

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer als obere kantonale Aufsichtsbehörde
über Schuldbetreibung und Konkurs



Geschäfts-Nr.: PS260077-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller, Vorsitzende,
Oberrichter Dr. E. Pahud und Ersatzoberrichterin Dr. C. Schoder
sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. S. Bohli Roth

Beschluss und Urteil vom 13. April 2026

in Sachen

A._____,

Beschwerdeführer

betreffend **Beschwerde**

**(Beschwerde über das Stadtammann-
und Betreibungsamt Winterthur-Wülflingen)**

**Beschwerde gegen einen Beschluss des Bezirksgerichtes Winterthur vom
11. Februar 2026 (CB260001)**

Erwägungen:

1. Der Beschwerdeführer erhob beim Bezirksgericht Winterthur als untere Aufsichtsbehörde über die Betreibungs- und Konkursämter Beschwerde gegen die Abweisung seines Gesuches um Aufhebung des Zuschlages gemäss Art. 143 SchKG vom 14. Januar 2026 durch das Betreibungsamt Winterthur-Wülflingen und beantragte die Aufhebung des Zuschlages vom 1. Dezember 2025. Zur Begründung brachte er vor, die Zahlung sei nicht innert Frist erfolgt und es sei unverzüglich eine Neuversteigerung nach Art. 63 VZG vorzunehmen (act. 6/1 und 6/7/1, act. 6/13 S. 5). Mit Urteil vom 11. Februar 2026 wies die Vorinstanz die Beschwerde ab (act. 3).

2.a) Hiergegen erhob der Beschwerdeführer rechtzeitig Beschwerde bei der Kammer als obere Aufsichtsbehörde über die Betreibungs- und Konkursämter und verlangt die Aufhebung des Urteils. Seine Beschwerde sei gutzuheissen und der Zuschlag vom 1. Dezember 2025 sei mangels rechtzeitiger Zahlung aufzuheben. Sodann sei eine Neuversteigerung anzuordnen. Ferner rügt der Beschwerdeführer Verstösse gegen diverse Verfahrensgrundsätze. Schliesslich sei ihm die unentgeltliche Rechtspflege zu bewilligen und der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zu erteilen (act. 2).

b) Mit Verfügung vom 5. März 2026 trat die Kammer auf das Gesuch um Erteilung der aufschiebenden Wirkung nicht ein (act. 7). Mit Schreiben vom 9. März 2026 teilte der Beschwerdeführer der Kammer mit, dass er gegen die Verfügung vom 5. März 2026 Beschwerde ans Bundesgericht erhoben und darüber auch das Betreibungsamt Winterthur-Wülflingen informiert habe. Im Weiteren halte er an seinen 26 Rügen fest (act. 9). Am 10. März 2025 wies das Bundesgericht das Gesuch des Beschwerdeführers, dem Grundbuchamt B._____ sei superprovisorisch zu untersagen, den Zuschlag vom 1. Dezember 2025 im Grundbuch zu vollziehen, ab. Ebenso wies es das Gesuch um aufschiebende Wirkung im bundesgerichtlichen Verfahren ab. Mit Urteil vom 23. März 2026 trat das Bundesgericht schliesslich auf die Beschwerde nicht ein (act. 11 und 16).

c) Mit Eingabe vom 10. März 2026 ersuchte C._____ um Aufnahme als Verfahrensbeteiligter und um Akteneinsicht. Er sei über den weiteren Verfahrensgang auf dem Laufenden zu halten und vor relevanten Entscheiden anzuhören. Ferner sei die Anordnung der Räumung bzw. Ausweisung des Beschwerdeführers aus der Liegenschaft zu prüfen sowie sein finanzieller Schaden bei der Beurteilung der Dringlichkeit des Verfahrens zu berücksichtigen. Als Ersteigerer sei er unmittelbar betroffen, da das Verfahren direkte Auswirkungen auf die Besitzübernahme, Nutzung und wirtschaftliche Verwertung der Liegenschaft habe (act. 10).

Am 12. März 2026 stellte auch die D._____ das Begehren, als Verfahrenspartei zugelassen zu werden. Die erfolgten Eingaben und ergangenen Entscheide seien ihr zuzustellen und es sei ihr das rechtliche Gehör zu gewähren. Als Pfandgläubigerin habe sie ein Interesse daran, dass das Beschwerdeverfahren möglichst rasch abgeschlossen werde bzw. der Beschwerde keine aufschiebende Wirkung erteilt werde und das Verfahren nicht zur Aufhebung des Zuschlages führe. Im Weiteren reichte sie diverse Beilagen ein (act. 12, act. 14/2-17).

Auf diese Eingaben ist nachstehend zurückzukommen (unten E. 9.b).

3. Unter Berufung auf verschiedenste prozessuale Vorschriften übt der Beschwerdeführer umfassende Kritik am angefochtenen Entscheid wegen systematischer Rechtsbeugung, krasser Aktenwidrigkeit, vorsätzlicher Nichtanwendung zwingenden Bundesrechts sowie schwerster Verletzung der Rechtsgleichheit und des rechtlichen Gehörs. Im Wesentlichen rügt er die Verletzung von Art. 143 SchKG und Punkt 12 des Steigerungsreglementes. Die Vorinstanz habe ignoriert, dass die Zahlung erst nach Ablauf der gesetzlichen Zahlungsfrist und damit klar verspätet erfolgt sei. Einer nachträglichen Verlängerung der Frist gemäss Art. 63 VZG habe er nie zugestimmt. Des Weiteren bestreitet er, dass die Finanzierungszusage der E._____ B._____ einer Barzahlung innert Frist entspreche. Am Stichtag vom 7. Januar 2026 sei somit keine Deckung vorhanden gewesen. Die Vorinstanz habe in ihrem Entscheid alle seine Beweismittel ignoriert. Somit sei die Versteigerung zwingend zu wiederholen (act. 2).

4. Für das Beschwerdeverfahren an die obere Aufsichtsbehörde sind die Regelungen von Art. 319 ff. ZPO anwendbar (Art. 20a Abs. 3 SchKG i.V.m. § 18 EG SchKG und § 84 GOG). Mit der Beschwerde können unrichtige Rechtsanwendung und offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Dabei sind konkrete Anträge zu stellen und zu begründen. Die Beschwerde führende Partei hat sich mit der Begründung des vorinstanzlichen Entscheides im Einzelnen auseinanderzusetzen und anzugeben, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid ihrer Ansicht nach leidet (Art. 321 ZPO). Bei Parteien ohne anwaltliche Vertretung wird an diese Erfordernisse ein weniger strenger Massstab angelegt. Bei fehlender Auseinandersetzung ist jedoch auf die Beschwerde ohne Weiteres nicht einzutreten. Neue Anträge, neue Tatsachen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 ZPO). Das gilt auch im zweitinstanzlichen betreibungsrechtlichen Beschwerdeverfahren (zum Ganzen OGer ZH PS190042 vom 27. März 2019 E. 2).

5. Bei einer Versteigerung erhält die meistbietende Person nach dreimaligem Aufruf den Zuschlag, sofern das Angebot den Betrag allfälliger dem betreibenden Gläubiger im Rang vorgehender pfandgesicherter Forderungen übersteigt (Art. 142a i.V.m. Art. 126 SchKG). Wurde dem Ersteigerer vom Betreibungsamt eine Zahlungsfrist zur Begleichung des Zuschlagspreises für ein Grundstück und die ihm überbundenen Kosten angesetzt, hat er die Zahlung innert Frist zu leisten. Kommt er seinen Verpflichtungen nicht rechtzeitig nach, wird der Zuschlag rückgängig gemacht und das Betreibungsamt ordnet sofort eine neue Versteigerung an (Art. 143 SchKG). Eine nachträgliche Verlängerung der Zahlungsfrist kann das Betreibungsamt im Einverständnis aller Beteiligten gewähren (Art. 63 Abs. 1 VZG). Der Zahlungsmodus wird vom Betreibungsamt in den Steigerungsbedingungen festgelegt, der Zahlungstermin beträgt höchstens sechs Monate (Art. 136 SchKG). Die Zahlungsfrist ist gewahrt, wenn die Einzahlung am letzten Tag der Frist am Postschalter vorgenommen oder einem Post- oder Bankkonto in der Schweiz belastet worden ist (Art. 31 SchKG i.V.m. Art. 143 Abs. 3 ZPO). Der Barzahlung gleichgestellt ist das Zahlungsversprechen der finanzierenden Bank, sofern es sich dabei um ein anerkanntes Kreditinstitut handelt, dessen Solvenz aus-

ser Zweifel steht (BGE 128 III 468 E. 2.3; zum Ganzen: BSK SchKG-Häusermann/Ingold-Berger, 3. A., Art. 143 N 1 ff, N 7b).

6.a) Die Versteigerung des Grundstückes des Beschwerdeführers fand am 1. Dezember 2025 statt (act. 6/7/1). Nach unbestrittener Darstellung des Beschwerdeführers betrug die Zahlungsfrist gemäss den Steigerungsbedingungen 20 Tage (act. 6/2/1). Die Frist begann am 2. Dezember 2025 zu laufen (Art. 31 SchKG i.V.m. Art. 142 Abs. 1 ZPO). Unter Berücksichtigung der Weihnachtsbetriebsferien und des Umstandes, dass der 2. Januar im Kanton Zürich ein staatlich anerkannter Feiertag ist (§ 122 GOG), lief die Frist am 7. Januar 2026 ab (Art. 56 Abs. 1 Ziff. 2 SchKG i.V.m. Art. 63 SchKG), was auch der Beschwerdeführer nie in Frage gestellt hat (act. 2 S. 2 ff., act. 6/1, act. 6/2/1 und 6/13).

b) Der Beschwerdeführer bestreitet jedoch, dass bis zum 7. Januar 2026 eine Zahlung erfolgt oder ein gleichwertiges unwiderrufliches Zahlungsverprechen einer Bank abgegeben worden ist (act. 2 S. 2 ff.). Das Betreibungsamt berief sich auf eine unwiderrufliche Finanzierungsbestätigung der E._____ B._____ vom 1. Dezember 2026. Am 5. Januar 2026 habe ihm die E._____ verbindlich zugesichert, dass die Zahlung des Restkaufpreises spätestens bis zum 15. Januar 2026 erfolgen werde. Auf Ersuchen der Vorinstanz reichte das Betreibungsamt das Schreiben vom 1. Dezember 2026 nach (act. 6/6 S. 2, act. 6/7/1, act. 6/8 und 6/10). Vor Vorinstanz anerkannte der Beschwerdeführer die Verbindlichkeit des Zahlungsversprechens der finanzierenden Bank (act. 6/13 S. 2). Demgegenüber wendet er nunmehr ein, es handle sich um eine unverbindliche Finanzierungszusage, die dem Ersteigerer lediglich Unterstützung zusichere (act. 2 Rüge 9). Abgesehen davon, dass der Beschwerdeführer mit dieser neuen Behauptung im Beschwerdeverfahren nach Art. 326 ZPO ausgeschlossen ist, ist sie unbehelflich. So lautet der Betreff des Schreibens **"Verbindliche Finanzierungsbestätigung"** (Hervorhebung im Original). Im Weiteren bestätigt die Bank, den Ersteigerer beim Erwerb der fraglichen Liegenschaft verbindlich zu unterstützen (act. 6/10). Weshalb diese Zusicherung entgegen dem klaren Wortlaut nicht bindend sein soll, ist nicht ersichtlich und wird vom Beschwerdeführer auch nicht näher dargelegt. Somit ist im Schreiben der E._____ vom 1. Dezember 2026 eine unwiderrufliche Fi-

finanzierungsbestätigung zu erblicken, welche wie erwogen einer Barzahlung gleichzusetzen ist. Der Beschwerdeführer bestreitet zudem nicht, dass das Betreibungsamt (spätestens) am 5. Januar 2026 und somit innerhalb der in den Steigerungsbedingungen für die Zahlung festgesetzten Frist vom verbindlichen Zahlungsverprechen Kenntnis erhielt. Somit liegt kein Zahlungsverzug im Sinne von Art. 143 SchKG oder eine Verletzung von Art. 136 SchKG vor.

c) Der Umstand, dass der Restkaufpreis in der Höhe von Fr. 2'040'000.– erst nach Fristablauf am 15. Januar 2026 beim Betreibungsamt einging (act. 6/6), vermag an dieser Beurteilung entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers (act. 2 S. 2 ff.) nichts zu ändern. Massgebend ist, dass die Finanzierungszusage verbindlich ist, den vollständigen Kaufpreis inklusive Kosten abdeckt und innert der Zahlungsfrist abgegeben wird. Wann das Bankinstitut den (Rest-)Kaufpreis effektiv überwies, ist für die Frage der Fristwahrung irrelevant, solange die Zahlung vor einer allfälligen Aufhebung des Zuschlages durch das Betreibungsamt erfolgt und keine Nichtigkeit vorliegt. Für letzteres gibt es vorliegend keine Anhaltspunkte. Da kein Zahlungsverzug des Ersteigerers vorliegt, ist auch der Hinweis des Beschwerdeführers auf die Verlängerung der Zahlungsfrist nach Art. 63 VZG ohne Belang; Weiterungen hierzu erübrigen sich (act. 2 S. 2 ff.).

Im Übrigen hielt bereits die Vorinstanz zutreffend fest (act. 3 S. 4), dass eine verspätete Restzahlung – hier liegt wie eben dargelegt keine solche Säumnis vor – nicht zu einer Aufhebung des Zuschlages nach Art. 143 SchKG führen würde. Es widerspräche Sinn und Zweck von Art. 143 SchKG und Art. 63 VZG, den geleisteten Kaufpreis zurückzuzahlen und eine erneute Versteigerung des Grundstückes anzuordnen. Diese Bestimmungen sollen ein einfaches und rasches Verfahren ermöglichen, um im Falle der Fristversäumnis durch den Ersteigerer das Grundstück erneut zu verwerten. Wenn der Kaufpreis bezahlt ist, hat sich der Zweck dieser Normen verwirklicht (BGE 128 III 468 E. 2.3; Häusermann/Ingold-Berger, a.a.O., Art. 143 N 2 und 15a). Wie viele Tage zwischen der Ausstellung der Finanzierungsbestätigung und der effektiven Zahlung des (Rest-)Kaufpreises durch die Bank liegen, ist vorliegend ohne Belang (act. 2 S. 2 ff.).

7. Zum Vorwurf, die Vorinstanz habe das Gehör des Beschwerdeführers verletzt, indem sie auf keine seiner Rügen eingegangen sei, ist Folgendes festzuhalten: Erlässt das Gericht einen begründeten Entscheid, so hat dieser als Teil des Anspruchs auf rechtliches Gehör (Art. 53 ZPO) die wesentlichen Entscheidungsgründe zu enthalten (Art. 238 lit. g ZPO). Die Begründung muss sich jedoch nicht mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzen und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegen. Es genügt, wenn kurz die wesentlichen Überlegungen genannt werden, die dem Entscheid zugrunde liegen, damit dieser sachgerecht angefochten werden kann (BGE 143 III 65 E. 5.2). Diesen Anforderungen genügt das angefochtene Urteil ohne Zweifel. Die Vorinstanz ist auf die wesentlichen Punkte eingegangen und hat ihre Überlegungen konzis wiedergegeben sowie die massgebenden Rechtsnormen genannt. Die Vorinstanz ist nicht parteiisch, nur weil das Urteil nicht im Sinne des Beschwerdeführers ausgefallen ist. Will er sich dagegen wehren, steht ihm der Rechtsmittelweg offen, den er mit der hier zu beurteilenden Beschwerde auch beschritten hat (act. 2 S. 2 ff.).

8. Schliesslich rügt der Beschwerdeführer die Vorgehensweise des Betreibungsamtes und wirft diesem namentlich vor, privat mit der Bank telefoniert und dadurch den Ersteigerer einseitig begünstigt zu haben (act. 2 Rüge 6). Dieser Vorwurf zielt ins Leere. Indem das Betreibungsamt die – gestützt auf das schriftliche Zahlungsversprechen vom 1. Dezember 2025 – fristgerechte Zusicherung der E._____, den Restkaufpreis bis zum 15. Januar 2026 zu zahlen, entgegennahm (act. 6/6 und 6/7/1), ging es gesetzeskonform vor. Es ist nicht ersichtlich, inwiefern es dadurch den Ersteigerer bevorzugt hätte.

9.a) Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die in den Steigerungsbedingungen festgelegte Zahlungsfrist mit der Abgabe der unwiderruflichen Finanzierungszusage der E._____ eingehalten worden ist. Für die Aufhebung des Zuschlages und die Anordnung einer neuen Versteigerung bleibt damit kein Raum. Demzufolge ist die Beschwerde unbegründet und abzuweisen.

Würde der Beschwerdeführer einzig die Restzahlung beanstanden, liefe die Beschwerde nach dem oben Gesagten (E. 6.c) nur noch darauf hinaus, eine allfällige in der Vergangenheit liegende allgemeine Pflichtverletzung der zuständigen

Betreibungsorgane feststellen zu lassen. Dazu steht die betreibungsrechtliche Beschwerde nicht offen, denn sie muss stets einen praktischen Verfahrenszweck verfolgen. In diesem Fall wäre auf die Beschwerde nicht einzutreten.

b) Bei diesem Verfahrensausgang sind C._____ und die D._____ in ihren schutzwürdigen Interessen nicht betroffen, zumal beide an einem raschen Verfahrensabschluss interessiert sind und am Zuschlag festhalten wollen. Sie stellen weder die Gültigkeit der Verwertung in Frage noch machen sie Willensmängel geltend (act. 10 und 12; Häusermann/Ingold-Berger, a.a.O., Art. 143a N 9 f.). Deshalb sind sie nicht als Verfahrensbeteiligte aufzunehmen, worüber sie je in separaten Schreiben in Kenntnis zu setzen sind (oben E. 2.c).

10.a) Das Verfahren vor den kantonalen Aufsichtsbehörden in Schuldbetreibungs- und Konkursachen ist kostenlos (Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 SchKG). Deshalb ist auf das Gesuch des Beschwerdeführers um Gewährung der unentgeltlichen Prozessführung mangels Rechtsschutzinteresse nicht einzutreten.

Parteientschädigungen dürfen in diesen Verfahren nicht zugesprochen werden (Art. 62 Abs. 2 GebV SchKG). Da der Beschwerdeführer unterliegt und es an einer gesetzlichen Grundlage fehlt, käme eine Entschädigung an ihn aber ohnehin nicht in Betracht (Art. 106 ZPO; act. 2 letzte Seite unten).

b) Der Beschwerdeführer verlangt weiter die Bestellung eines unentgeltlichen Rechtsbeistandes. Eine Beschwerde an die obere kantonale Aufsichtsbehörde in SchK-Sachen muss innert der Rechtsmittelfrist abschliessend begründet eingereicht werden. Die Beschwerde ging am letzten Tag der Frist bei der Kammer ein. Eine Erstreckung der Frist wäre nicht möglich gewesen (Art. 144 Abs. 1 ZPO). Daher hätte ein im Zeitpunkt des Beschwerdeeingangs bestellter unentgeltlicher Rechtsbeistand die Rechtsschrift nicht mehr ergänzen bzw. auf das Verfahren einwirken können. Es fehlt dem Beschwerdeführer somit an einem schützenswerten Interesse, weshalb auch auf das Gesuch um Bestellung eines unentgeltlichen Rechtsvertreters nicht einzutreten ist (OGer ZH PS130145 E. 3). Aber selbst wenn auf das Gesuch einzutreten wäre, wäre es wegen Aussichtslosigkeit der Beschwerde abzuweisen (Art. 117 lit. b ZPO).

Es wird beschlossen:

1. Auf das Gesuch um Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege wird nicht eingetreten.
2. Mitteilung / Rechtsmittel mit dem nachfolgenden Erkenntnis.

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde gegen das Urteil des Bezirksgerichtes Winterthur vom 11. Februar 2026 als untere Aufsichtsbehörde in Schuldbetreibung und Konkurs wird abgewiesen.
2. Es werden keine Kosten erhoben.
3. Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an den Beschwerdeführer, an die Vorinstanz sowie an das Betreibungsamt Winterthur-Wülflingen, 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

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. S. Bohli Roth

versandt am:
14. April 2026