

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer als obere kantonale Aufsichtsbehörde
über Schuldbetreibung und Konkurs



Geschäfts-Nr.: PS250317-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 ein Urteil des Bezirksgerichtes Winterthur vom 26.
September 2025 (CB250053)**

Erwägungen:

1.

1.1. Mit öffentlich beurkundetem Kaufvertrag vom 3. Januar 2023 verkaufte die Beschwerdeführerin ihre Liegenschaft am B.____-weg ... in C.____ (nachfolgend: Pfandgrundstück) an die D.____ AG (nachfolgend: Schuldnerin). Am 20. 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 20. Januar 2023 im Grundbuch eingetragen. Die Schuldnerin belehnte das Pfandgrundstück kurz darauf weiter für ein Darlehen, welches sie von F.____ erhielt (Gläubiger an 2. Pfandstelle; Pfandsumme insgesamt Fr. 800'000.–).

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 Alleineigentümerin 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, der Gläubigerin und F._____ eine Frist von zehn Tagen zur Bestreitung des geltend gemachten Eigentumsrechts der Beschwerde-führerin an (vgl. OGer ZH PS250338 vom 7. April 2026 E. 1.7). Dagegen erhob die Beschwerdeführerin am 17. September 2025 Beschwerde (nachfolgend: Grundsatzbeschwerde) beim Bezirksgericht Winterthur als untere Aufsichts-be-hörde über die Betreibungsämter (OGer ZH PS250338 vom 7. April 2026 E. 2.2).

2.2. Nachdem F._____ den Eigentumsanspruch der Beschwerdeführerin am Pfandgrundstück bestritten hatte, setzte das Betreibungsamt der Beschwerdeführerin am 18. September 2025 eine Frist von 20 Tagen an, um gegen F._____ auf Feststellung ihres Anspruchs zu klagen. In der betreffenden Verfügung erwähnte das Betreibungsamt beiläufig, die Forderung von F._____ betrage ca. Fr. 2'000'000.– (act. 6/2/3). Dagegen erhob die Beschwerdeführerin am 22. September 2025 ebenfalls Beschwerde (nachfolgend: Nebenbeschwerde) beim Bezirksgericht Winterthur als untere Aufsichtsbehörde über die Betreibungsämter (nachfolgend: Vorinstanz). Sie beantragte im Hauptbegehren sinngemäss, es sei die mit Verfügung des Betreibungsamtes vom 15. September 2025 angesetzte Klagfrist bis zum Entscheid über die Grundsatzbeschwerde einzustellen. Daneben verlangte sie vom Betreibungsamt Auskünfte und Belege zur Anmeldung und Zusammensetzung des angegebenen Betrags der Forderung von F._____ (act. 6/1 S. 4).

2.3. Die Vorinstanz verzichtete auf die Einholung einer Vernehmlassung des Betreibungsamtes sowie einer Beschwerdeantwort. Mit Urteil vom 26. September 2025 wies die Vorinstanz die Nebenbeschwerde ab, soweit sie darauf eintrat (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 verlangt sinngemäss die Gutheissung ihres Haupt- und Zusatzbegehrens, eventualiter die Rückweisung der Sache zur Ergänzung des Sachverhalts und zur Neuurteilung an die Vorinstanz. Daneben stellt sie zahlreiche weitere Anträge 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. 6/1-5) 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, PS250316, 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. 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 (act. 6/4), 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 Zusatzanträge der Beschwerdeführerin. Das betrifft den dringenden Antrag auf ordentliche Prüfung des "unrechtmässigen" Grundpfandverwertungsverfahrens und die verlangten Aufforderungen an das Betreibungsamt, die Fristansetzung an und die Bestreitung ihres behaupteten Eigentumsanspruchs durch F._____ schriftlich zu beweisen (act. 2 S. 6). Neu und unzulässig sind auch die sinngemässe Behauptung, F._____ habe ihr Eigentum am Pfandgrundstück nicht bestritten, und alle Beschwerdebeilagen, welche die Beschwerdeführerin nicht bereits vor Vorinstanz vorgebracht hatte. Das betrifft insbesondere das Akteneinsichtsgesuch vom 30. September 2025 und das Lastenverzeichnis vom 9. Oktober 2025 (act. 4/6+10). Soweit die Beschwerdeführerin einleitend pauschal rügt, es fehle dem angefochtenen Entscheid an der für einen Entscheid erforderlichen Sachverhaltsfeststellung (act. 2 S. 1), wird sie den vorstehend beschriebenen Begründungsanforderungen nicht gerecht. Selbst von einer juristischen Laiin darf erwartet werden, dass sie in ihrer Beschwerde konkret angibt, welche Sachverhaltselemente ihrer Ansicht nach zu Unrecht nicht festgestellt worden seien und inwiefern deren Feststellung überhaupt von Relevanz gewesen wäre. Auch darauf ist nachfolgend nicht weiter einzugehen. Dasselbe gilt für ihre appellatorische Kritik an der Rechtmässigkeit der Betreibung und am Bestand des Pfandrechts der Schuldnerin (act. 2 S. 1 f.; 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.

4.1. Die Vorinstanz erwog, die Beschwerdeführerin mache in der Hauptsache geltend, 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. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin knüpfe Art. 107 SchKG bei Grundstücken an die Schuldner- und Gläubigerschaft bzw. das Fehlen dieser Eigenschaften (= Drittperson) an und nicht an irgendeine Art von Gewahrsam. F._____ sei Grundpfandgläubiger an 2. und 3 Pfandstelle. Die Beschwerdeführerin sei in der streitgegenständlichen Betreibung hingegen weder Gläubigerin noch Schuldnerin. Sie sei eine Drittperson, die im Grundbuch nicht als Eigentümerin des Pfandgrundstücks eingetragen sei. Die vorläufige Eintragung der Beschwerdeführerin als Eigentümerin diene der Sicherung behaupteter dinglicher Rechte, bewirke aber nicht deren Einräumung. Entsprechend habe F._____ den von der Beschwerdeführerin geltend gemachten Anspruch bestreiten können und habe das Betreibungsamt der Beschwerdeführerin gestützt auf Art. 107 Abs. 5 SchKG zu Recht eine Frist von 20 Tagen zur Erhebung einer Klage auf Feststellung ihres Anspruchs angesetzt (act. 5 E. 2.1).

4.2. Hinsichtlich des Zusatzbegehrens, es sei das Betreibungsamt anzuweisen, die Zusammensetzung der angegebenen Forderung von F._____ von ca. Fr. 2'000'000.– zu begründen und zu belegen, vermochte die Vorinstanz kein Anfechtungsobjekt zu erblicken. Die Beschwerdeführerin mache diesbezüglich weder eine Verfügung noch eine Rechtsverweigerung des Betreibungsamtes geltend. Auf den fraglichen Antrag sei daher nicht einzutreten (act. 5 E. 2.2).

4.3. Schliesslich vermochte die Vorinstanz aus den Ausführungen der Beschwerdeführerin zur angeblichen Befangenheit des Betreibungsamtes bzw. des Betreibungsbeamten keine Hinweise auf ein Fehlverhalten zu erkennen (act. 5 E. 2.3).

5.

5.1. Die Beschwerdeführerin beklagt sich darüber, dass die Vorinstanz nicht zunächst über ihre Grundsatzbeschwerde entschieden habe. Sie ist der Auffassung, die Klagefrist i.S.v. Art. 107 Abs. 5 SchKG habe nicht ablaufen können, solange

der Entscheid über die Parteirollenverteilung noch nicht rechtskräftig sei. Die Grundsatzbeschwerde habe die Wirkung der Verfügung des Betreibungsamtes vom 9. September 2025 gehemmt. Zudem habe die Vorinstanz ignoriert, dass ihr Hauptbegehren der Nebenbeschwerde auf Sistierung der Klagefrist bis zum Entscheid über die Grundsatzbeschwerde gelautet 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 18. September 2025 angesetzte Klagefrist 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 18. September 2025 erfolgte (act. 6/2/3). Für die Beschwerdeführerin bestand erst mit der Verfügung des Betreibungsamtes vom 18. 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 F._____ (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 Vorinstanz 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 Betriebsamtes 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 Klagefrist.

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.). Beim Streit über die Anwendung der Art. 106 ff. SchKG wird dies in der Praxis regelmässig bejaht, sofern sich die

Beschwerde nicht geradezu böse- oder mutwillig erweist. Ist einer Beschwerde gegen die Parteirollenverteilung die aufschiebende Wirkung erteilt worden, so weist die Aufsichtsbehörde das Betreibungsamt im Fall eines abschlägigen Entscheids an, die Klagefrist neu anzusetzen (vgl. BGE 123 III 330 E. 2; KUKO SchKG-ROHNER, 3. Aufl. 2025, Art. 107/108 N 24; CR LP-TSCHUMY, 2. Aufl. 2025, Art. 107 N 7).

5.6. Die Beschwerdeführerin vertrat in der Grundsatzbeschwerde den Standpunkt, da sie im Grundbuch vorläufig als Eigentümerin des Pfandgrundstücks eingetragen sei, ergebe sich der von ihr geltend gemachte Anspruch i.S.v. Art. 108 Abs.1 SchKG aus dem Grundbuch. Das Betreibungsamt sei deshalb zu Unrecht nach Art. 107 SchKG vorgegangen. Dabei handelt es sich um einen Sichtweise, die auch in der Literatur vertreten wird (D. STAEHELIN, Die Aufnahme in das Lastenverzeichnis und die Parteirollenverteilung für den Lastenbereinigungsprozess, in: Angst/Cometta/Gasser [Hrsg.], Schuldbetreibung und Konkurs im Wandel, Festschrift 75 Jahre Konferenz der Betreibungs- und Konkursbeamten der Schweiz, S. 287 ff., 311 ff.). Die Grundsatzbeschwerde kann deshalb nicht als aussichtslos, geschweige denn mut- oder böswillig bezeichnet werden. Vor diesem Hintergrund wäre das Gesuch der Beschwerdeführerin um Gewährung der aufschiebenden Wirkung gutzuheissen gewesen. Das Betreibungsamt ist daher mit dem vorliegenden Entscheid anzuweisen, der Beschwerdeführerin die Klagefrist neu anzusetzen. Die Beschwerde ist insofern gutzuheissen und der angefochtene Entscheid aufzuheben.

6.

6.1. Was das Nichteintreten auf das Zusatzbegehren sowie die Ausführungen der Vorinstanz zum behaupteten Fehlverhalten des Betreibungsamtes betrifft, rügt die Beschwerdeführerin, die Vorinstanz habe keine ordentliche Prüfung des Sachverhaltes nach Art. 13 und 14 SchKG durchgeführt. Es sei durch Urkunden nachgewiesen, dass keine Forderung von F._____ über ca. Fr. 2'000'000.– bestehe. Die Angabe des Betreibungsamtes sei völlig unrealistisch. Es sei zudem schleierhaft, weshalb das Betreibungsamt F._____ als Grundpfandgläubiger an 2. und 3. Pfandstelle aufführe, obwohl dieser im Grundbuch nur als Grundpfandgläubiger

an 2. Pfandstelle eingetragen sei. Die überzogene Höhe der Forderung sowie die weitere Unstimmigkeiten würden beweisen, dass hier mit Beihilfe eines befangenen Beamten versucht werde, eine betrügerische Forderung einzutreiben (act. 2 S. 2-5).

6.2. Mit diesen Ausführungen argumentiert die Beschwerdeführerin an der Begründung der Vorinstanz vorbei. Wie die Vorinstanz zutreffend festhielt (act. 5 E. 3.2), dient die Beschwerde der Überprüfung von Verfügungen eines Vollstreckungsorgans auf ihre Gesetzmässigkeit und Angemessenheit. Daneben kann die Untätigkeit von Betreibungs- und Konkursorganen gerügt werden (BSK SchKG I-COMETTA/MÖCKLI, 3. Aufl. 2021, Art. 17 N 1). Unter einer Verfügung ist eine behördliche Handlung in einem konkreten zwangsvollstreckungsrechtlichen Verfahren zu verstehen, die in Ausübung amtlicher Funktionen auf Grund des SchKG und dessen Ausführungsbestimmungen erlassen worden ist. Massgebend für das Vorliegen einer Verfügung ist nicht die Betitelung oder das formale Erscheinungsbild, sondern der tatsächliche und rechtliche Gehalt. Nicht als Verfügung gelten insbesondere blossе Meinungsäusserungen und Mitteilungen (BSK SchKG I-COMETTA/MÖCKLI, 3. Aufl. 2021, Art. 17 N 18 f. und 22 m.w.H.). Das Betreibungsamt traf in der Verfügung vom 18. September 2025 keine behördliche Anordnung über die Höhe der Forderung von F._____. Die Angabe der Forderungshöhe diene nur der Information der Beschwerdeführerin; sie hat für den Fortgang des Betreibungsverfahrens keine präjudizielle Wirkung. Aus diesem Grund gab das Betreibungsamt denn auch nur einen circa-Betrag ("ca. Fr. 2'000'000.-" [act. 6/2/3]) an. Die Angabe der Forderungshöhe ist deshalb als blossе Mitteilung zu qualifizieren, gegen welche die Beschwerde nach Art. 17 SchKG nicht zur Verfügung steht.

6.3. Im Übrigen übersieht die Beschwerdeführerin, dass es nicht Aufgabe des Betreibungsamtes oder der Aufsichtsbehörden ist, den Bestand der von F._____ angemeldeten Grundpfandforderung zu überprüfen. Ob und inwieweit Grundpfandforderungen von F._____ im Rahmen des streitbetroffenen Betreibungsverfahrens zu berücksichtigen sind, ist im Lastenbereinigungsverfahren zu klären (vgl. Art. 140 SchKG; Art. 34 ff. VZG). Aus diesem Grund ergeben sich aus den Ausführungen der Beschwerdeführerin zur angeblich betrügerischen Forderung

von F._____ keine Anhaltspunkte für ein Fehlverhalten des Betreibungsamtes und besteht kein Anlass für disziplinarische Massnahmen i.S.v. Art. 14 SchKG.

7. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Beschwerde teilweise gutzuheissen und das Betreibungsamt anzuweisen ist, der Beschwerdeführerin die Frist zur Klage gegen F._____ auf Feststellung ihres Anspruchs nochmals neu anzusetzen. Im Übrigen ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten 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 erkannt:

1. In teilweiser Gutheissung der Beschwerde wird Dispositiv-Ziffer 1 des Urteils des Bezirksgerichts Winterthur vom 26. September 2025 (Geschäfts-Nr. CB250053-K/U/bi) aufgehoben und durch folgende Fassung ersetzt:
 - 1.a) Das Betreibungsamt Winterthur-Stadt wird in Gutheissung des Hauptbegehrens der Beschwerdeführerin vom 22. September 2025 angewiesen, der Beschwerdeführerin die Frist zur Klage gegen F._____ auf Feststellung ihres Anspruchs nochmals neu anzusetzen.
 - 1.b) Auf das Zusatzbegehren der Beschwerde vom 22. September 2025 wird nicht eingetreten.
2. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
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: