

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer als obere kantonale Aufsichtsbehörde
über Schuldbetreibung und Konkurs



Geschäfts-Nr.: PS250318-O/U

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

Urteil vom 7. April 2026

in Sachen

A._____,

Beschwerdeführerin

betreffend **Beschwerde**

(Beschwerde über das Betreibungsamt Winterthur-Stadt)

**Beschwerde gegen eine Verfügung des Bezirksgerichtes Winterthur vom 25.
September 2025 (CB250054)**

Erwägungen:

1.

1.1. Mit öffentlich beurkundetem Kaufvertrag vom 3. Januar 2023 verkaufte die Beschwerdeführerin ihre Liegenschaft am B._____ [Strasse] ... 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 [Bank] (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. Auf Verlangen von F._____ forderte das Betreibungsamt die Beschwerdeführerin am 18. September 2025 auf, innert der Bestreitungsfrist von zehn Tagen, d.h. bis spätestens 22. September 2025, ihre Beweismittel vorzulegen (act. 6/2/3). Dagegen erhob die Beschwerdeführerin am 19. September 2025 (Datum Poststempel) 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 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 Drittansprüche vom 9. September 2025 zugestellt worden sei (act. 6/3). Mit Verfügung vom 25. September 2025 wies die Vorinstanz den Antrag der Beschwerdeführerin auf Erteilung der aufschiebenden Wirkung ab und setzte dem Betreibungsamt Frist zur Vernehmlassung an (act. 3 = act. 5 [Aktenexemplar] = act. 6/4). In der Vernehmlassung vom 1. Oktober 2025 verwies das Betreibungsamt auf eine Verfügung vom gleichen Tag, mit welcher sie die am 18. September 2025 erlassene Verfügung wiedererwägungsweise aufhob und der Beschwerdeführerin zwecks Vorlegung von Beweismitteln eine neue Frist bis am 20. Oktober 2025 ansetzte (act. 6/7).

2.4. Gegen die Abweisung ihres Antrags auf Erteilung der aufschiebenden Wirkung 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 den Aufschub der Frist zur Beweisvorlage bis zum Entscheid über die Grundsatzbeschwerde, eventualiter die Rückweisung der Sache zur Ergänzung des Sachverhalts und zur Neuurteilung 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. 4).

2.5. Die Kammer zog die vorinstanzlichen Akten (act. 6/1-11) 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, PS25016, PS250317, 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 (vgl. act. 6/5), sie ist durch den angefochtenen Entscheid beschwert und hat ein schutzwürdiges

Interesse an dessen Aufhebung. Die Beschwerdeschrift enthält Anträge und eine gerade noch knapp 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 bringt die Beschwerdeführerin wiederholt Einwendungen vor, die sich auf den Inhalt der Verfügungen des Betreibungsamtes vom 18. September 2025 und vom 1. Oktober 2025 beziehen. Die Rechtmässigkeit dieser Verfügungen ist nicht Thema des vorliegenden Beschwerdeverfahrens. Verfahrensgegenstand bildet einzig der vorinstanzliche Entscheid über die aufschiebende Wirkung. Auf alle Ausführungen, die über dieses begrenzte Prozess-thema hinausgehen, ist nicht einzugehen.

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 Erteilung der aufschiebenden Wirkung bilde die Ausnahme und hänge von der Abwägung der Interessen am Fortgang des Vollstreckungsverfahrens und an der Aufrechterhaltung des Zustandes ab, der vor Erlass der angefochtenen Verfügung bestanden habe. Es handle sich um einen Ermessensentscheid der Beschwerdeinstanz. Grundsätzlich sei die aufschiebende Wirkung erst auf den Zeitpunkt zu gewähren, in dem nicht reversible Vorkehren zu treffen seien, wie zum Beispiel die Verwertung und die Verteilung. Bei der Pflicht zur Vorlage der Beweismittel handle es sich nicht um eine eigentliche Pflicht, sondern um eine Obliegenheit. Eine allfällige Säumnis habe nur zur Folge, dass das Gericht in einem nachfolgenden Rechtsstreit beim Entscheid über die

Prozesskosten den Umstand berücksichtige, dass die Schuldnerin oder die Gläubigerin die Beweismittel nicht habe einsehen können. Der Beschwerdeführerin erwachse durch die angefochtene Verfügung daher kein derartiger Nachteil, der die Erteilung der aufschiebenden Wirkung rechtfertigen würde (act. 5 S. 2 f.).

5.

5.1. Die Beschwerdeführerin bringt dagegen zusammengefasst und sinngemäss vor, die Vorinstanz habe es versäumt, in tatsächlicher Hinsicht festzustellen, dass kein rechtsgültiges Grundpfand für das Pfandgrundstück bestehe und die Betreuung durch einen nichtigen Zahlungsbefehl eingeleitet worden sei. Entsprechend bestehe kein (überwiegendes) Interesse am Fortgang der Betreuung. Ihr Problem bestehe zudem nicht darin, innerhalb der angesetzten Frist die Beweismittel vorzulegen; ihre Beweismittel stünden seit dem 9. September 2025 bereit. Das Problem sei, dass erst nach der Beurteilung der Grundsatzbeschwerde feststehe, ob das Widerspruchsverfahren und die Beweisvorlage nach Art. 107 oder Art. 108 SchKG durchzuführen seien. Ohne Gewährung der aufschiebenden Wirkung laufe sie Gefahr, dass im Falle der Bestreitung ihres Anspruchs durch F.____s die Klagefrist von 20 Tagen nach Art. 107 Abs. 5 SchKG ablaufe, bevor die Vorinstanz über die Grundsatzbeschwerde entschieden habe. Sie werde dadurch in gesetzeswidriger Weise ihrer Rechtsmittelmöglichkeiten gegen die vorinstanzliche Beurteilung der Grundsatzbeschwerde beraubt (act. 2 S. 1-4).

5.2. Damit setzt die Beschwerdeführerin der vorinstanzlichen Beurteilung nichts Stichhaltiges entgegen. Der materielle Bestand von Grundpfandforderungen ist durch das Gericht und nicht durch die Aufsichtsbehörden zu prüfen. Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die streitgegenständliche Betreuung durch einen nichtigen Zahlungsbefehl eingeleitet worden wäre. Es kann diesbezüglich auf den Entscheid OGer ZH PS250338 vom 7. April 2026 (E. 7) verwiesen werden. Im Übrigen räumt Art. 22 SchKG einer Partei nicht das Recht ein, in beliebig vielen Verfahren vor beliebigen Behörden die Nichtigkeit einer betreibungsrechtlichen Verfügung feststellen zu lassen. Die Nichtigkeit ist in erster Linie innert Frist im dafür vorgesehenen Rechtsmittelverfahren geltend zu machen (vgl. OGer ZH PS250214 vom 9. Februar 2025 E. 2.3). Wie die Beschwerdeführerin selbst aus-

führt, hat das Betreibungsamt sie auch bei der Durchführung eines Widerspruchsverfahrens nach Art. 108 SchKG auf Verlangen der Gläubigerin aufzufordern, ihre Beweismittel einzureichen (Art. 108 Abs. 4 SchKG). Selbst wenn sie in der Grundsatfrage obsiegen würde, wäre sie von dieser Obliegenheit also nicht enthoben. 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 nennt, die sie an einer fristgerechten Vorlage gehindert hätten. Sie behauptet – im Gegenteil – selbst, dass ihre Beweismittel seit dem 9. September 2025 zur Vorlage bereit stünden. Hier geht es zudem ausschliesslich um den Aufschub der Aufforderung zur Beweisvorlage. Der Aufschub der Klagefrist i.S.v. Art. 107 Abs. 5 SchKG ist Gegenstand eines anderen, heute ergangenen Entscheides der Kammer (OGer ZH PS250317 vom 7. April 2026).

6. Demzufolge ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

7. Für das Verfahren vor der oberen kantonalen Aufsichtsbehörde in Schuldbeitreibungs- 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: