

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer als obere kantonale Aufsichtsbehörde
über Schuldbetreibung und Konkurs



Geschäfts-Nr.: PS250338-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

Beschluss und 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

1. Oktober 2025 (CB250048)

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 (vgl. act. 6/2/4 und 6/2/6/1). 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.–; act. 6/2/4).

1.3. Bereits kurz nach Abschluss des Grundstückkaufvertrags entstand eine Auseinandersetzung zwischen der Beschwerdeführerin und der Schuldnerin über den Sachverhalt, welcher dem Verkauf des Pfandgrundstücks zugrunde lag, weshalb 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 (act. 6/2/4). Ob die Beschwerdeführerin der Schuldnerin den Kaufpreis zu-rückbezahlt 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 (act. 6/2/5). In der Folge beantragte die Schuldnerin gestützt auf Art. 156 i.V.m. Art. 133 Abs. 2 SchKG die vorzeitige (und sofortige) Verwertung des Pfandgrund-stücks (vgl. act. 6/2/9).

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 sowie an drei angeblich zu Unrecht aus dem Grundbuch gelöschten Papier-Namens-chuldbriefen über Fr. 1'110'000.–. Sie beantragte, es sei mit Bezug auf diese An-sprüche ein Widerspruchsverfahren nach Art. 108 SchKG durchzuführen (act. 6/2/1). Mit Verfügung vom 9. September 2025 wies das Betreibungsamt den An-trag der Beschwerdeführerin ab. Mit Bezug auf das Eigentum am Pfandgrund-stück ordnete das Betreibungsamt die Durchführung eines Widerspruchsverfah-ren i.S.v. Art. 107 SchKG an und setzte der Schuldnerin sowie den Grundpfand-gläubigern eine Frist von zehn Tagen zur Bestreitung des geltend gemachten Ei-gentumsrechts der Beschwerdeführerin an. Hinsichtlich der Schuldbriefe verwies

die Vorinstanz die Beschwerdeführerin auf das noch bevorstehende Lastenbereinigungsverfahren (act. 6/2/2).

2.2. Dagegen erhob die Beschwerdeführerin mit Eingabe vom 17. September 2025 (Datum Poststempel) Beschwerde beim Bezirksgericht Winterthur (nachfolgend: Vorinstanz) als untere kantonale Aufsichtsbehörde über die Betreibungsämter. Die Beschwerdeführerin beantragte sinngemäss die Aufhebung der angefochtenen Verfügung und die Durchführung eines Widerspruchsverfahrens nach Art. 108 SchKG in Bezug auf sämtliche von ihr geltend gemachten Ansprüche (fortan: Hauptbegehren; act. 6/1 S. 5). Daneben stellte sie weitere Anträge. Insbesondere verlangte sie die Herausgabe der betreibungsamtlichen Schätzung des Pfandgrundstücks (fortan: Zusatzbegehren; act. 6/1 S. 6). Ein Gesuch um Gewährung der aufschiebenden Wirkung stellte sie nicht (vgl. act. 6/1 S. 1-6). Die Vorinstanz verzichtete auf die Einholung einer Vernehmlassung des Betreibungsamtes sowie einer Beschwerdeantwort. Mit Urteil vom 1. Oktober 2025 wies die Vorinstanz das Hauptbegehren und die Zusatzbegehren der Beschwerdeführerin ab, soweit sie darauf eintrat (act. 3 = act. 5 [Aktenexemplar] = act. 6/3).

2.3. Gegen das Urteil der Vorinstanz vom 1. Oktober 2025 erhob die Beschwerdeführerin mit Eingabe vom 10. Oktober 2025 (Datum Poststempel) Beschwerde beim Obergericht des Kantons Zürich als obere kantonale Aufsichtsbehörde über die Betreibungsämter (act. 2). Sie verlangt sinngemäss die Gutheissung ihrer Haupt- und Zusatzbegehren, eventualiter die Rückweisung der Sache zur Ergänzung des Sachverhalts und zur Neuurteilung an die Vorinstanz (vgl. act. 2 S. 7). Ergänzend fordert sie vom Betreibungsamt verschiedene Nachweise zur Zustellung der Verfügung vom 9. September 2025 an die Gläubigerin und F._____ und zu deren darauffolgenden Eingaben (vgl. act. 2 S. 7 f.). In verfahrensmässiger Hinsicht ersucht sie neu sinngemäss um Gewährung der aufschiebenden Wirkung im Sinne der Sistierung der streitgegenständlichen Betreibung und Abnahme sämtlicher laufenden Fristen sowie um Einholung einer Vernehmlassung der Vorinstanz (act. 2 S. 7 Ziff. 2-6).

2.4. 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 sinnngemässe Gesuch der Beschwerdeführerin um Gewährung der aufschiebenden Wirkung ist mit dem vorliegenden Entscheid in der Sache als gegenstandslos abzuschreiben (zum Schicksal der Fristen vgl. OGer ZH PS250307, PS250316 2026, PS250317, PS250318, jeweils vom 7. April 2026).

3.

3.1. Gegen Verfügungen eines Betreibungsamtes kann innert 10 Tagen bei der unteren kantonalen Aufsichtsbehörde (Art. 17 Abs. 1 SchKG) und gegen deren Entscheid wiederum innert 10 Tagen bei der oberen Aufsichtsbehörde (Art. 18 SchKG) Beschwerde geführt werden. Das Verfahren vor den kantonalen Aufsichtsbehörden richtet sich nach den Bestimmungen von Art. 20a Abs. 2 SchKG; es ist durch das Bundesrecht nur rudimentär geregelt. Soweit Art. 20a Abs. 2 SchKG keine Bestimmungen enthält, regeln die Kantone das Verfahren (Art. 20a Abs. 3 SchKG; BSK SchKG I-COMETTA/MÖCKLI, 3. Aufl. 2021, Art. 20a N 38). Im Kanton Zürich richtet sich das Beschwerdeverfahren gemäss §§ 17 und 18 EG SchKG nach §§ 80 ff. GOG: In § 84 i.V.m. § 85 GOG wird für das Verfahren des Weiterzugs an die obere kantonale Aufsichtsbehörde auf das Beschwerdeverfahren nach Art. 319 ff. ZPO verwiesen, welches dementsprechend als kantonales Recht anzuwenden ist (vgl. BGer 5A_23/2019 vom 3. Juli 2019 E. 3.2.; vgl. auch JENT-SØRENSEN, Das kantonale Verfahren nach Art. 20a Abs. 3 SchKG: ein Relikt und die Möglichkeit einer Vereinheitlichung, in: BISchK 2013 S. 89 ff., S. 103 f.). Mit der Beschwerde können die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Neue Anträge, neue Tatsachen und neue Beweismittel (Noven) sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 ZPO). Rechtliche Einwendungen können hingegen uneingeschränkt erhoben werden (Art. 57 ZPO).

3.2. Die Beschwerdeführerin hat rechtzeitig Beschwerde erhoben (vgl. E. 2.2 f.; act. 6/4), sie ist durch den angefochtenen Entscheid beschwert und hat ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung. Sie setzt sich in ihrer Beschwerdeschrift mit dem angefochtenen Entscheid auseinander. Auf die Beschwerde ist deshalb unter Vorbehalt der nachfolgenden Ausführungen einzutreten. Nicht ein-

zutreten ist auf den Zusatzantrag Ziff. 7, mit dem die Beschwerdeführerin einen Nachweis für die Zustellung der Verfügung des Betreibungsamtes vom 9. September 2025 an F._____ verlangt. Dieser Antrag ist neu und daher unzulässig. Neu und unzulässig sind auch alle Behauptungen zu zwischenzeitlich erfolgten Handlungen des Betreibungsamtes (z.B. zur Erstellung des Lastenverzeichnisses; act. 2 S. 2 und 4) und alle Beschwerdebeilagen, welche die Beschwerdeführerin nicht bereits vor Vorinstanz vorgebracht hatte. Das betrifft die Urteile der Vorinstanz vom 26. September und vom 2. Oktober 2025 (act. 4/2+5), die Akteneinsichtsgesuche vom 2. Oktober 2025 (act. 4/5), die Vernehmlassung und die Wiedererwägungsverfügung des Betreibungsamtes vom 1. Oktober 2025 (act. 4/6), die Anmeldung der Beschwerdeführerin für das Lastenverzeichnis vom 25. August 2025 (act. 4/9) und die Mitteilung des Lastenverzeichnisses vom 9. Oktober 2025 (act. 4/12; vgl. act. 6/2/1-10). Die erwähnten Behauptungen und Beweismittel sind ohnehin Gegenstand anderer Beschwerdeverfahren. Darüber hinaus sind die Ausführungen in der Beschwerdeschrift teilweise ausschweifend und schwer verständlich. Sie werden nachfolgend nicht in allen Einzelheiten, sondern nur ihrem wesentlichen Inhalt nach wiedergegeben. Ausserdem ist nur auf Kritikpunkte einzugehen, die geeignet sind, den Ausgang des Verfahrens zu beeinflussen. Soweit sich die Beschwerdeführerin beispielsweise über die Wortwahl der Vorinstanz beschwert, erübrigen sich Weiterungen.

4. Die Beschwerdeführerin kritisiert zunächst, dass die Vorinstanz weder die Akten des Betreibungsamtes beigezogen noch eine Vernehmlassung des Betreibungsamtes eingeholt hat. Aus ihrer Sicht wäre das angesichts der Komplexität des Falles und der Verpflichtung der unteren Aufsichtsbehörde, den Sachverhalt von Amtes wegen festzustellen, geboten gewesen (act. 2 S. 1).

Den kantonalen Aufsichtsbehörden ist es erlaubt, auf die Einholung einer Vernehmlassung oder Beschwerdeantwort zu verzichten, wenn sich die Beschwerde sofort als unbegründet erweist (Art. 20a Abs. 3 SchKG i.V.m. § 18 EG SchKG und § 83 GOG). Vorliegend war die erstinstanzliche Beschwerde der Beschwerdeführerin zwar nicht offensichtlich unbegründet, sie warf aber hauptsächlich Rechtsfragen auf. Als tatsächliche Grundlage für die Beurteilung der Beschwerde reichten

die von der Beschwerdeführerin eingereichten Beschwerdebeilagen aus (act. 6/2/1-10). Das Betreibungsamt brachte bereits in der Verfügung vom 9. September 2025 klar zum Ausdruck, wie es zu den sich stellenden Rechtsfragen steht (act. 6/2/2). Zudem haben die Aufsichtsbehörden im Rahmen ihrer Verfahrensleitung auch der speditiven Abwicklung des Zwangsvollstreckungsverfahrens Rechnung zu tragen (vgl. BGE 123 III 328 E. 3; BGer 5A_680/2019 vom 10. Dezember 2019 E. 2.3.2, wonach das Zwangsvollstreckungsverfahren speditiv abzuwickeln sei). Vor diesem Hintergrund erscheint es vertretbar, dass die Vorinstanz auf einen Beizug der Akten und die Einholung einer Vernehmlassung des Betreibungsamtes verzichtete. Darin kann auch keine Verletzung der Sachverhaltsfeststellung von Amtes wegen erblickt werden (Art. 20a Abs. 2 Ziff. 2 SchKG). Die Abklärungspflicht der Aufsichtsbehörden umfasst nicht unbesehen alles, was von einer Partei behauptet oder verlangt wird. Sie bezieht sich vielmehr bloss auf den rechtserheblichen Sachverhalt (BGE 131 I 153 E. 3; BGer 5A_680/2019 vom 10. Dezember 2019 E. 2.3.2; BGer 5A_990/2018 vom 25. Juni 2019 E. 2.2; BGer 5A_880/2012 vom 7. Januar 2013 E. 3; BSK SchKG I-COMETTA/MÖCKLI, 3. Aufl. 2021, Art. 20a N 7).

5.

5.1. In der Hauptsache geht es um die Durchführung des Widerspruchsverfahrens. Die Beschwerdeführerin beansprucht als Dritte das Alleineigentum am Pfandgrundstück und macht mit den behaupteten drei Papier-Schuldbriefen eigene Pfandrechte am Pfandgrundstück geltend. Sie vertrat vor Vorinstanz die Auffassung, das Betreibungsamt sei in Willkür verfallen, indem es mit Bezug auf das Eigentum am Pfandgrundstück ein Widerspruchsverfahren nach Art. 107 SchKG angeordnet und sie für die geltend gemachten Pfandrechte auf das Lastenbereinigungsverfahren verwiesen habe. Nach Auffassung der Beschwerdeführerin hätte für beide Ansprüche ein Widerspruchsverfahren nach Art. 108 SchKG durchgeführt werden müssen (act. 6/1 S. 1-6).

5.2. Die Vorinstanz erwog dazu zusammengefasst, die Beschwerdeführerin sei in der streitgegenständlichen Betreuung weder Gläubigerin noch Schuldnerin. Sie sei eine Drittperson, die das Eigentum am Pfandgrundstück geltend mache. Ob

bei einer solchen Drittansprache ein Widerspruchsverfahren nach Art. 107 oder Art. 108 SchKG durchzuführen sei, bestimme sich nach dem Grundbuch. Ergebe sich der Anspruch der Drittperson nicht aus dem Grundbuch, habe das Betreibungsamt gemäss Art. 107 SchKG dem Schuldner und den Gläubigern Frist zur Bestreitung und der Drittperson im Falle einer Bestreitung Frist zur Klage auf Feststellung ihres Anspruchs anzusetzen. Ergebe sich der Anspruch der Drittperson dagegen aus dem Grundbuch, hätten gemäss Art. 108 SchKG Gläubiger und Schuldner gegen die Drittperson auf Aberkennung ihres Anspruchs zu klagen. Vorliegend sei die Beschwerdeführerin lediglich vorläufig als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen. Eine vorläufige Eintragung diene der Sicherung behaupteter dinglicher Rechte (Art. 961 Abs. 1 ZGB), bewirke aber nicht deren Einräumung. Das vorläufig eingetragene Recht müsse separat festgestellt werden und werde diesfalls vom Zeitpunkt der Vormerkung an dinglich wirksam (Art. 961 Abs. 2 ZGB). Die Beschwerdeführerin behaupte nicht, dass sie ihr Eigentum erfolgreich feststellen lassen hätte. Dies ergebe sich auch nicht aus den Akten. Entsprechend gehe das Eigentum der Beschwerdeführerin am Pfandgrundstück nicht aus dem Grundbuch hervor und sei die Anwendung von Art. 107 SchKG nicht zu beanstanden (act. 5 E. 3).

Weiter führte die Vorinstanz aus, bei einem Schuldbrief handle es sich um ein Grundpfand (Art. 793 ZGB). Grundpfandrechte seien nicht im Widerspruchsverfahren nach Art. 106 ff. SchKG, sondern im Lastenbereinigungsverfahren nach Art. 140 SchKG zu klären. Auch in diesem Punkt sei das Vorgehen des Betreibungsamtes nicht zu beanstanden (act. 5 E. 4).

5.3. Die Beschwerdeführerin hält dem entgegen, der von ihr geltend gemachte Eigentumsanspruch am Pfandgrundstück sei mittels einer vorläufigen Eintragung im Grundbuch vorgemerkt. Der Anspruch sei also sehr wohl aus dem Grundbuch ersichtlich. Die vorläufige Eintragung gemäss Art. 961 Abs. 1 ZGB diene gerade dazu, sie als rechtmässige Eigentümerin des Pfandgrundstücks zu schützen. Sie verschaffe Dritten Kenntnis davon, dass die dingliche Berechtigung der Schuldnerin unsicher sei. Das Pfandgrundstück stehe in ihrem ausschliesslichen Gewahrsam. Sie (und nur sie) habe die tatsächliche und unmittelbare Herrschaftsgewalt

über die Liegenschaft inne. Weder die Schuldnerin noch F._____ hätten einen Hausschlüssel. Die vorläufige Eintragung müsse in Verbindung mit ihrem Gewahrsam am Pfandgrundstück dazu führen, dass Art. 108 SchKG und nicht Art. 107 SchKG zur Anwendung gelange (act. 2 S. 3 f.). Weiter kritisiert die Beschwerdeführerin, dass die von ihr angemeldeten Papier-Schuldbriefe nicht in der Pfändungsurkunde festgehalten worden seien. Sie habe durch Urkunden belegt, dass die Papier-Schuldbriefe zu Unrecht aus dem Grundbuch gelöscht worden seien. Entsprechend könne die Aufnahme gestützt auf Art. 106 SchKG nicht verweigert werden (act. 2 S. 3 f.).

5.4. Wie die Vorinstanz zutreffend festhielt, ist das eigentliche Widerspruchsverfahren bei der Pfändung auf Grundpfandverwertung nur durchzuführen, wenn es um das Eigentum am Pfandgegenstand geht. Streitigkeiten über beschränkte dingliche Rechte am Pfandgrundstück sind im Lastenbereinigungsverfahren oder – soweit es um das Pfandrecht des betreibenden Gläubigers selbst geht – im Einleitungsverfahren zu klären (Art. 156 Abs. 1 i.V.m. Art. 140 SchKG; BSK SchKG I-BERNHEIM/KÄNZIG/GEIGER, 3. Aufl. 2021, Art. 155 N 23; KUKO SchKG-HÄCKI/INGOLD-BERGER, 3. Aufl. 2025, Art. 155 N 17; SK SchKG-RÜETSCHI/NAWID/LORETAN, 4. Aufl. 2017, Art. 155 N 29). Soweit die Beschwerdeführerin die Anerkennung der von ihr behaupteten Namensschuldbriefe anstrebt, wurde sie von der Vorinstanz und vom Betreibungsamt zu Recht auf das Lastenbereinigungsverfahren verwiesen (vgl. E. 1.6 f.). Die Erstellung des Lastenverzeichnisses sowie das Lastenbereinigungsverfahren sind nicht Gegenstand des vorliegenden Beschwerdeverfahrens, sondern Gegenstand anderer Beschwerdeverfahren (zur Aufnahme der Namensschuldbriefe in das Lastenverzeichnis vgl. OGer ZH PS250315 vom 5. Dezember 2025). Auf die Ausführungen der Beschwerdeführerin zu den Namensschuldbriefen und anderer im Rahmen des Lastenbereinigungsverfahrens zu klärender beschränkt dinglicher Rechte (z.B Grundpfandrechte von F._____) ist deshalb nicht weiter einzugehen.

6. Damit bleibt zu prüfen, wie es sich mit dem Einwand verhält, es sei hinsichtlich des von der Beschwerdeführerin behaupteten Eigentumsanspruchs am Pfandgrundstück nach Art. 108 SchKG zu verfahren. In der Betreibung auf Pfand-

verwertung sind die Art. 106 ff. SchKG zum Widerspruchsverfahren sinngemäss anwendbar (Art. 155 SchKG). Die Artikel 107 und 108 SchKG regeln den Ablauf und die Parteirollen im Widerspruchsverfahren. Sie lauten wie folgt:

"2. Durchsetzung

a. Bei ausschliesslichem Gewahrsam des Schuldners

Art. 107

¹ Schuldner und Gläubiger können den Anspruch des Dritten beim Betreibungsamt bestreiten, wenn sich der Anspruch bezieht auf:

1. eine bewegliche Sache im ausschliesslichen Gewahrsam des Schuldners;
2. eine Forderung oder ein anderes Recht, sofern die Berechtigung des Schuldners wahrscheinlicher ist als die des Dritten;
3. ein Grundstück, sofern er sich nicht aus dem Grundbuch ergibt.

² Das Betreibungsamt setzt ihnen dazu eine Frist von zehn Tagen.

³ Auf Verlangen des Schuldners oder des Gläubigers wird der Dritte aufgefordert, innerhalb der Bestreitungsfrist seine Beweismittel beim Betreibungsamt zur Einsicht vorzulegen. Artikel 73 Absatz 2 gilt sinngemäss.

⁴ Wird der Anspruch des Dritten nicht bestritten, so gilt er in der betreffenden Betreibung als anerkannt.

⁵ Wird der Anspruch bestritten, so setzt das Betreibungsamt dem Dritten eine Frist von 20 Tagen, innert der er gegen den Bestreitenden auf Feststellung seines Anspruchs klagen kann. Reicht er keine Klage ein, so fällt der Anspruch in der betreffenden Betreibung ausser Betracht.

b. Bei Gewahrsam oder Mitgewahrsam des Dritten

Art. 108

¹ Gläubiger und Schuldner können gegen den Dritten auf Aberkennung seines Anspruchs klagen, wenn sich der Anspruch bezieht auf:

1. eine bewegliche Sache im Gewahrsam oder Mitgewahrsam des Dritten;
2. eine Forderung oder ein anderes Recht, sofern die Berechtigung des Dritten wahrscheinlicher ist als diejenige des Schuldners;
3. ein Grundstück, sofern er sich aus dem Grundbuch ergibt.

² Das Betreibungsamt setzt ihnen dazu eine Frist von 20 Tagen.

³ Wird keine Klage eingereicht, so gilt der Anspruch in der betreffenden Betreibung als anerkannt.

⁴ Auf Verlangen des Gläubigers oder des Schuldners wird der Dritte aufgefordert, innerhalb der Klagefrist seine Beweismittel beim Betreibungsamt zur Einsicht vorzulegen. Artikel 73 Absatz 2 gilt sinngemäss."

6.1. Die Rechtsfrage, nach welcher der vorgenannten Bestimmungen vorzugehen ist, wenn der Anspruch des Dritten im Sinne einer Vormerkung vorläufig im Grundbuch eingetragen ist, wurde – soweit ersichtlich – bisher nicht höchststrichterlich entschieden. Die Literatur befasst sich kaum mit dieser Frage, sondern beschränkt sich auf die allgemeine Feststellung, bei der Betreibung auf Grundpfandverwertung sei im Widerspruchsverfahren in der Regel nach Art. 107 SchKG vorzugehen und dem Dritten die Klägerrolle aufzuerlegen (BSK SchKG I-BERN-

HEIM/KÄNZIG/GEIGER, 3. Aufl. 2021, Art. 153 N 56; KUKO SchKG-HÄCKI/INGOLDBERGER, 3. Aufl. 2025, Art. 153 N 5, Art. 155 N 19; SK SchKG-RÜETSCHI/DOMENIG, 4. Aufl. 2017, Art. 153 N 6). Die wenigen Autoren, die sich mit der Frage befassen, vertreten konträre Positionen. Daniel STAEHELIN schlägt vor, auf den Ausgang des vorsorglichen Massnahmenverfahrens betreffend die vorläufige Eintragung abzustellen, weil der Ansprecher seinen Anspruch im vorsorglichen Eintragsverfahren zumindest schon einmal glaubhaft machen müsse (Art. 961 Abs. 3 ZGB). Bei Abweisung des Begehrens müsse der Ansprecher, bei Gutheissung der Bestreitende klagen. Sei die Vormerkung infolge einer superprovisorischen Anordnung ohne Anhörung der Gegenpartei erfolgt, soll der daraufhin ergehende Entscheid betreffend die eigentliche vorsorgliche Massnahme abgewartet werden (Die Aufnahme in das Lastenverzeichnis und die Parteirollenverteilung für den Lastenbereinigungsverfahren, 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.). Ingrid JENT-SØRENSEN verweist demgegenüber darauf, dass dem Ansprecher mit Bewilligung der vorsorglichen Eintragung eine Klagefrist angesetzt werde, um die definitive Eintragung zu erwirken. Sie empfinde es daher als richtiger, wenn der Ansprecher auch im Lastenbereinigungs- bzw. Widerspruchsverfahren klagen müsse (Die Rechtsdurchsetzung bei der Grundstücksverwertung in der Spezialexécution, S. 172).

6.2. Wie bei einer vorläufigen Eintragung des Dritten als Alleineigentümer des Pfandgrundstücks zu verfahren ist, ist durch Auslegung zu ermitteln. Ausgangspunkt der Auslegung bildet der Wortlaut der Bestimmungen (sog. grammatikalische Auslegung). Ist dieser klar, so darf davon nur abgewichen werden, wenn ein triftiger Grund für die Annahme besteht, er ziele am "wahren Sinn" der Regelungen vorbei. Anlass für eine solche Annahme können die Entstehungsgeschichte der Bestimmungen (sog. historische Auslegung), ihr Sinn und Zweck (sog. teleologische Auslegung) oder der Zusammenhang mit anderen Vorschriften (sog. systematische Auslegung) geben, so namentlich, wenn die grammatikalische Auslegung zu einem Ergebnis führt, das der Gesetzgeber nicht gewollt haben kann (BGE 147 III 41 E. 3.3.1). Ist der Wortlaut nicht restlos klar und sind verschiedene Interpretationen möglich, muss nach der wahren Tragweite der Bestimmung ge-

sucht werden. Dabei sind im Sinne des pragmatischen Methodenpluralismus alle vorgenannten Auslegungselemente zu berücksichtigen (zum Ganzen: BGE 150 III 113 E. 6.2.1.6; BGE 148 II 243 E. 4.5.1).

6.3. Nach dem Gesetzeswortlaut ist bei Ansprüchen, die sich auf ein Grundstück beziehen, massgebend, ob sich der Anspruch des Dritten aus dem Grundbuch ergibt (im französischen "résulte"; im italienischen "risulta"). Entscheidend ist also, ob der Anspruch aus dem Grundbuch hervorgeht. Das hilft für die Beantwortung der vorliegenden Rechtsfrage nur bedingt weiter. Ist der Schuldner im Grundbuch als Alleineigentümer eingetragen und der Dritte im Sinne einer vorläufigen Eintragung als Alleineigentümer vorgemerkt, gehen aus dem Grundbuch zwei mögliche Alleineigentümer hervor. In Analogie zur Situation des Mitgewahrsams bei beweglichen Sachen könnte man geneigt sein, die Klagerolle in diesem Fall dem Gläubiger oder dem Schuldner zuzuweisen (vgl. Art. 108 Abs. 1 Ziff. 1 SchKG). Gleichzeitig lässt sich der Wortlaut aber auch so verstehen, dass sich der Eigentumsanspruch des Dritten erst dann aus dem Grundbuch ergibt, wenn er definitiv eingetragen ist. Insofern beantwortet der Gesetzeswortlaut die vorliegende Frage nicht klar, sondern lässt verschiedene Interpretationen zu.

6.4. Historisch betrachtet, stellte das Gesetz bis zur Revision von 1994 für die Zuweisung der Parteirollen im Widerspruchsverfahren einzig auf den Gewahrsam ab. Auch das Bundesgericht stellte für die Parteirollenverteilung im Widerspruchsprozess über gepfändete Liegenschaften anfänglich auf den Gewahrsam bzw. die tatsächliche Verfügungsgewalt ab. Diese Praxis gab das Bundesgericht jedoch bereits im Jahr 1946 auf und entschied, es sei im Widerspruchsverfahren über das Eigentum an Grundstücken ohne Rücksicht darauf, wer über die Liegenschaft die tatsächliche Verfügungsgewalt besitze, derjenige zur Klage aufzufordern, dessen Rechtsbehauptung den Eintragungen im Grundbuch widerspreche (BGE 72 III 44). Auch in seiner weiteren Rechtsprechung betonte das Bundesgericht, dass bei Liegenschaften nicht die tatsächliche Verfügungsgewalt, sondern die Eintragung im Grundbuch diejenige Beziehung zur Sache sei, die sich am leichtesten zuverlässig feststellen lasse und zugleich ein Urteil darüber erlaube, wer wahrscheinlich der Eigentümer sei und daher in die vorteilhaftere Rolle des Beklagten

versetzt zu werden verdiene (BGE 85 III 50; vgl. auch BGE 99 III 12 E. 2). Mit der Revision von 1994 nahm der Gesetzgeber die Bundesgerichtspraxis in den Gesetzestext auf (Botschaft über die Änderung des Bundesgesetzes über Schuldbetreibung und Konkurs [SchKG] vom 8. Mai 1991, in: BBl 1991 III 1 ff., S. 86; vgl. auch BSK SchKG I-STAEHELIN/STRUB, 3. Aufl. 2021, Art. 107 N 2). Die hier interessierende Frage wurde im Rahmen der Gesetzgebung nicht thematisiert. Aus dem historischen Auslegungselement lässt sich deshalb nur, aber immerhin schliessen, dass der tatsächlichen Verfügungsgewalt beim Streit über das Eigentum an einer Liegenschaft keine Bedeutung zukommen soll.

6.5. Damit muss die Antwort auf die strittige Rechtsfrage aus der Systematik und aus dem Sinn und Zweck der Regelung hergeleitet werden.

6.5.1. Diesbezüglich sind zunächst die Besonderheiten der Betreibung auf Pfand bzw. Grundpfandverwertung zu berücksichtigen. Anders als bei der ordentlichen Betreibung auf Pfändung können bei der Betreibung auf Pfandverwertung auch Gegenstände verwertet werden, die nicht dem Schuldner gehören (vgl. Art. 91 ff. und Art. 153 Abs. 2 SchKG; BGE 123 III 367 E. 3.a; KUKO SchKG-HÄCKI/INGOLD-BERGER, 3. Aufl. 2025, Art. 155 N 16). Das ist dann der Fall, wenn der Schuldner der Pfandforderung und der Eigentümer des Pfandgegenstandes nicht identisch sind. Dem Dritten, der das Pfand bestellt oder den Pfandgegenstand zu Eigentum erworben hat, ist zur Wahrung seiner Rechte ein Zahlungsbefehl zuzustellen (Art. 153 Abs. 2 lit. a SchKG). Dadurch erhält er wie der Schuldner die Möglichkeit, Rechtsvorschlag zu erheben und die Forderung sowie das Pfandrecht des Gläubigers zu bestreiten (vgl. Art. 153 Abs. 2 SchKG; Art. 85 VZG). Erhebt der Dritteigentümer Rechtsvorschlag, kann die Betreibung erst fortgesetzt werden, wenn der Rechtsvorschlag durch das Gericht beseitigt ist (BGE 140 III 36 E. 3).

Nur wer wirklich Eigentümer des Pfandgrundstücks ist, hat gestützt auf Art. 153 Abs. 2 lit. a SchKG Anspruch auf Zustellung eines Zahlungsbefehls (BSK SchKG I-BERNHEIM/KÄNZIG/GEIGER, 3. Aufl. 2021, Art. 153 N 9a). Das Betreibungsamt stellt dem Dritten einen Zahlungsbefehl zu, wenn der Gläubiger ihn als Eigentümer des Pfandgegenstandes angibt, wenn sein Eigentumsrecht aus dem Grundbuch hervorgeht oder wenn sein Eigentum gerichtlich festgestellt wurde. Liegt kei-

ner dieser Fälle vor, handelt es sich um eine materiell-rechtliche Frage, die nicht vom Bertreibungsamt oder den Aufsichtsbehörden, sondern im Rahmen des Widerspruchsverfahrens vom Gericht zu klären ist (BGE 127 III 115 E. 3; BGE 48 III 39). Obsiegt der Dritte im Widerspruchsprozess, ist er nachträglich durch Zustellung eines Zahlungsbefehls in das Pfandverwertungsverfahren einzubeziehen. Die Verwertung darf erst vorgenommen werden, wenn der Zahlungsbefehl des Dritteigentümers rechtskräftig geworden und die sechsmonatige Frist seit dessen Zustellung abgelaufen ist (Art. 100 Abs. 1 VZG; BSK SchKG I-BERNHEIM/KÄNZIG/GEIGER, 3. Aufl. 2021, Art. 155 N 25; SK SchKG-RÜETSCHI/NAWID/LORETAN, Art. 155 N 26; zur Ausnahme beim Eigentumserwerb nach Vormerkung einer Verfügungsbeschränkung im Grundbuch vgl. Art. 100 Abs. 2 VZG).

6.5.2. Die Art. 107 f. SchKG regeln den Ablauf des Vorverfahrens und die Verteilung der Parteirollen für einen allfälligen, späteren Widerspruchsprozess. Wer Kläger und wer Beklagter ist, ist für den weiteren Verlauf des Verfahrens nicht unbedeutend. Der Kläger muss aktiv werden, seine Prozesschancen abschätzen und sich in der Klage auf eine Strategie festlegen. Er hat dafür nur 20 Tage Zeit (vgl. Art. 107 Abs. 5 und Art. 108 Abs. 2 SchKG). Zudem muss er üblicherweise einen Kostenvorschuss leisten bzw. im Falle der Bedürftigkeit die Voraussetzungen für die Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege glaubhaft machen (zum Ganzen: STAEHELIN, a.a.O., S. 289; vgl. auch Art. 98 und Art. 117 ff. ZPO). Mit der Anknüpfung an den Gewahrsam bei beweglichen Sachen, die wahrscheinlichere Berechtigung bei Forderungen und anderen Rechten sowie den Grundbucheintrag bei Grundstücken verfolgt das Gesetz zwei Ziele: Einerseits soll die vorteilhaftere Beklagtenrolle, derjenigen Person zugewiesen werden, welche eher im Recht zu sein scheint (BGE 101 III 23 E. 2; BGE 88 III 55 E. 1; BSK SchKG I-STAEHELIN/STRUB, 3. Aufl. 2021, Art. 107 N 1, Art. 108 N 1; KUKO SchKG-ROHNER, 3. Aufl. 2025, Art. 107/108 N 1). Andererseits soll das Bertreibungsamt bei der Parteirollenverteilung auf einfache, objektive Kriterien abstellen können und keine eingehende Prüfung des Sachverhalts und der Rechtslage vornehmen müssen (vgl. KUKO SchKG-ROHNER, 3. Aufl. 2025, Art. 107/108 N 5, 10 m.w.H.; BGE 116 II 82 E. 3; BGE 72 III 44 S. 47 a).

6.5.3. Die Anknüpfung an den Grundbucheintrag zur Bestimmung des besseren Rechtsscheins hat seinen Ursprung in der gesetzlichen Vermutung von Art. 937 Abs. 1 ZGB (BGE 72 III 44). Nach dieser Bestimmung wird vermutet, dass derjenige, der als Inhaber eines Rechts an einem Grundstück im Grundbuch eingetragen ist, tatsächlich Inhaber dieses Rechts ist. Diese Rechtsvermutung stellt einen Anwendungsfall von Art. 9 ZGB dar, wonach öffentliche Register für die durch sie bezeugten Tatsachen den vollen Beweis erbringen, solange nicht die Unrichtigkeit ihres Inhaltes nachgewiesen ist (SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, Sachenrecht, 2022, N 599 ff.; BSK ZGB II-ERNST/ZOGG, 7. Aufl. 2023, Art. 937 N 3 ff.). Sie besteht für alle eingetragenen dinglichen Rechte, also neben dem Eigentumsrecht auch für Grundpfandrechte, Grundlasten und Dienstbarkeiten sowie ebenfalls für die vorgemerkten obligatorischen Rechte. Massgebend ist, dass es sich um Rechte handelt, die vom Grundbuchamt nur eingetragen werden, wenn ein Nachweis dafür beigebracht wird. Vorläufige Eintragungen im Sinne von Art. 961 ZGB dienen der Sicherung nur behaupteter, nicht nachgewiesener Rechte. Sie begründen nach herrschender Lehre keine Vermutung zugunsten des vorläufig eingetragenen Rechts (BSK ZGB II-ERNST/ZOGG, 7. Aufl. 2023, Art. 937 N 4 f.; KUKO ZGB-DOMEJ/SCHMIDT, 2. Aufl. 2018, Art. 937 N 2; BK ZGB-STARK/LINDENMANN, 4. Aufl. 2016, Art. 937 N 12 f.; CR CC-PICHONNAZ, 1. Aufl. 2016, Art. 937 N 9 ff.). Sie zerstören für die Zeit nach erfolgter Vormerkung zwar den guten Glauben Dritter in die Richtigkeit des Grundbucheintrags und schliessen dadurch einen gutgläubigen Erwerb gestützt auf Art. 973 ZGB aus (BSK ZGB II-SCHMID/ARNET, 7. Aufl. 2023, Art. 961 N 3; KUKO ZGB-DOMEJ/SCHMIDT, 2. Aufl. 2018, Art. 961 N 5; OFK ZGB-PFAMMATTER, 4. Aufl. 2021, Art. 961 N 4). Sie ändern jedoch nichts daran, dass sich der im Grundbuch eingetragene Eigentümer auf die Vermutung von Art. 937 ZGB stützen kann und den besseren Rechtsschein genießt.

6.5.4. Dass bei der Parteirollenverteilung auch dann auf den Grundbucheintrag abgestellt wird, wenn eine anderslautende vorläufige Eintragung vorgemerkt ist, erscheint auch am praktikabelsten. Durch das von der Beschwerdeführerin befürwortete Heranziehen weiterer Kriterien (wie z.B. dem Gewahrsam) wäre ausser zusätzlichen Aufwands kaum etwas gewonnen. Die tatsächliche Herrschaft über ein Grundstück begründet nach der Anschauung des Gesetzgebers keine genü-

gende Wahrscheinlichkeit für ein dahinter stehendes dingliches Recht (vgl. E. 6.4). Die grössere Wahrscheinlichkeit der Berechtigung lässt sich losgelöst vom Grundbucheintrag kaum je ohne eingehende rechtliche Prüfung beurteilen. Auch beim Gewahrsam hat das Betreibungsamt auf die äusserlich erkennbaren Umstände abzustellen und nicht zu überprüfen, ob der tatsächliche Zustand zu Recht besteht oder nicht (BGer 5A_697/2008 vom 6. Mai 2009 E. 3.2; BGE 110 III 87 E. 2a; BGE 87 III 11 E. 1). Entsprechend erscheint es sachgerecht, auch beim Grundbucheintrag so zu verfahren.

6.6. Zusammenfassend sprechen die besseren Gründe dafür, dem vorläufig eingetragenen Dritten die unvorteilhaftere Klägerrolle zuzuweisen. Er ist es, der als Dritteigentümer in das Betreibungsverfahren einbezogen werden will und zu seinen Gunsten keinen objektiv erweckten Rechtsschein in Anspruch nehmen kann. Sobald der Dritte im Grundbuch definitiv als Eigentümer eingetragen ist, muss ihm das Betreibungsamt – unter Vorbehalt von Art. 100 Abs. 2 VZG – zudem von Amtes wegen einen Zahlungsbefehl zustellen (vgl. E. 6.5.1).

6.7. Nach dem Gesagten ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz das Vorgehen des Betreibungsamtes nach Art. 107 SchKG geschützt hat. Die vorläufige Eintragung der Beschwerdeführerin als Eigentümerin bewirkt nicht, dass das Betreibungsamt nach Art. 108 SchKG hätte vorgehen müssen. Demzufolge ist die Beschwerde im Hauptbegehren abzuweisen.

7. Weiter lässt sich die Beschwerdeführerin darüber aus, dass die Vorinstanz aus ihren Ausführungen kein Fehlverhalten des Betreibungsamtes bzw. des zuständigen Betreibungsbeamten erkennen konnte und ihre Zusatzbegehren abwies, soweit sie darauf eintrat (act. 2 S. 4 ff.; vgl. act. 5 E. 7). Sie bringt dabei jedoch nichts Stichhaltiges vor, was zu einer anderen Beurteilung führen könnte. Bei ihren unübersichtlichen und schwer verständlichen Ausführungen handelt es sich grösstenteils um unzulässige Noven. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin ist es weder Aufgabe des Betreibungsamtes noch Aufgabe der Aufsichtsbehörden zu prüfen, ob zwischen der Gläubigerin und der Schuldnerin ein rechtsgültiges Grundpfand besteht (vgl. BGer 5A_68/2014 vom 23. Mai 2014 E. 2.3.1 f.; BGE 49 III 180). Wenn die Beschwerdeführerin im Widerspruchsver-

fahren obsiegt, kann sie Rechtsvorschlag erheben und den Bestand des Grundpfandrechts bestreiten. Der Bestand des Pfandrechts wird dann vom Gericht überprüft werden (vgl. Art. 79 ff. SchKG). Dass der Beschwerdeführerin eine Kopie des Zahlungsbefehls an die Schuldnerin ausgehändigt wurde, auf welcher sich keine Angaben zur Zustellung finden, ist kein Anhaltspunkt für eine fehlende Zustellung des Zahlungsbefehls an die Schuldnerin, geschweige denn ein Indiz für eine Urkundenfälschung des Betreibungsbeamten (act. 6/2/3). Wäre der Schuldnerin der Zahlungsbefehl nicht zugestellt worden, hätte sie kaum die vorzeitige Verwertung des Pfandgrundstücks verlangen können (vgl. act. 6/2/9). Entsprechend ist auch für die Kammer weder ein Fehlverhalten des Betreibungsamtes noch ein Anlass für weitere Abklärungen ersichtlich.

8. Schliesslich wehrt sich die Beschwerdeführerin gegen das Nichteintreten der Vorinstanz auf ihren Antrag auf Herausgabe der betreibungsamtlichen Schätzung (act. 2 S. 5 f.).

8.1. Die Vorinstanz erwog, die Beschwerdeführerin habe die Schätzung vom Betreibungsamt bereits mit E-Mail vom 1. September 2025 herausverlangt. Die Herausgabe sei ihr mit E-Mail desselben Tages nicht gewährt worden. Die zehntägige Beschwerdefrist sei somit bei Einreichung der Beschwerde am 17. September 2025 bereits abgelaufen gewesen, weshalb auf diesen Antrag nicht einzutreten sei (act. 5 E. 6).

8.2. Die Beschwerdeführerin hält dem entgegen, ihre E-Mail vom 1. September 2025 sei keine offizielle Anfrage auf Herausgabe des Schätzungsberichts gewesen. Mit dieser E-Mail habe sie bloss allgemein nach Informationen nachgefragt. Die Vorinstanz habe die Antwort des Betreibungsamtes, die weder ein amtliches Schreiben darstelle noch eine Rechtsmittelbelehrung enthalte, zu Unrecht als Verfügung qualifiziert. Weil keine Verfügung vorliege, habe sie wegen Rechtsverweigerung oder Rechtsverzögerung jederzeit Beschwerde einreichen dürfen (act. 2 S. 5 f.).

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 (BSK SchKG I-COMETTA/MÖCKLI, 3. Aufl. 2021, Art. 17 N 18 f. m.w.H.).

Ohne Belang ist, ob die Handlung eine Rechtsmittelbelehrung enthält; eine solche schreibt das SchKG nur für die Entscheide der Aufsichtsbehörde generell vor (vgl. Art. 20a Abs. 1 Ziff. 4 SchKG; BGer 7B.75/2006 vom 6. Juli 2006 E. 2.2.2). Entgegen der Darstellung der Beschwerdeführerin, stellte sie in der E-Mail vom 1. September 2025 nicht bloss allgemeine Fragen, sondern forderte das Betreibungsamt auf, ihr bis spätestens 17:00 Uhr des gleichen Tages den Schätzungsbericht in elektronischer Form zuzusenden. Das Betreibungsamt brachte gleichentags zum Ausdruck, dass es dieser Aufforderung nicht nachkommen werde (act. 6/2/8).

Darin liegt, wie die Vorinstanz zutreffend festhielt, eine Verfügung, die innert zehn Tagen hätte angefochten werden müssen (Art. 17 Abs. 2 SchKG). Das Nichteintreten der Vorinstanz ist daher nicht zu beanstanden.

9. Zusammenfassend erweisen sich die Beanstandungen der Beschwerdeführerin allesamt als unbegründet, soweit sie überhaupt prozessual zulässig sind. Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

10. Für das Verfahren vor der oberen kantonalen Aufsichtsbehörde in Schuldbetreibungs- und Konkursachen sind keine Kosten zu erheben (Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 SchKG). Es sind auch keine Parteientschädigung zuzusprechen (Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 SchKG; Art. 61 Abs. 2 lit. a und Art. 62 Abs. 2 GebV SchKG).

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. 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: