

Obergericht des Kantons Zürich

Verwaltungskommission



Geschäfts-Nr. VB180011-O/U

Mitwirkend: Der Obergerichtspräsident lic. iur. M. Burger, Vizepräsident lic. iur. M. Langmeier, Oberrichterin Dr. D. Scherrer, Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden und Oberrichterin lic. iur. F. Schorta sowie die Gerichtsschreiberin lic. iur. A. Leu

Beschluss vom 15. Oktober 2018

in Sachen

A._____, Dr.,
Beschwerdeführerin

gegen

Notariat, Grundbuch- und Konkursamt B._____,
Beschwerdegegnerin

betreffend **Aufsichtsbeschwerde gegen den aufsichtsrechtlichen Beschwerdeentscheid des Bezirksgerichts C._____ vom 27. August 2018 (BA180006-...)**

Erwägungen:

I.

- 1.1. A._____ (fortan Beschwerdeführerin) war zusammen mit ihrem mittlerweile von ihr geschiedenen Ehemann, D._____, je zur Hälfte Miteigentümerin der Liegenschaft an der E._____ -strasse ..., F._____, Grundbuchblatt Nr. 1, Kataster Nr. 2. Nachdem die Miteigentumsanteile gepfändet worden waren, wurde die Liegenschaft am tt.mm.2016 im Rahmen einer öffentlichen Versteigerung durch die G._____ AG ersteigert. Die gegen den Steigerungszuschlag erhobenen Rechtsmittel blieben erfolglos (act. 6 E. 1.1; act. 3/11-12).
- 1.2. Am 21. Dezember 2017 meldete das Betreibungsamt ... beim Grundbuchamt B._____ den Vollzug der Eigentumsübertragung zugunsten der G._____ AG (act. 3/12) sowie gleichzeitig die Vormerkung einer Verfügungsbeschränkung betreffend das oberwähnte Grundstück an (act. 3/11). Aufgrund eines zuvor durch die Beschwerdeführerin eingeleiteten und noch nicht rechtskräftig erledigten Beschwerdeverfahrens, welches sich gegen die Abweisung einer durch sie am 4. Oktober 2017 eingereichten Grundbuchanmeldung gerichtet hatte, musste das Grundbuchamt B._____ indes mit der Eigentumsübertragung zuwarten, was es dem Betreibungsamt am 8. Januar 2018 mitteilte (act. 3/12 letzte Seite).
2. Gegen die beiden Grundbuchanmeldungen des Betreibungsamtes ... vom 21. Dezember 2017 erhob die Beschwerdeführerin mit Eingabe vom 14. August 2018 beim Bezirksgericht C._____ als untere Aufsichtsbehörde Beschwerde (act. 5/1) und ersuchte im Rahmen von vorsorglichen Massnahmen um deren Abweisung. Ferner beantragte sie die Vornahme einer Grundbuchsperre und ersuchte diesbezüglich ebenfalls um Anordnung von vorsorglichen Massnahmen. Da die Beschwerdeführerin die Amtsführung des Grundbuchamtes beanstandete, nahm die Vorinstanz ihre Eingabe als Aufsichtsbeschwerde entgegen (act. 6 E. 2). Mit Beschluss vom 27. August 2018 trat sie auf diese mangels Zuständigkeit nicht ein und überwies sie an

das Bezirksgericht H._____ als untere Aufsichtsbehörde über die Grundbuchämter des Bezirkes H._____ (act. 6).

3. Gegen den Beschluss des Bezirksgerichts C._____ vom 27. August 2018 (BV180006-...) erhob die Beschwerdeführerin bei der hiesigen Instanz mit Eingabe vom 18. September 2018 innert Frist (Art. 956b Abs. 1 ZGB) Beschwerde und stellte die folgenden Anträge (act. 1):

"1. Der Beschluss vom 27. August 2018 sei aufzuheben,
2-Der Antrag der Beschwerdeführerin sei neu von dem Bezirksgericht H._____ zu prüfen,
3-Vorsorgliche Massnahmen im Sinne des Art. 265 ZPO indem die Grundbuchsperrung und die Aufhebung der bestrittenen Verfügungen des BA-... sei anzuordnen
4-Aufschiebende Wirkung sei an die Beschwerde erteilen."
4. In der Folge eröffnete die Verwaltungskommission das vorliegende Verfahren und zog die Akten der Vorinstanz bei (act. 5/1-4/1-3).
5. Nach § 84 GOG i.V.m. Art. 322 Abs. 1 ZPO stellt die Rechtsmittelinstanz die Aufsichtsbeschwerde der Gegenpartei zur schriftlichen Stellungnahme zu, es sei denn, die Beschwerde sei offensichtlich unzulässig oder offensichtlich unbegründet. Da dies – wie im Folgenden zu zeigen sein wird – der Fall ist, kann auf das Einholen einer Stellungnahme des Grundbuchamtes B._____ verzichtet werden. Das Verfahren erweist sich als spruchreif. Auf die Vorbringen der Beteiligten ist nachfolgend einzugehen, soweit dies unter Hinweis auf Art. 956a ff. ZGB und § 83 Abs. 3 GOG notwendig erscheint.
6. Auf das vorliegende Verfahren sind sodann die Art. 319 ff. ZPO sinngemäss anwendbar (§ 84 GOG). Entsprechend kann mit der Beschwerde die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Neue Anträge, neue Tatsachen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren hingegen ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO).
7. Die Beschwerdeführerin beantragt die Erteilung der aufschiebenden Wirkung (act. 1 Antrag 4). Der Aufsichtsbeschwerde kann auf ausdrückliches Ersu-

chen hin die Suspensivwirkung erteilt werden, sofern ihre Erhebung nicht von vornherein als unbegründet erscheint und die gesuchstellende Person an ihrer Erteilung ein wesentliches Interesse aufweist (Hauser/Schweri/Lieber, GOG-Kommentar, Zürich/Basel/Genf 2012, § 83 N 19). Mit der Fällung des vorliegenden Beschlusses ist das Gesuch, der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zu gewähren, als gegenstandslos geworden abzuschreiben. Dieses wäre infolge der Unbegründetheit der Beschwerde (vgl. nachfolgend Ziff. III.) ohnehin abzuweisen gewesen.

II.

Gemäss § 80 Abs. 1 lit. b i.V.m. § 84 GOG i.V.m. § 18 lit. k der Verordnung über die Organisation des Obergerichts (LS 212.51) übt die Verwaltungskommission des Obergerichts des Kantons Zürich die Aufsicht über die dem Obergericht unterstellten Gerichte und nach § 80 Abs. 2 GOG die mittelbare Aufsicht über die den Bezirksgerichten unterstellten Behörden aus (vgl. auch Hauser/Schweri/Lieber, a.a.O., § 80 N 1 und § 84 N 1). Die Verwaltungskommission ist daher zur Behandlung der vorliegenden Beschwerde, welche sich gegen den Beschluss des Bezirksgerichts C._____ vom 27. August 2018 (Nr. BV180006-...) richtet, zuständig.

III.

1. Das Bezirksgericht C._____ begründete seinen Entscheid im Wesentlichen damit (act. 6), bei der Beschwerdeführerin handle es sich zwar um eine juristische Laiin, sie sei aber durchaus prozess erfahren. Da sie ihre Eingabe ausdrücklich an die untere kantonale Aufsichtsbehörde des Bezirksgerichts C._____ richte, sei diese als Aufsichtsbeschwerde über das Grundbuchamt B._____ entgegen zu nehmen. Das Bezirksgericht C._____ sei nach § 81 Abs. 1 lit. e GOG in erster Instanz zuständige Aufsichtsbehörde über die Grundbuchämter des Bezirkes C._____. Zur Behandlung einer Beschwerde gegen das Grundbuchamt B._____ sei es daher unzuständig, zumal die Be-

schwerdeführerin die Amtsführung des Grundbuchamtes B._____ beanstande. Auf die Beschwerde sei damit nicht einzutreten. Die örtliche Zuständigkeit zur Behandlung des Gesuchs obliege dem Bezirksgericht H._____, weshalb diesem die Beschwerde zu überweisen sei.

- 2.1. Die Beschwerdeführerin bringt zur Begründung ihrer Beschwerde (act. 1) vor, sie erhebe gegen das Bezirksgericht C._____ eine Rechtsverweigerungsbeschwerde. Das Grundbuchamt B._____ und das Bezirksgericht C._____ würden sich weigern, ihren Antrag auf Grundbuchsperrung und Anordnung von vorsorglichen Massnahmen zu behandeln. Das besagte Grundbuchamt habe in seinem Schreiben vom 16. Juli 2018, welches sich mit ihrem, dem beschwerdeführerischen, Begehren um Abweisung der Grundbuchanmeldung hinsichtlich der Eintragung einer Verfügungsbeschränkung befasst habe, darauf hingewiesen, dass eine Beschwerde beim Bezirksgericht C._____ als kantonale Aufsichtsbehörde zu erheben sei. Zudem habe das Grundbuchamt seine Befugnis zur Eintragung einer Grundbuchsperrung bzw. zum Erlass von vorsorglichen Massnahmen verneint. Ebenfalls habe das Grundbuchamt am 6. August 2018 auf das Rechtsmittel der Beschwerde ans Bezirksgericht C._____ hingewiesen. Dieses habe nun seine Zuständigkeit verneint. Alle Behörden würden sich als unzuständig erachten. Im Weiteren habe das Grundbuchamt B._____ erst nach etlichen Schreiben und Mahnungen auf ihren, den beschwerdeführerischen, Antrag auf Sperrung des Grundbuchs und der Anordnung von vorsorglichen Massnahmen reagiert.
- 2.2. Die beim Bezirksgericht C._____ erhobene Beschwerde richte sich nicht nur gegen die Eigentumsübertragung, sondern auch gegen eine Reihe von gesetzeswidrigen Verfügungen des Betreibungsamtes ..., die im Zusammenhang mit dessen Gesuch um Eigentumsübertragung ans Notariat B._____ erlassen worden seien. Das beim Bezirksgericht C._____ eingereichte Gesuch um Anordnung von vorsorglichen Massnahmen habe zum Ziel gehabt, weitere Handlungen des erwähnten Betreibungsamtes zu verhindern. Das Bezirksgericht hätte diesen Antrag annehmen müssen.

- 3.1. In Ihrem Antrag 1 ersucht die Beschwerdeführerin um Aufhebung des Beschlusses des Bezirksgerichts C._____ vom 27. August 2018. Welche konkrete Begründung diesem Begehren zugrunde liegt, ergibt sich aus der Beschwerdeschrift nicht mit hinreichender Klarheit. Aufgrund der Ausführungen der Beschwerdeführerin ist davon auszugehen, dass sie dem Bezirksgericht C._____ vorwirft, es habe seine Unzuständigkeit zu Unrecht festgestellt, zumal das Grundbuchamt B._____ in seinen Schreiben vom 16. Juli 2018 bzw. 6. August 2018 auf die Beschwerdemöglichkeit ans Bezirksgericht C._____ hingewiesen habe (act. 1 S. 3).
- 3.2. Soweit sich die Beschwerdeführerin für ihre Begründung sinngemäss auf das Schreiben des Grundbuchamtes B._____ vom 16. Juli 2018 bezieht (act. 1 S. 3), so kann ihr nicht gefolgt werden. Vielmehr wurde das Bezirksgericht C._____ in diesem lediglich als Beschwerdeinstanz des Betreibungsamtes ... erwähnt, nicht hingegen als solche des Grundbuchamtes B._____ (act. 3/8). Hingegen hielt das Grundbuchamt B._____ in seiner Verfügung vom 6. August 2018 fest, dass gegen diese bei der unteren kantonalen Aufsichtsbehörde über die Grundbuchämter, dem Bezirksgericht C._____, Beschwerde erhoben werden könne (act. 3/9). Diese Rechtsmittelbelehrung war zwar insoweit unrichtig, als es sich bei der Beschwerdeinstanz korrekterweise um das Bezirksgericht H._____ gehandelt hätte (vgl. auch den Beschluss der Verwaltungskommission OG ZH vom 12. Juli 2018, Nr. VB180002-O). Einen Rechtsnachteil ist der Beschwerdeführerin aus der fehlerhaften Rechtsmittelbelehrung indes nicht erwachsen, hat das Bezirksgericht C._____ doch die Beschwerde infolge örtlicher Unzuständigkeit ohne Kostenaufgabe an das zuständige Bezirksgericht H._____ weitergeleitet (act. 6).
- 3.3. Soweit sich die Beschwerdeführerin zur Begründung der örtlichen Zuständigkeit des Bezirksgerichts C._____ sodann auf den Beschluss der Verwaltungskommission des Obergerichts des Kantons Zürich vom 12. Juli 2018, Nr. VB180002-O, bezieht (act. 1 S. 2 unten), so verkennt sie, dass es in diesem um die sachliche und nicht die örtliche Zuständigkeit ging (act. 7

E. III.1.2). Insoweit kann sie daraus nichts zu ihren Gunsten ableiten. Eine Aufhebung des Beschlusses des Bezirksgerichts C._____ vom 27. August 2018, Nr. BA180006-..., kommt damit aus diesem Grunde nicht in Frage.

4.1. Im Weiteren erhebt die Beschwerdeführerin gegenüber dem Bezirksgericht C._____ den Vorwurf der Rechtsverweigerung in Bezug auf ihr Ersuchen, den Antrag auf Sperrung des Grundbuches zu behandeln (act. 1 S. 2). Weder aus den diversen ins Recht gereichten Schreiben der Beschwerdeführerin (act. 3/2-7), noch aus den Schreiben des Grundbuchamtes B._____ vom 16. Juli 2018 bzw. 6. August 2018 ergibt sich, dass die Beschwerdeführerin einen Antrag auf Grundbuchsperrung gestellt hat. Am 16. Juli 2018 teilte das Grundbuchamt B._____ der Beschwerdeführerin diesbezüglich lediglich mit, im Grundbuch sei keine Grundbuchsperrung angemerkt, welche allfällige Einschreibungen im Grundbuch hätte verhindern können (act. 3/8). Von einem entsprechenden Antrag war indes nicht die Rede. Im Weiteren ergibt sich aus den Akten, dass die Beschwerdeführerin in ihrer Eingabe vom 14. August 2018 den prozessualen Antrag, es sei auf der Liegenschaft E._____ -strasse ... in F._____ superprovisorisch eine Grundbuchsperrung vorzunehmen, stellte (act. 5/1 act. 6 S. 2). Zur Behandlung dieses Antrags war das Bezirksgericht C._____ jedoch nicht zuständig, zumal Grundbuchsperrungen im Sinne von Art. 960 ZGB beim zuständigen Grundbuchamt zu beantragen (Art. 56 GBV) sind und die Aufsichtsbehörde erst für die Anfechtung eines ablehnenden Entscheides des Grundbuchamtes angerufen werden kann. Dass seitens des Grundbuchamtes B._____ ein entsprechender Entscheid ergangen wäre, ergibt sich aus den Akten nicht. Beim Bezirksgericht C._____ hätte es sich sodann ohnehin um die falsche Rechtsmittelinstanz gehandelt. Vielmehr wäre die Beschwerde beim Bezirksgericht H._____ einzureichen gewesen.

4.2. Soweit die Beschwerdeführerin in Antrag 3 (act. 1 S. 6) ferner die hiesige Instanz um Anordnung einer vorsorglichen Grundbuchsperrung ersucht, so kann diesem Begehren aus selbigem Grund nicht gefolgt werden. Die Verwaltungskommission als obere kantonale Aufsichtsbehörde kann erst als zweite

Rechtsmittelinstanz angerufen werden. Dass seitens des Grundbuchamtes B._____ ein entsprechender Entscheid ergangen wäre, welcher durch die zuständige untere Aufsichtsbehörde geschützt wurde, macht die Beschwerdeführerin nicht geltend und ergibt sich – wie dargelegt – auch nicht aus den vorliegenden Akten (act. 5, insb. act. 3/8-9). Insoweit fehlt es an der Zuständigkeit der Verwaltungskommission zur Behandlung dieses Antrags, weshalb darauf nicht einzutreten ist.

5. Die Beschwerdeführerin moniert weiter, das Bezirksgericht C._____ habe es zu Unrecht unterlassen, sich mit ihren gegenüber dem Betreibungsamt ... erhobenen Beanstandungen auseinanderzusetzen (act. 1 S. 5, act. 1 S. 6 Antrag 3). Diesem Standpunkt kann ebenfalls nicht gefolgt werden. Aus der beim Bezirksgericht C._____ eingereichten Beschwerdeschrift vom 14. August 2018 ergeben sich lediglich Anträge, welche das Grundbuchamt B._____ betreffen, so namentlich jener hinsichtlich der Grundbuchanmeldung bzw. der Anmeldung zur Vormerkung einer Verfügungsbeschränkung des Betreibungsamtes ... sowie jener betreffend die superprovisorische Vormerkung einer Grundbuchsperre (act. 5/1 S. 2). Mit diesen Begehren hat sich das Bezirksgericht C._____ in seinem Beschluss vom 27. August 2018 befasst (act. 6 E. 2). Zwar führte die Beschwerdeführerin in der Eingabe ans Bezirksgericht vom 14. August 2018 aus, dass sie eine sich gegen das Betreibungsamt ... gerichtete "Nichtigkeitsklage" an die Aufsichtsbehörde anstrebe (act. 5/1 S. 7). Aus diesen Ausführungen kann indes kein Antrag auf Behandlung abgeleitet werden. Vielmehr war lediglich von einem "Anstreben" der Klage die Rede. Als zweitinstanzliche Aufsichtsbehörde kann die Verwaltungskommission über die in der Beschwerdeschrift vom 18. September 2018 erstmals bzw. neu gestellten Anliegen nicht entscheiden. Hierfür fehlt es ihr an der sachlichen Zuständigkeit. Insoweit ist auf die Beschwerde nicht einzutreten.
6. Im Antrag 2 ersucht die Beschwerdeführerin schliesslich, ihr Begehren sei vom Bezirksgericht H._____ zu überprüfen (act. 1 S. 6). Mit der vorinstanzlichen Überweisung der Beschwerde ans Bezirksgericht H._____ obliegt es

der genannten Instanz, die Anträge in der Beschwerde vom 14. August 2018 inhaltlich zu überprüfen, soweit es auf die Beschwerde eintritt. Dieses Begehren entspricht damit dem vom Bezirksgericht C._____ im Beschluss vom 27. August 2018, Nr. BA180006-..., Angeordneten, weshalb es der Beschwerdeführerin insoweit an einem Rechtsschutzinteresse zur weiteren Befolgung des Antrags fehlt. Darauf ist demnach nicht einzutreten.

7. Abschliessend ist damit festzuhalten, dass sich die Einwände der Beschwerdeführerin allesamt als unbehelflich erweisen, weshalb die Beschwerde abzuweisen ist, soweit darauf einzutreten ist.

IV.

1. Die Beschwerdeführerin beantragt die Bestellung eines unentgeltlichen Rechtsbeistandes (act. 1 S. 6). Die Bestellung eines solchen setzt insbesondere voraus, dass das Begehren in der Hauptsache nicht aussichtslos erscheint (§ 83 Abs. 3 GOG i.V.m. § 84 GOG i.V.m. § 319 ff. i.V.m. Art. 117 lit. b ZPO). Wie aufgezeigt, war die Beschwerde von vornherein aussichtslos, weshalb dem Begehren nicht entsprochen werden kann.
2. Im Sinne von § 83 Abs. 3 GOG i.V.m. Art. 106 Abs. 1 ZPO sind die Kosten des vorliegenden Verfahrens, welche in Anwendung von § 20 der Gebührenverordnung des Obergerichts (GebV OG) vom 8. September 2010 (LS 211.11) auf Fr. 800.– festzusetzen sind, vollumfänglich der unterliegenden Beschwerdeführerin aufzuerlegen. Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen, der Beschwerdeführerin nicht aufgrund ihres Unterliegens und dem Grundbuchamt B._____ nicht, weil ihm im vorliegenden Verfahren keine Aufwände entstanden sind, die zu entschädigen wären.
3. Die Verwaltungskommission entscheidet als zweite Aufsichtsbehörde letztinstanzlich über Aufsichtsbeschwerden. Ein kantonales Rechtsmittel dagegen besteht nicht (Hauser/Schweri/Lieber, GOG-Kommentar, Zürich 2012, § 84 N 1 und N 3). Vorbehalten bleibt hingegen das Rechtsmittel der Be-

schwerde ans Bundesgericht (CH-Handkommentar zum Schweizer Privatrecht-Deillon-Schegg, Art. 956a-b, N 8; vgl. auch Entscheid Bundesgericht 5A_732/ 2018 vom 13. September 2018).

Es wird beschlossen:

1. Das Gesuch um aufschiebende Wirkung wird als gegenstandslos geworden abgeschrieben.
2. Die Aufsichtsbeschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
3. Das Gesuch um Bestellung eines unentgeltlichen Rechtsbeistandes wird abgewiesen.
4. Die Gerichtsgebühr für das zweitinstanzliche Beschwerdeverfahren wird auf Fr. 800.– festgesetzt.
5. Die Kosten des Verfahrens werden der Beschwerdeführerin auferlegt.
6. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
7. Schriftliche Mitteilung, je gegen Empfangsschein, an:
 - die Beschwerdeführerin,
 - das Grundbuchamt B._____ sowie
 - die Vorinstanz.

Die Akten Nr. BA180006-... werden dem Bezirksgericht C._____ nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist bzw. nach Erledigung allfälliger Rechtsmittelverfahren retourniert.

8. Eine allfällige Beschwerde gegen diesen Entscheid ist innert 30 Tagen von der Zustellung an beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, einzureichen.

Zulässigkeit und Form einer solchen Beschwerde richten sich nach Art. 72 ff. (ordentliche Beschwerde) oder Art. 113 ff. (subsidiäre Verfassungsbe-

schwerde) i.V.m. Art. 42 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht
(BGG).

Zürich, 15. Oktober 2018

Obergericht des Kantons Zürich
Verwaltungskommission

Die Gerichtsschreiberin:

Lic. iur. A. Leu

versandt am: