

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer als obere kantonale Aufsichtsbehörde
über Schuldbetreibung und Konkurs



Geschäfts-Nr.: PS250316-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller, Vorsitzende, Oberrichterin
lic. iur. M. Stammbach und Oberrichter Dr. E. Pahud sowie Gerichtsschreiber MLaw S. Widmer

Urteil vom 7. April 2026

in Sachen

A.____,

Beschwerdeführerin

betreffend **Beschwerde**

(Beschwerde über das Betreibungsamt Winterthur-Stadt)

**Beschwerde gegen einen Beschluss des Bezirksgerichtes Winterthur vom
26. September 2025 (CB250050)**

Erwägungen:

1.

1.1. Mit öffentlich beurkundetem Kaufvertrag vom 3. Januar 2023 verkaufte die Beschwerdeführerin ihre Liegenschaft am B._____ ... in C._____ (nachfolgend: Pfandgrundstück) an die D._____ AG (nachfolgend: Schuldnerin). Am tt. Januar 2023 wurde die Schuldnerin im Grundbuch als Eigentümerin des Pfandgrundstücks eingetragen.

1.2. Die Schuldnerin nahm bei der E._____ 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 Pfandgrundstück ab. Der Register-Schuldbrief wurde am tt. Januar 2023 im Grundbuch eingetragen.

1.3. Bereits kurz nach Abschluss des Grundstückkaufvertrags entstand eine Auseinandersetzung zwischen der Beschwerdeführerin und der Schuldnerin über den dem Verkauf zugrundeliegenden Sachverhalt, woraufhin die Beschwerdeführerin an das Bezirksgericht Winterthur gelangte und zur Sicherung ihres behaupteten Eigentums am Pfandgrundstück 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 C._____ 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 (OGer ZH LF230057 vom 31. Oktober 2023).

1.4. Aus unbekannten Gründen wurde die Rückabwicklung bisher nicht wie vereinbart vollzogen. Die Schuldnerin blieb im Grundbuch weiterhin als Alleineigentü-

merin eingetragen und die Beschwerdeführerin als vorläufige Eigentümerin vorge-
merkt. Ob die Beschwerdeführerin der Schuldnerin den Kaufpreis zurückbezahlt
hat, ist ungewiss.

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 Pfandgrundstück. In
der Folge beantragte die Schuldnerin gestützt auf Art. 156 i.V.m. Art. 133 Abs. 2
SchKG die vorzeitige (und sofortige) Verwertung des Pfandgrundstücks.

1.6. Im Zusammenhang mit den Anordnungen des Betreibungsamtes Winterthur-
Stadt (nachfolgend: Betreibungsamt) im Rahmen des Verwertungsverfahrens wa-
ren bzw. sind bei den kantonalen Aufsichtsbehörden sowie beim Bundesgericht
verschiedene Rechtsmittelverfahren hängig (vgl. zum Ganzen vorstehend be-
schriebenen Sachverhalt: OGer ZH PS250315 vom 5. Dezember 2025 E. 1.1-1.5;
OGer ZH PS250189 vom 10. November 2025 E. 1.1-1.3; ferner BGer
5A_1093/2025 vom 4. Februar 2026).

2.

2.1. Mit Schreiben vom 25. August 2025 beanspruchte die Beschwerdeführerin
gegenüber dem Betreibungsamt das Alleineigentum am Pfandgrundstück und be-
antragte die Durchführung eines Widerspruchverfahrens nach Art. 108 SchKG
(act. 6/2/2). Das Betreibungsamt wies diesen Antrag am 9. September 2025 ab.
Es ordnete die Durchführung eines Widerspruchverfahrens nach Art. 107 SchKG
an und setzte der Schuldnerin und der Gläubigerin sowie einem weiteren mut-
masslichen Grundpfandgläubiger eine Frist von zehn Tagen zur Bestreitung des
geltend gemachten Eigentumsrechts der Beschwerdeführerin an (vgl. OGer ZH
PS250338 vom 7. April 2026 E. 1.7). Dagegen erhob die Beschwerdeführerin am
17. September 2025 (Datum Poststempel) Beschwerde beim Bezirksgericht Win-
terthur als untere Aufsichtsbehörde über die Betreibungsämter (nachfolgend:
Grundsatzbeschwerde; OGer ZH PS250338 vom 7. April 2026 E. 2.2).

2.2. Auf Verlangen der Gläubigerin forderte das Betreibungsamt die Beschwer-
deführerin am 15. September 2025 auf, innert der Bestreitungsfrist von zehn Ta-

gen, d.h. bis spätestens 22. September 2025, ihre Beweismittel vorzulegen (act. 6/2/3). Dagegen erhob die Beschwerdeführerin am 17. September 2025 (Datum Poststempel) ebenfalls Beschwerde (nachfolgend: Nebenbeschwerde) beim Bezirksgericht Winterthur (nachfolgend: Vorinstanz). Sie beantragte im Hauptbegehren sinngemäss, es sei die mit Verfügung vom 15. September 2025 angesetzte Frist zur Vorlegung von Beweismitteln bis zum Entscheid über die Grundsatzbeschwerde einzustellen. Daneben verlangte sie vom Betreibungsamt Auskünfte zu den aus ihrer Sicht widersprüchlichen Angaben zum Fristenlauf (act. 6/1).

2.3. Die Vorinstanz erkundigte sich am 24. September 2025 telefonisch beim Betreibungsamt, wann der Gläubigerin die Verfügung mit Fristansetzung zur Bestreitung der Drittanprüche vom 9. September 2025 zugestellt worden sei (act. 6/3). Im Übrigen verzichtete sie auf die Einholung einer Vernehmlassung des Betreibungsamtes sowie einer Beschwerdeantwort. Mit Urteil vom 26. September 2025 wies die Vorinstanz die Nebenbeschwerde ab (act. 3 = act. 5 [Aktenexemplar] = act. 6/3). Über die Grundsatzbeschwerde hatte sie zu diesem Zeitpunkt noch nicht entschieden (vgl. OGer ZH PS250338 vom 7. April 2026 E. 1.7).

2.4. Gegen das Urteil der Vorinstanz vom 26. September 2025 erhob die Beschwerdeführerin am 3. Oktober 2025 (Datum Poststempel) Beschwerde beim Obergericht des Kantons Zürich als obere kantonale Aufsichtsbehörde über die Betreibungsämter (act. 2). Sie beantragt sinngemäss die Gutheissung ihres Hauptbegehrens, eventualiter die Rückweisung der Sache zur Ergänzung des Sachverhalts und zur Neubeurteilung an die Vorinstanz. Daneben stellt sie verschiedene Zusatz- bzw. Beweisanträge und verlangt in prozessualer Hinsicht die Einholung einer Vernehmlassung der Vorinstanz (vgl. act. 2 S. 5).

2.5. Die Kammer zog die vorinstanzlichen Akten (act. 6/1-6) bei und zeigte der Beschwerdeführerin und dem Betreibungsamt den Beschwerdeeingang an (act. 7/1+2). Weiterungen erübrigen sich. Das Verfahren erweist sich als spruchreif.

2.6. Inzwischen hat die Vorinstanz auch über die Grundsatzbeschwerde entschieden und diese abgewiesen, soweit sie darauf eingetreten ist. Die Beschwerdeführerin hat dagegen wiederum Beschwerde beim Obergericht des Kantons Zürich erhoben. Mit Urteil vom heutigen Tag hat die Kammer auch über diese und drei weitere Beschwerden der Beschwerdeführerin entschieden (vgl. OGer ZH PS250338, PS250307, PS250317, PS250318, jeweils vom 7. April 2026).

3.

3.1. 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 Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind ausgeschlossen (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. Die Begründung muss hinreichend genau und eindeutig sein, um von der Rechtsmittelinstanz mühelos verstanden werden zu können. 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.).

3.2. Die Beschwerdeführerin hat rechtzeitig Beschwerde erhoben (vgl. art. 6/5), sie ist durch den angefochtenen Entscheid beschwert und hat ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung. Die Beschwerdeschrift enthält Anträge und eine zumindest teilweise hinreichende Begründung. Auf die Beschwerde ist deshalb

unter Vorbehalt der nachfolgenden Ausführungen einzutreten. Nicht einzutreten ist auf die neuen und daher unzulässigen Zusatz- bzw. Beweisanträge der Beschwerdeführerin. Daneben sind verschiedene Ausführungen der Beschwerdeführerin unverständlich. So erschliesst sich selbst nach mehrfacher Lektüre nicht, was die Beschwerdeführerin in Ziff. 3.1 erster und vierter Absatz sowie in Ziff. 3.2 erster Absatz geltend machen will (act. 2 S. 2 f.). Diese konfus erscheinenden Ausführungen genügen den vorstehend beschriebenen Anforderungen an eine Beschwerdebegründung nicht, weshalb darauf nicht weiter einzugehen ist. Dasselbe gilt für die appellatorische Kritik an der Rechtmässigkeit der Betreibung und am Bestand des Pfandrechts der Schuldnerin. Ohnehin übersieht die Beschwerdeführerin, dass es Sache des Gerichts und nicht Sache des Betreibungsamtes oder der Aufsichtsbehörden ist, den materiellen Bestand von Forderungen bzw. Pfandrechten zu prüfen (act. 2 S. 1; vgl. OGer ZH PS250338 vom 7. April 2026 E. 7).

3.3. Die Beschwerdeführerin beantragt in prozessualer Hinsicht die Einholung einer Vernehmlassung der Vorinstanz. Die Einholung einer Stellungnahme der Vorinstanz ist gemäss Art. 324 ZPO fakultativ und kann insbesondere dann angezeigt sein, wenn die Haltung der Vorinstanz zu einer bestimmten Frage nicht bekannt ist (HUNGERBÜHLER, DIKE-Komm-ZPO, 3. Aufl. 2025, Art. 324 N 1 und 4). Vorliegend hat die Vorinstanz ihren Entscheid begründet und ihre Haltung darin hinreichend klar zum Ausdruck gebracht (vgl. nachfolgende E. 4.1). Mit den von der Beschwerdeführerin gegen diese Begründung erhobenen Rügen hat sich nicht die Vorinstanz, sondern die Kammer als obere kantonale Aufsichtsbehörde auseinanderzusetzen. Auf die Einholung einer Vernehmlassung ist zu verzichten.

4. Die Vorinstanz erwog, die Beschwerdeführerin wehre sich gegen die Aufforderung zur Vorlegung von Beweismitteln mit dem Argument, das Betreibungsamt habe die Parteirollen willkürlich zugeteilt und aktenwidrig entschieden, dass Gewahrsam der Schuldnerin gemäss Art. 107 SchKG statt Gewahrsam der Dritten gemäss Art. 108 SchKG vorliege. Daneben beklage sich die Beschwerdeführerin mit Bezug auf die Angabe einer zehntägigen Frist über die unangemessene und widersprüchliche Befristung bis 22. September 2025. Den Einwand der willkürli-

chen oder falschen Parteirollenverteilung habe sie (die Vorinstanz) bereits mit Entscheid vom 22. September 2025 verworfen. Ein weiteres Eingehen auf diese Vorbringen erübrige sich (act. 5 S. 3 f.). Gemäss Art. 107 Abs. 3 SchKG werde der Dritte auf Verlangen des Schuldners oder Gläubigers aufgefordert, innerhalb der Bestreitungsfrist von Art. 107 Abs. 2 SchKG seine Beweismittel beim Betreibungsamt zur Einsicht vorzulegen. Die zehntägige Frist beziehe sich somit nicht auf die Frist zur Vorlage der Beweismittel nach Art. 107 Abs. 3 SchKG, sondern auf die Bestreitung des Anspruchs durch Schuldner oder Gläubiger nach Art. 107 Abs. 1 und 2 SchKG. Die Verfügung vom 9. September 2025 betreffend Fristansetzung zur Bestreitung des Anspruchs der Beschwerdeführerin sei der Gläubigerin am 10. September 2025 zugestellt worden. Die Frist habe somit am 11. September 2025 zu laufen begonnen und – unter Berücksichtigung des Wochenendes – am 22. September 2025 geendet. Die Angaben des Betreibungsamtes in der angefochtenen Verfügung seien nicht zu beanstanden (act. 5 S. 4).

5.

5.1. Die Beschwerdeführerin macht geltend, die Vorinstanz habe zu Unrecht festgestellt, dass die der Gläubigerin mit Verfügung vom 9. September 2025 angesetzte Bestreitungsfrist am 22. September 2025 abgelaufen sei. Sie habe am 18. September 2025 (recte: 17. September 2025) rechtzeitig Beschwerde gegen die betreffende Verfügung (Grundsatzbeschwerde) erhoben. Dadurch sei die Bestreitungsfrist gehemmt worden und entsprechend sei auch die Frist für die Beweismittelvorlage nach Art. 107 Abs. 3 SchKG nicht am 22. September 2025 abgelaufen. Zudem habe die Vorinstanz ignoriert, dass ihr Hauptantrag in der Nebenbeschwerde vom 17. September 2025 auf Sistierung der Frist bis zum Entscheid über die Grundsatzbeschwerde gelaute habe (act. 2 S. 2 ff.).

5.2. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin kam der Grundsatzbeschwerde keine aufschiebende Wirkung zu. Eine Beschwerde hat nur auf besondere Anordnung der Aufsichtsbehörde hin aufschiebende Wirkung (Art. 36 SchKG). Die Beschwerdeführerin stellte in der Grundsatzbeschwerde kein Gesuch um aufschiebenden Wirkung (vgl. OGer ZH PS250338 vom 7. April 2026 E. 1.7). Sie weist aber zu Recht darauf hin, dass sie in ihrer Nebenbeschwerde in

der Hauptsache beantragt habe, es sei die ihr mit Verfügung des Betreibungsamtes vom 15. September 2025 angesetzte Frist zur Beweismittelvorlage bis zum Entscheid über die Grundsatzbeschwerde einzustellen (vgl. act. 6/1 S. 4). Darin liegt richtig besehen kein neuer Beschwerdeantrag, sondern ein nachträgliches Gesuch um aufschiebende Wirkung in Ergänzung zur Grundsatzbeschwerde. Daran ändert nichts, dass das Gesuch um aufschiebende Wirkung als Reaktion auf die Verfügung des Betreibungsamtes vom 15. September 2025 erfolgte (act. 6/2/3). Für die Beschwerdeführerin bestand erst mit der Verfügung des Betreibungsamtes vom 15. September 2025 Anlass für ein Gesuch um aufschiebende Wirkung, richteten sich doch die mit Verfügung des Betreibungsamtes vom 9. September 2025 angesetzten Bestreitungsfristen an die Schuldnerin, die Gläubigerin und einen weiteren mutmasslichen Grundpfandgläubiger (vgl. E. 2.1; act. 2/7; Art. 107 Abs. 1 und 2 SchKG). Entsprechend hätte es sich aufgedrängt, die Nebenbeschwerde als Ergänzung der Grundsatzbeschwerde und nicht als eigenständige Beschwerde zu behandeln. Die Vorinstanz ging im angefochtenen Entscheid auf die Frage der Gewährung der aufschiebenden Wirkung nicht ein. Sie wies die Nebenbeschwerde ab, indem sie dem Entscheid über die Grundsatzbeschwerde vorgriff und die Kritik der Beschwerdeführerin an der Durchführung des Widerspruchsverfahrens nach Art. 107 SchKG als unberechtigt bezeichnete. Damit liess die Vorinstanz den frist- und formgerecht gestellten Antrag der Beschwerdeführerin auf Gewährung der aufschiebenden Wirkung unberücksichtigt und verletzte dadurch das rechtliche Gehör der Beschwerdeführerin.

5.3. Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist formeller Natur, womit seine Verletzung an sich ungeachtet der materiellen Begründetheit des Rechtsmittels zur Gutheissung der Beschwerde und zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids führt (BGE 141 V 557 E. 3; BGE 137 I 195 E. 2.2; BGE 135 I 187 E. 2.2). Eine nicht besonders schwerwiegende Verletzung des rechtlichen Gehörs kann ausnahmsweise als geheilt gelten, wenn die betroffene Person die Möglichkeit erhält, sich vor einer Rechtsmittelinstanz zu äussern, die sowohl den Sachverhalt als auch die Rechtslage frei überprüfen kann. Unter dieser Voraussetzung ist darüber hinaus – im Sinne einer Heilung des Mangels – selbst bei einer schwerwiegenden Verletzung des rechtlichen Gehörs von einer Rückweisung der Sache an die Vor-

instanz abzusehen, wenn und soweit die Rückweisung zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen würde, die mit dem (der Anhörung gleichgestellten) Interesse der betroffenen Partei an einer beförderlichen Beurteilung der Sache nicht zu vereinbaren wären (BGE 142 II 218 E. 2.8.1; BGE 137 I 195 E. 2.3.2; BGE 133 I 201 E. 2.2).

5.4. Die obere kantonale Aufsichtsbehörde ist zwar in der Prüfung des Sachverhaltes nicht frei (E. 3.1). Für die Beurteilung des Gesuchs der Beschwerdeführerin um aufschiebende Wirkung bedarf es indes keiner abweichenden oder zusätzlichen Sachverhaltsfeststellungen. Eine Rückweisung würde zudem zu einem formalistischen Leerlauf und unnötigen Verzögerungen führen, weshalb das Gesuch um aufschiebende Wirkung direkt durch die obere kantonale Aufsichtsbehörde zu behandeln ist. Weil die Vorinstanz und die Kammer inzwischen über die Parteirollenverteilung im Widerspruchsverfahren entschieden und das Vorgehen des Betreibungsamtes nach Art. 107 SchKG geschützt haben (vgl. OGer ZH PS250338 vom 7. April 2026), stellt sich nur noch die Frage nach einer allfälligen Neuansetzung der Frist zur Vorlage der Beweismittel.

5.5. Die aufschiebende Wirkung ist zu gewähren, wenn das Interesse der Beschwerdeführerin an der Aufrechterhaltung der vorbestehenden Lage das Interesse an der Fortführung der Zwangsvollstreckung überwiegt (BSK SchKG I-Co-METTA/MÖCKLI, 3. Aufl. 2021, Art. 36 N 2 m.w.H.).

5.6. Die Beschwerdeführerin versuchte mit der Grundsatzbeschwerde zu erreichen, dass ein Widerspruchsverfahren nach Art. 108 SchKG statt nach Art. 107 SchKG durchgeführt wird (vgl. OGer ZH PS250338 vom 7. April 2026 E. 5.1). Auch bei der Durchführung eines Widerspruchsverfahrens nach Art. 108 SchKG hätte das Betreibungsamt die Beschwerdeführerin auf Verlangen der Gläubigerin auffordern müssen, ihre Beweismittel einzureichen (Art. 108 Abs. 4 SchKG). Selbst wenn die Beschwerdeführerin in der Grundsatzfrage obsiegt hätte, wäre sie von dieser Obliegenheit also nicht enthoben worden. Ihr Interesse daran, die Aufforderung zur Beweisvorlage einstweilen zu stoppen, ist deshalb als geringer zu bewerten, als das Interesse an der Fortführung der Zwangsvollstreckung. Das gilt umso mehr, als die Beschwerdeführerin keine konkreten Gründe nannte, die

sie an der rechtzeitigen Vorlage gehindert hätten. Vor diesem Hintergrund wäre das Gesuch der Beschwerdeführerin um Gewährung der aufschiebenden Wirkung abzuweisen gewesen und rechtfertigt sich keine Neuansetzung der Frist zur Vorlage der Beweismittel.

6. Demzufolge ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.
7. Für das Verfahren vor der oberen kantonalen Aufsichtsbehörde in Schuldbeitrags- 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 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 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.

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

Der Gerichtsschreiber:

MLaw S. Widmer

versandt am: