Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer

Geschäfts-Nr.: PS250364-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller, Vorsitzende, Oberrichterin lic. iur. M. Stammbach und Oberrichter Dr. M. Sarbach sowie Gerichtsschreiber MLaw A. Clinard

Beschluss vom 26. August 2026

in Sachen

A._____,
Beschwerdeführerin

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

Beschwerde gegen ein Urteil des Bezirksgerichtes Winterthur vom 15. Oktober 2025 (CB250061)

Erwägungen:

1.

1.1. Die vorliegende Beschwerde steht gerichtsnotorisch in Zusammenhang mit einer Vielzahl von Verfahren, denen die Betreibung auf Pfandverwertung Nr. 1 des Betreibungsamtes Winterthur-Stadt (nachfolgend: Betreibungsamt) betreffend die Liegenschaft am B._____ [Strasse] 2 in C._____ (nachfolgend: Pfandgrundstück oder Pfandliegenschaft) zugrunde liegt. Am Pfandverwertungsverfahren beteiligt sind die D._____ AG als betreibende Pfandgläubigerin an 1. Pfandstelle, die E._____ AG als Schuldnerin und im Grundbuch eingetragene Eigentümerin des Pfandgrundstücks (nachfolgend: Schuldnerin) sowie F._____ als Pfandgläubiger an 2. Pfandstelle. Die Beschwerdeführerin tritt als Drittansprecherin auf, nachdem sie am 25. August 2025 Anspruch auf Alleineigentum am Pfandgrundstück erhoben und die Durchführung eines Widerspruchsverfahrens nach Art. 108 SchKG beantragt hat. Für eine detaillierte Schilderung des zugrundeliegenden Sachverhalts wird auf die Urteile OGer ZH PS250315 vom 5. Dezember 2025 E. 1.1-1.5, OGer ZH PS250189 vom 10. November 2025 E. 1.1-1.3 und BGer 5A_1093/2025 vom 4. Februar 2026 verwiesen.

1.2. Am 9. September 2025 wies das Betreibungsamt den Antrag der Beschwerdeführerin auf Durchführung eines Widerspruchsverfahrens nach Art. 108 SchKG ab und ordnete stattdessen die Durchführung eines Widerspruchsverfahrens nach Art. 107 SchKG an (act. 11/1 im Verfahren PS250362). Dagegen wehrte sich die Beschwerdeführerin beim Bezirksgericht Winterthur als untere Aufsichtsbehörde über die Betreibungsämter und führte Beschwerde bis zum Bundesgericht (nachfolgend: Grundsatzbeschwerde; vgl. OGer ZH PS250338 vom 7. April 2026 und BGer 5A_355/2026 vom 5. Juni 2026).

1.3. Am 9. Oktober 2025 erhob die Beschwerdeführerin Beschwerde beim Bezirksgericht Winterthur als untere Aufsichtsbehörde über die Betreibungsämter (nachfolgend: Vorinstanz) gegen die Mitteilung der auf den 9. Oktober 2025 vordatierten Steigerungsbedingungen in der Betreibung auf Grundpfandverwertung Nr. 1. In prozessualer Hinsicht beantragte sie die Erteilung der aufschiebenden

Wirkung und die Einholung einer Vernehmlassung des Betreibungsamtes (act. 6/1).

1.4. Mit Urteil vom 15. Oktober 2025 wies die Vorinstanz die Beschwerde ab, sofern sie darauf eintrat (act. 3 = act. 5 [Aktenexemplar]).

1.5. Mit Eingabe vom 22. Oktober 2025 erhob die Beschwerdeführerin fristgerecht (vgl. act. 6/6/2) Beschwerde bei der hiesigen Kammer gegen das Urteil vom 15. Oktober 2025 (act. 2; Beilagen gemäss act. 3 und 4/2-3). Sie stellt die folgenden Anträge:

> "1) Es sei das Urteil vom 15. Oktober aufzuheben und die vordatierte Steigerungsmitteilung vom 9. Oktober 2025 gilt es zu widerrufen und einzustellen bis der Entscheid vorliegt von der oberen Instanz betreffend Widerspruchsverfahren gemäss Art. 108 SchKG, dementsprechend dito vordatiertes Lastenverzeichnis vom 9. Oktober 2025 zu widerrufen und einzustellen.
>
> 2) Eventualiter sei an die Vorinstanz zurückzuweisen zur Ergänzung des Sachverhaltes und Neu-Beurteilung im Sinne der Erwägungen der oberen Aufsichtsbehörde.
>
> 4) Vernehmlassung von der u. Aufsichtsbehörde, wo sie begründet und erklärt, welche Handlungen sie unternommen hat gemäss Art. 13 SchKG und welche Beweise gewürdigt wurden von der Beschwerdeführerin gemäss Art. 20a Abs. 3 SchKG.
>
> 5) Es sei sofortige aufschiebende Wirkung zu erteilen (Art. 36 SchKG) betreffend unrechtmässigen Grundpfandverwertungsverfahren Betr.-Nr. 1 und dieses sofort zu pausieren […]"

1.6. Die vorinstanzlichen Akten wurden von Amtes wegen beigezogen (act. 6/1-7).

1.7. Am 24. April 2026 wurde der hiesigen Kammer im parallel hängigen Beschwerdeverfahren PS250363 ein Entscheid des Kantonsgerichts Nidwalden vom 24. März 2026 weitergeleitet, mit welchem die Auflösung der Schuldnerin und deren konkursamtliche Liquidation infolge Mängel in der Organisation einer Gesellschaft (Art. 731b OR) angeordnet wurde (act. 10 und 11/17-18 im Verfahren PS250363). Am 16. Juli 2026 wies das Betreibungsamt die Kammer auf die Publikationen im Schweizerischen Handelsamtsblatt vom tt. und tt.mm.2026 hin, aus welchen hervorgeht, dass der mit Entscheid des Kantonsgerichts Nidwalden vom

8. Mai 2026 über die Schuldnerin eröffnete Konkurs mit Entscheid vom 1. Juni 2026 mangels Aktiven eingestellt und mit Entscheid vom 2. Juli 2026 wieder aufgenommen wurde (act. 8 und 9/1-2).

1.8. Weiterungen erübrigen sich. Die Sache erweist sich als spruchreif.

2.

2.1. Gegen Verfügungen eines Betreibungs- oder Konkursamtes kann innert zehn Tagen bei der unteren Aufsichtsbehörde (Art. 17 SchKG) und gegen deren Entscheid hernach – ebenfalls innert zehn Tagen – bei der oberen Aufsichtsbehörde (Art. 18 SchKG) Beschwerde geführt werden. Das Verfahren richtet sich nach den Bestimmungen von Art. 20a Abs. 2 SchKG. Soweit Art. 20a Abs. 2 SchKG keine Bestimmung enthält, regeln die Kantone das Verfahren (Art. 20a Abs. 3 SchKG). Im Kanton Zürich richtet sich das Beschwerdeverfahren gemäss §§ 17 f. EG SchKG nach §§ 80 f. und §§ 83 f. GOG. Nach § 83 Abs. 3 GOG sind die Vorschriften der ZPO sinngemäss anwendbar; für den Weiterzug an das Obergericht gelten insbesondere die Bestimmungen über das Beschwerdeverfahren nach Art. 319 ff. ZPO sinngemäss (§ 84 GOG).

2.2. Zur Beschwerdeführung gemäss Art. 17 ff. SchKG ist legitimiert, wer durch die angefochtene Verfügung eines Vollstreckungsorganes in seinen rechtlich geschützten oder zumindest tatsächlichen Interessen betroffen ist und deshalb ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Abänderung der Verfügung hat. Die Beschwerde muss einen praktischen Verfahrenszweck verfolgen. Dies setzt grundsätzlich voraus, dass das Zwangsvollstreckungsverfahren noch im Gange und eine Korrektur im Sinne eines Zurückkommens auf die angefochtene Handlung noch möglich ist. Eine Ausnahme davon besteht namentlich dann, wenn der Anfechtungsgegenstand Fragen grundsätzlicher Bedeutung aufwirft, die sich jederzeit bei gleichen oder ähnlichen Umständen wieder stellen können und die andernfalls kaum je rechtzeitig entschieden werden könnten; in einem solchen Fall kann ein schutzwürdiges Interesse daran bestehen, die Rechtswidrigkeit der angefochtenen Handlung feststellen zu lassen (BGer 5A_641/2017 vom 19. September 2017 E. 2; OGer ZH PS190092 vom 18. Juni 2019 E. 4.2.1; BSK SchKG-

COMETTA/MÖCKLI, 3. A., Art. 17 N 7 und 40). Fehlt es bereits bei der Erhebung der Beschwerde an einem Rechtsschutzinteresse, ist auf die Beschwerde nicht einzutreten. Fällt das Rechtsschutzinteresse während hängigem Verfahren dahin, ist die Beschwerde als gegenstandslos abzuschreiben (Art. 242 ZPO; BSK ZPO-GSCHWEND, 4. A., Art. 242 N 4 ff.).

2.3. Die vorliegende Beschwerde richtet sich gegen das Urteil der Vorinstanz vom 15. Oktober 2025. Vollstreckungsrechtlichen Anfechtungsgegenstand bildet die Mitteilung der auf den 9. Oktober 2025 vordatierten Steigerungsbedingungen durch das Betreibungsamt an die Beschwerdeführerin. Dem vorliegenden Beschwerdeverfahren liegt damit die Betreibung auf Pfandverwertung Nr. 1 zugrunde. Dies galt auch für die Grundsatzbeschwerde betreffend die Durchführung des Widerspruchsverfahrens. Hierzu hielt das Bundesgericht mit Urteil vom 5. Juni 2026 fest, dass die zugrundeliegende Betreibung infolge des Auflösungsentscheides des Kantonsgerichts Nidwalden vom 24. März 2026 betreffend die Schuldnerin dahingefallen sei (Art. 206 Abs. 1 SchKG). Es verneinte deshalb ein schutzwürdiges Interesse an der Beschwerde und trat – mit dem Hinweis, dass das Interesse bereits zum Zeitpunkt der Beschwerdeerhebung fehlte – auf diese nicht ein (BGer 5A_355/2026 vom 5. Juni 2026 E. 3 f.). Diese Rechtsprechung ist der Beschwerdeführerin bekannt und auch im vorliegenden Verfahren zu berücksichtigen. Inzwischen steht fest, dass der in einem ersten Schritt mangels Aktiven eingestellte Konkurs über die Schuldnerin summarisch durchgeführt wird (vgl. act. 9/2), so dass ein Wiederaufleben der Betreibung auf Pfandverwertung gemäss Art. 230 Abs. 4 SchKG ausgeschlossen ist. Die Beschwerde hat damit ihren praktischen Verfahrenszweck verloren. Ein schutzwürdiges Interesse an der blossen Feststellung allfälliger, mit den erhobenen Rügen geltend gemachter Rechtswidrigkeiten ist nicht ersichtlich. Mit dem Wegfall der Betreibung ist folglich auch das Rechtsschutzinteresse an der Beschwerdeführung entfallen. Da dies erst während des laufenden Beschwerdeverfahrens erfolgte, ist die Beschwerde als gegenstandslos abzuschreiben. Bei diesem Ausgang des Verfahrens ist auch das Gesuch um Erteilung der aufschiebenden Wirkung als gegenstandslos abzuschreiben.

2.4. Der Vollständigkeit halber ist festzuhalten, dass die von der Beschwerdeführerin erhobenen Vorwürfe an das Betreibungsamt und die Vorinstanz – namentlich Befangenheit, Rechtsverzögerung und -verweigerung, Willkür und Rechtsmissbrauch (act. 2 S. 1 ff.) – offensichtlich haltlos sind und teilweise querulatorische Züge aufweisen. Darauf ist nicht weiter einzugehen.

3. Das Verfahren vor der oberen kantonalen Aufsichtsbehörde in Schuldbetreibungs- und Konkurssachen ist kostenlos. Parteientschädigungen werden nicht zugesprochen (Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 SchKG; Art. 61 Abs. 2 lit. a und Art. 62 Abs. 2 GebV SchKG).

Es wird beschlossen:

1. Die Beschwerde wird abgeschrieben.

2. Das Gesuch der Beschwerdeführerin um Erteilung der aufschiebenden Wirkung wird als gegenstandslos abgeschrieben.

3. Es werden keine Kosten erhoben und keine Parteientschädigungen zugesprochen.

4. Schriftliche Mitteilung an die Beschwerdeführerin, an die Vorinstanz und an das Betreibungsamt Winterthur-Stadt, je gegen Empfangsschein.

   Die erstinstanzlichen Akten gehen nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist 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 Konkurssachen 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 A. Clinard

versandt am: