbriefe ein Errichtungsdatum, Belegnummern sowie die Pfandstelle an (act. 6/2/1). Wie die Vorinstanz unter Hinweis auf Art. 842 Abs. 1 ZGB zu Recht festhielt, wird durch einen Schuldbrief eine persönliche Forderung begründet, die grundpfändlich sichergestellt ist.

Die dingliche Belastung entsteht jedoch erst mit der Eintragung des Pfandrechts im Grundbuch (vgl. Art. 799 Abs. 1 ZGB). Die Beschwerdeführerin behauptete indes, die von ihr angemeldeten Ansprüche seien zu Unrecht aus dem Grundbuch gelöscht worden. Das war zwar für das Betreibungsamt aufgrund der Formulierung der Anmeldung nur schwer zu erkennen. In ihrer Beschwerde an die Vorinstanz machte die Beschwerdeführerin dies jedoch etwas deutlicher geltend (act. 6/1 S. 3 f.). Ihrer Beschwerde legte sie zudem einen Auszug des Pfandvertrages zwischen der Gläubigerin und der Schuldnerin (act. 6/2/3) und Kopien von zwei Schuldbriefen bei (act. 6/2/6). Daraus wird ersichtlich, dass die angemeldeten Namensschuldbriefe früher tatsächlich im Grundbuch eingetragen waren und in der Zwischenzeit gelöscht wurden. Demnach behauptete die Schuldnerin nicht bloss den Bestand eines obligatorischen, sondern eines dinglichen Rechts, weshalb die Aufnahme in das Lastenverzeichnis nach dem Gesagten nur bei verspäteter Anmeldung hätte abgelehnt werden dürfen. Gemäss der öffentlichen Bekanntmachung lief die Eingabefrist bis am tt.mm.2025, womit die Forderungseingabe der Beschwerdeführerin vom 25. August 2025 rechtzeitig erfolgt ist (act. 6/2/1+2; <https://www.amsblatt.zh.ch>, zuletzt besucht am: 27. November 2025). Die von der Beschwerdeführerin angemeldeten Namensschuldbriefe hätten folglich in das Lastenverzeichnis aufgenommen werden müssen. Die Beschwerdeführerin macht insofern zu Recht eine unrichtige Rechtsanwendung durch die Vorinstanz geltend. Das Betreibungsamt ist anzuweisen, die Namensschuldbriefe in das Lastenverzeichnis aufzunehmen. Die Beurteilung des Bestandes der Namensschuldbriefe wird im Bestreitungsfall Sache des angerufenen Zivilgerichts sein (vgl. Art. 140 Abs. 2 i.V.m. Art. 107 f. SchKG und Art. 39 VZG).

6.

6.1. Mit Bezug auf das Nichteintreten auf die Zusatzbegehren wirft die Beschwerdeführerin der Vorinstanz eine Rechtsverweigerung vor. Sie habe in ihrer Beschwerde vom 10. September 2025 erklärt und begründet, auf welche Verfügung bzw. welches Anfechtungsobjekt sich ihre Anträge bezögen (act. 2 S. 4).

6.2. Die Beschwerdeführerin unterlässt es, näher auszuführen, an welchen Stellen ihrer Beschwerde sie erklärt und begründet haben will, auf welches Anfecht-

tungsobjekt sich die Zusatzbegehren (act. 6/1 S. 4 Ziff. 2) beziehen. Es kann darüber nur gemutmasst werden. Womöglich spielt sie darauf an, dass sie in der Beschwerde an die Vorinstanz vom 10. September 2025 wiederholt auf ein Widerspruchsverfahren gemäss Art. 108 SchKG hingewiesen hat (vgl. act. 6/1). Es ist anzunehmen, dass sich die Zusatzbegehren auf dieses Widerspruchsverfahren beziehen. Den Beilagen lässt sich entnehmen, dass die Beschwerdeführerin dem Betreibungsamt am 25. August 2025 neben der Anmeldung für das Lastenverzeichnis auch noch ein weiteres Schreiben mit dem Titel "Widerspruchsverfahren (Ansprüche Dritter) Art. 108 SchKG" zugesandt hatte (act. 6/2/6). Über dieses Schreiben hat das Betreibungsamt in der Verfügung vom 9. September 2025 jedoch nicht entschieden. Gegenstand dieser Verfügung war ausschliesslich die Anmeldung der Beschwerdeführerin für das Lastenverzeichnis (act. 6/2/2). Ob und wie das Betreibungsamt auf das zweite Schreiben der Beschwerdeführerin reagiert hat, ergibt sich weder aus der Beschwerde vom 10. September 2025 noch aus deren Beilagen (vgl. act. 6/1 und act. 6/2/1-7). Demzufolge ist diesbezüglich kein Anfechtungsobjekt dargetan und trat die Vorinstanz zu Recht auf die Zusatzbegehren der Beschwerdeführerin nicht ein.

7. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Beschwerde im Hauptbegehren gutzuheissen und hinsichtlich der Zusatzbegehren abzuweisen ist.

8. Für das Verfahren vor der oberen kantonalen Aufsichtsbehörde in Schuldbetreibungs- und Konkursachen sind keine Kosten zu erheben (Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 SchKG). Gemäss Art. 62 Abs. 2 GebV SchKG sind keine Parteientschädigungen zuzusprechen.

**Es wird beschlossen:**

1. Der prozessuale Antrag auf Gewährung der aufschiebenden Wirkung wird abgeschrieben.
2. Schriftliche Mitteilung und Rechtsmittelbelehrung gemäss nachfolgendem Erkenntnis.

**Es wird erkannt:**

1. In teilweiser Gutheissung der Beschwerde wird Dispositiv-Ziffer 1 des Urteils des Bezirksgerichts Winterthur vom 26. September 2025 (Geschäfts-Nr. CB250049-K/U/bi) aufgehoben und durch folgende Fassung ersetzt:
  - 1.a) Das Betreibungsamt Winterthur-Stadt wird in teilweiser Gutheissung der Beschwerde angewiesen, die von der Beschwerdeführerin angemeldeten Namensschuldbriefe in das Lastenverzeichnis aufzunehmen.
  - 1.b) Auf die restlichen Begehren der Beschwerdeführerin wird nicht eingetreten.
2. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.
3. Es werden keine Kosten erhoben.
4. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Beschwerdeführerin, 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

Der Gerichtsschreiber:

MLaw S. Widmer

versandt am:  
8. Dezember 2025