

Obergericht des Kantons Zürich

Verwaltungskommission



Geschäfts-Nr. VB240008-O/U

Mitwirkend: Der Obergerichtspräsident lic. iur. M. Langmeier, Vizepräsidentin lic. iur. F. Schorta, Oberrichterin lic. iur. Ch. von Moos Würgler, Oberrichter lic. iur. Ch. Prinz und Oberrichter lic. iur. et phil. D. Glur sowie die Gerichtsschreiberin lic. iur. A. Leu

Beschluss vom 12. Juni 2024

in Sachen

A. _____,

Beschwerdeführerin

gegen

1. **Gemeindeammannamt Furttal,**
2. **B.** _____,
3. **C.** _____,

Beschwerdegegner

betreffend **Aufsichtsbeschwerde gegen den aufsichtsrechtlichen Beschwerdeentscheid des Bezirksgerichts Dielsdorf vom 26. April 2024 (CB240009-D)**

Erwägungen:

I.

1. Am tt.mm.2014 verstarb D._____ sel. (act. 7/6/1 Rz 3, act. 3 E. 1). Gemäss den seitens A._____ (fortan: Beschwerdeführerin) unangefochten gebliebenen Erwägungen der Vorinstanz hinterliess D._____ sel. als gesetzliche Erbinnen seine Ehefrau E._____ sel. sowie seine drei Töchter aus erster Ehe, B._____, C._____ und die Beschwerdeführerin. Im Rahmen eines zwischen D._____ sel. und seiner Ehefrau E._____ sel. abgeschlossenen Erbvertrages vom 28. Februar 2012 (act. 6/3/3 E. II) wurde die Meistbegünstigung des überlebenden Ehegatten vereinbart, wobei die drei erwähnten Töchter von D._____ sel. als Alleinerbinnen des zweitversterbenden Ehegatten eingesetzt wurden (act. 3 E. 1 f.).
2. Mit Entscheid vom 8. Dezember 2022, Geschäfts-Nr. CP170003-D, ordnete das Bezirksgericht Dielsdorf im Rahmen der Erbteilung von D._____ sel. die öffentliche Versteigerung der Liegenschaft F._____ -strasse 1 und 2 in G._____ (Grundbuch Blatt 3, Kataster Nr. 4) an (act. 7/4/6 Dispositiv-Ziffer 11). Dieses Urteil ist gemäss unbestritten gebliebener Feststellung der Vorinstanz rechtskräftig (act. 3 E. 1). Am 16. Januar 2024 verstarb E._____ sel. (act. 6/3/3).
3. Mit Eingabe vom 1. April 2024 erhob die Beschwerdeführerin beim Bezirksgericht Dielsdorf als untere kantonale Aufsichtsbehörde über die Betreibungs- und Gemeindeammannämter eine Beschwerde und beantragte die Aufhebung der öffentlichen Versteigerung bzw. eventualiter die Verschiebung derselben (act. 7/6/1). Mit Urteil vom 17. April 2024, Geschäfts-Nr. CB240007-D, wies das Bezirksgericht die Beschwerde ab (act. 7/3). Nachdem die Beschwerdeführerin dagegen Beschwerde erhoben hatte, gab die II. Zivilkammer dem Gesuch um Erteilung der aufschiebenden Wirkung mit Verfügung vom 14. Mai 2024, Geschäfts-Nr. PS240087-O, statt und überwies die Beschwerde selbst zuständigkeitshalber an die Verwaltungskommission des Obergerichts des Kantons Zürich (act. 7/1). Die öffentliche Versteigerung des

erwähnten Grundstückes, welche ursprünglich für den 29. Mai 2024 vorgesehen war (act. 6/3/2), wurde daraufhin einstweilen abgesagt (act. 4/6). Die Verwaltungskommission eröffnete das Verfahren Geschäfts-Nr. VB240007-O und wies die Beschwerde mit Beschluss vom 3. Juni 2024 ab (act. 7/8). Dieser Entscheid ist rechtskräftig.

4. Offenbar bereits am 2. April 2024 wurden die Steigerungsbedingungen publiziert (act. 6/1 Rz 1, act. 6/3/1). Dagegen erhob die Beschwerdeführerin beim Bezirksgericht Dielsdorf mit Eingabe vom 12. April 2024 Beschwerde (act. 6/1). Mit Urteil vom 26. April 2024, Geschäfts-Nr. CB240009-D, wies das Bezirksgericht die Beschwerde ab (act. 3). Dagegen erhob die Beschwerdeführerin mit Eingabe vom 17. Mai 2024 innert Frist (act. 4/1) Beschwerde an das Obergericht des Kantons Zürich und stellte die folgenden Anträge (act. 1):

- "1. Es sei das Urteil des Bezirksgerichtes Dielsdorf vom 26. April 2024, CB240009-D, aufzuheben; eventualiter sei die Sistierung des Verfahrens verlangt bis meine Beschwerde vom 10. Mai 2024 betreffend des Urteils des Bezirksgerichts Dielsdorf vom 17. April 2024, CB240007-D, vollstreckbar und formell rechtskräftig entschieden ist.
2. Da die Beschwerde die Rechtskraft und die Vollstreckbarkeit des angefochtenen Entscheids nicht hemmt, sei die aufschiebende Wirkung der Beschwerde als dringliche Massnahme *) beantragt.

Dies unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Beschwerdeführers.

*) Erklärung: Anlässlich dem Besichtigungstermin für die öffentliche Versteigerung am Mittwoch, dem 15. Mai 2024, (ab) 14.00 Uhr (Dauer: solange Interessenten vorhanden) in G._____, sah ich einen Aushang, wonach die öffentliche Versteigerung vom 29. Mai 2024 auf gerichtliche Anordnung des Obergerichts des Kantons Zürich vom 14. Mai 2024 abgesagt werden muss. Ob die Versteigerung zu einem späteren Zeitpunkt stattfinden kann, ist zurzeit nicht bekannt (siehe Beilage 6)."

5. Die Verwaltungskommission eröffnete in der Folge das Verfahren Geschäfts-Nr. VB240008-O und zog die vorinstanzlichen Akten Geschäfts-Nr. CB240009-D (act. 6/1-5) sowie die Akten der Verwaltungskommission Geschäfts-Nr. VB240007-O (act. 7/1-9) bei.
6. Nach § 83 Abs. 2 des Gerichtsorganisationsgesetzes (GOG, LS 211.1) bzw. § 84 GOG i.V.m. Art. 322 Abs. 1 der Zivilprozessordnung (ZPO, SR 272) stellt

die Rechtsmittelinstanz die Aufsichtsbeschwerde der Gegenpartei zur schriftlichen Stellungnahme zu, es sei denn, die Beschwerde erweise sich als sofort unzulässig oder unbegründet. Da dies – wie im Folgenden zu zeigen sein wird – der Fall ist, kann auf das Einholen einer Stellungnahme des Gemeindeammannes Furttal, von B._____ und von C._____ (fortan: Beschwerdegegner) verzichtet werden (GOG Kommentar-Hauser/Schweri/Lieber, 2. Auflage, Zürich/Basel/Genf 2017, § 83 N 17). Das Verfahren erweist sich als spruchreif. Auf die Vorbringen der Beschwerdeführerin ist nachfolgend einzugehen, soweit dies unter Hinweis auf § 83 Abs. 3 GOG notwendig erscheint.

7. 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).

II.

1. Gemäss § 80 Abs. 1 lit. b GOG i.V.m. § 84 GOG i.V.m. § 18 Abs. 1 lit. k der Verordnung über die Organisation des Obergerichts (OrgV OG, 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 (GOG Kommentar-Hauser/Schweri/Lieber, § 80 N 1 und § 84 N 1). Die Verwaltungskommission ist daher zur Behandlung der Beschwerde gegen das Urteil des Bezirksgerichts Dielsdorf vom 26. April 2024, Geschäfts-Nr. CB240009-D, zuständig.
2. Die Beschwerdeführerin beantragt die Erteilung der aufschiebenden Wirkung (act. 1 Antrag 2). Der Aufsichtsbeschwerde kann auf ausdrückliches Ersuchen hin die Suspensivwirkung erteilt werden, sofern ihre Erhebung nicht von vornherein als unbegründet erscheint und die gesuchstellende Person an ih-

rer Erteilung ein wesentliches Interesse aufweist (GOG Kommentar-Hauser/Schweri/Lieber, § 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 E. III) ohnehin abzuweisen gewesen.

3. Ebenfalls als gegenstandslos geworden abzuschreiben ist das eventualiter gestellte Begehren um Sistierung des vorliegenden Verfahrens bis zur rechtskräftigen Beurteilung der Beschwerde gegen den Entscheid des Bezirksgerichts Dielsdorf vom 17. April 2024, Geschäfts-Nr. CB240007-D (act. 1 Antrag 1 2. Teilsatz). Die obere Aufsichtsbehörde hat in dieser Sache am 3. Juni 2024 entschieden (Geschäfts-Nr. VB240007-O), wobei dieser Entscheid rechtskräftig ist (act. 7/8).

III.

1. Verletzen Mitglieder von Gerichtsbehörden Amtspflichten, kann bei der unmittelbaren Aufsichtsbehörde schriftlich Aufsichtsbeschwerde erhoben werden. Die Aufsichtsbehörde verfügt die notwendigen Massnahmen (§ 82 Abs. 1-2 GOG). Aufgabe der Aufsichtsbehörde ist es, durch Gebrauch ihrer Aufsichts- und Disziplinargewalt auf entsprechende Anzeige hin ein ordnungs- und rechtswidriges Verhalten einer Justizperson zu ahnden (sog. administrative Beschwerde) oder eine unrechtmässige oder unzweckmässige Anordnung aufzuheben bzw. abzuändern (sog. sachliche Beschwerde). Die Aufsichtsbeschwerde ist innert zehn Tagen seit Kenntnisnahme der Amtspflichtverletzung einzureichen (§ 83 Abs. 1 Satz 1 GOG, § 84 GOG).
2. Das Bezirksgericht Dielsdorf begründete die Abweisung der Beschwerde im Wesentlichen wie folgt (act. 3 E. 5.1. ff.): Hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse könne auf das Urteil vom 17. April 2024, Geschäfts-Nr. CB240007-D, verwiesen werden. Obwohl E. _____ sel. zwischenzeitlich verstorben sei, sei - wie es in den Steigerungsbedingungen festgehalten worden sei - korrekt,

dass die "Erben des D. _____ sel., zu gesamter Hand" Eigentümer der zu versteigernden Liegenschaft seien, da die Liegenschaft einzig Teil des Nachlasses von D. _____ sel. sei. Im Nachlass von E. _____ sel. befinde sich nur ein Anspruch auf 5/8 des Erlöses aus der öffentlichen Versteigerung der Liegenschaft. Das rechtskräftige Urteil des Bezirksgerichts Dielsdorf vom 8. Dezember 2022 (Geschäfts-Nr. CP170003-D) gelte auch nach dem Tod von E. _____ sel. unverändert. Die Beschwerdeführerin und ihre beiden Schwestern seien mit dem Tod von E. _____ sel. kraft Universalsukzession an deren Stelle getreten. Das Urteil sei auch für die Erbinnen verbindlich. Das Feststellungsbegehren sei daher abzuweisen. Gemäss § 208 des Steuergesetzes des Kantons Zürich (StG, LS 631.1) und § 194 lit. e des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (EG ZGB, LS 230) stehe den Gemeinden für Grundsteuern an Grundstücken ein gesetzliches Pfandrecht zu. Die Beschwerdeführerin könne kein gleichgeartetes Recht für sich ableiten. Ihre Forderung gegenüber E. _____ sel. sei nicht grundpfandgesichert. Ferner sei eine Versteigerung wie die Vorliegende unter die "freiwilligen Versteigerungen" zu subsumieren. Daher habe der Erwerber bei Versteigerungen wie der Vorliegenden gemäss Art. 233 Abs. 1 OR eine Barzahlung zu leisten. Eine Tilgung des Kaufpreises durch Verrechnung sei damit ausgeschlossen. Die Steigerungsbedingungen seien daher insoweit nicht zu beanstanden. Gleiches gelte für die Steigerungsbedingung, dass eine allfällig geschuldete Mehrwertsteuer aus dem Bruttoersteigerungserlös zu bezahlen sei. Diese Regelung entspreche der bundesgerichtlichen Rechtsprechung bzw. deren analogen Anwendung. Schliesslich sei der Beschwerdegegner 1 an den vom Gericht im Urteil vom 8. Dezember 2022 erlassenen Vollstreckungsbefehl gebunden. Dies gelte insbesondere für Dispositiv-Ziffer 11 lit. b (3) des Urteils betreffend Mitversteigerung des Inventars.

- 3.1. Die Beschwerdeführerin bringt zur Begründung der Beschwerde im Einzelnen das Folgende vor (act. 1): Ihre Hauptargumentation, dass das zu versteigernde Grundstück nicht im alleinigen Eigentum der Erbengemeinschaft D. _____ sel. liege, sondern im Gesamteigentum zweier Erbengemeinschaften, habe das Bezirksgericht nicht berücksichtigt. Es stütze sich auf veraltete

Eigentumsverhältnisse. Das massgebliche Grundstück stehe nun im Gesamteigentum der Erbengemeinschaft D. _____ sel. und der Erbengemeinschaft E. _____ sel. Das Bezirksgericht habe ignoriert, dass die Erbteilung von D. _____ sel. noch nicht beendet sei. Es verweise lediglich auf das Urteil vom 17. April 2024, Geschäfts-Nr. CB240007-D, und wiederhole seine falsche Rechtsauslegung. Indem es nicht die Rechtskraft des besagten Urteils abgewartet habe, habe es das rechtliche Gehör verletzt, ebenso, indem es die Beschwerde sofort als unbegründet qualifiziert habe (act. 1 Rz 4 und 5). Jede Erbin verfüge über eine ideelle Quote. Das Recht gehe auf die ganze Sache. Ihre Beschwerde sei daher entgegen dem Bezirksgericht nicht von Beginn weg unbegründet gewesen. Das Bezirksgericht habe bei dieser Feststellung sein Ermessen missbraucht. Da noch nicht rechtskräftig entschieden sei, ob die Versteigerung des massgeblichen Grundstücks stattfinde, sei das Urteil vom 26. April 2024 aufzuheben. Der Beschwerdegegner 1 habe es verpasst, die Versteigerung rechtzeitig durchzuführen (act. 1 Rz 7 und 11).

- 3.2. Das Bezirksgericht legte in seinem Urteil vom 26. April 2024, Geschäfts-Nr. CB240009-D, eingehend dar, weshalb es der Ansicht der Beschwerdeführerin nicht folgen konnte und die Beschwerde als unbegründet qualifizierte. Es gab im Detail die Ausgangslage wieder und befasste sich in der Folge im Einzelnen mit den veränderten Verhältnissen nach dem Ableben von E. _____ sel., namentlich mit den dadurch entstandenen veränderten Eigentumsverhältnissen, sowie mit den weiteren, von der Beschwerdeführerin in ihrer Beschwerdeschrift vom 12. April 2024 geltend gemachten Vorbringen (act. 3 E. 5.1 f.). Hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse verwies es zuerst auf die entsprechenden Erwägungen im nur einige Tage zuvor ergangenen Urteil vom 17. April 2024, Geschäfts-Nr. CB240007-D, und setzte sich anschliessend ausführlich mit den bisherigen und aktuellen Eigentumsverhältnissen auseinander. Entgegen der Beschwerdeführerin stellte es die neuen Eigentumsverhältnisse korrekt dar und würdigte es deren Auswirkungen auf die Vollstreckung der Verwertung des massgeblichen Grundstücks ebenfalls überzeugend. Die Vorwürfe der fehlenden Auseinandersetzung mit den Vor-

bringen der Beschwerdeführerin sowie des Ermessensmissbrauchs erweisen sich damit als haltlos.

- 3.3. Gleiches gilt hinsichtlich der weiteren Beanstandung der Beschwerdeführerin, dass die Steigerungsbedingungen erst erlassen werden könnten, wenn die Durchführung der Versteigerung rechtskräftig feststehe, weshalb das Urteil vom 26. April 2024 aufzuheben sei (act. 1 Rz 4 und 7). Der Beschwerdegegner 1 machte die öffentliche Versteigerung der massgeblichen Liegenschaft am 22. März 2024 bekannt (act. 6/3/2). Am 2. April 2024 publizierte er sodann die Steigerungsbedingungen (act. 6/3/1 und act. 6/1 Rz 1). Nur einen Tag zuvor, am 1. April 2024, erhob die Beschwerdeführerin gegen die Anordnung der Versteigerung beim Bezirksgericht Dielsdorf Beschwerde (act. 7/6/1). Der Beschwerdegegner 1 war am 2. April 2024 kaum im Bilde von der tags zuvor erhobenen Beschwerde. Sein Vorgehen ist somit nicht zu beanstanden. Das Bezirksgericht musste in der Folge über die von der Beschwerdeführerin erhobene Beschwerde gegen die Steigerungsbedingungen entscheiden. Dadurch, dass das Bezirksgericht mit der Urteilsfällung im Verfahren Geschäfts-Nr. CB240009-D nicht bis zum Eintritt der Rechtskraft des Beschwerdeverfahrens in Sachen Geschäfts-Nr. CB240007-D (Anfechtung der Versteigerung als solche) zugewartet hat, verletzte es die Rechte der Beschwerdeführerin nicht. Die Beschwerde gegen die Publikation der Steigerungsbedingungen des Beschwerdegegners 1 konnte unabhängig vom Ausgang des besagten Rechtsmittelverfahrens erledigt werden. Hätte die obere Aufsichtsbehörde die Anordnung der Versteigerung der massgeblichen Liegenschaft in Gutheissung der Beschwerde gegen das Urteil vom 17. April 2024, Geschäfts-Nr. CB240007-D, definitiv aufgehoben, wären auch die Steigerungsbedingungen obsolet geworden und dahingefallen. Die Beschwerdeführerin stellte in ihrer Beschwerde vom 12. April 2024 (act. 6/1) denn auch kein Sistierungs-gesuch. Ohnehin hätte eine verfrühte Entscheidung durch das Bezirksgericht nicht das rechtliche Gehör der Beschwerdeführerin (siehe act. 1 Rz 4) tangiert. Im Weiteren ist im vorliegenden Verfahren auch nicht von Bedeutung, ob die Versteigerung vor dem Ableben von E. _____ sel. am 16. Januar 2024

hätte durchgeführt werden sollen (act. 1 Rz 7). Diese Beanstandung wäre damals zu erheben gewesen.

- 4.1. Ferner führt die Beschwerdeführerin aus, sie ziele darauf ab, das Grundstück zusammen mit ihren Schwestern zu übernehmen. Die massgebliche Liegenschaft habe nur auf Wunsch der verstorbenen E. _____ sel. versteigert werden sollen, weil der Wert des Grundstücks die Losgrösse der Erbinnen überstiegen habe und sie die Erbinnen nicht habe auszahlen können. Mit dem Tod von E. _____ sel. hätten sich die finanziellen Verhältnisse der Erbinnen und auch die rechtlichen Verhältnisse verändert. Dem müsse Rechnung getragen werden (act. 1 Rz 6).
- 4.2. Entgegen der Beschwerdeführerin vermögen sowohl der Umstand, dass die Erbteilungsklage offenbar einzig auf Wunsch der verstorbenen E. _____ sel. eingeleitet wurde, als auch die Tatsache, dass sich die Eigentumsverhältnisse am oberwähnten Grundstück mit deren Ableben geändert haben, nichts daran zu ändern, dass die in Rechtskraft erwachsene Anordnung der Verwertung gemäss Entscheid vom 8. Dezember 2022, Geschäfts-Nr. CP170003-D, nach wie vor Gültigkeit hat und vom Beschwerdegegner 1 umzusetzen ist. Es liegt nicht in dessen Ermessen, den Entscheid vom 8. Dezember 2022 auf dessen Richtigkeit bzw. Sinnhaftigkeit zu überprüfen. Der Beschwerdegegner 1 ist an rechtskräftige Anordnungen wie jene im Entscheid vom 8. Dezember 2022 gebunden. Diese gelten auch heute noch (siehe act. 1 Rz 11 Abs. 2). Aus dem Ableben von E. _____ sel. kann kein Anspruch auf Aufhebung des Urteils vom 8. Dezember 2022, Geschäfts-Nr. CP170003-D, abgeleitet werden. Es kann diesbezüglich auf den Beschluss der Verwaltungskommission vom 3. Juni 2024, Geschäfts-Nr. VB240007-O (act. 7/8 E. II.4.3), verwiesen werden.
5. Soweit die Beschwerdeführerin in ihren weiteren Ausführungen (act. 1 Rz 8 und 9 Abs. 1) die Abweisung ihres Feststellungsbegehrens beanstandet und dies mit den veränderten Verhältnissen und den falsch festgestellten Eigentumsverhältnissen durch das Gericht begründet, so kann auf das eben Ausgeführte verwiesen werden.

6. Das weitere Vorbringen der Beschwerdeführerin, es sei absurd, die Versteigerung durchzuführen, obwohl sie das Grundstück behalten wolle (act. 1 Rz 9 Abs. 2), ist vorliegend nicht relevant. Die Frage der Zulässigkeit der Vollstreckung der öffentlichen Versteigerung der massgeblichen Liegenschaft in G._____ war Gegenstand der rechtskräftig erledigten Verfahren Geschäfts-Nrn. CB240007-D sowie VB240007-O. Im vorliegenden Fall ist darauf nicht zurückzukommen, ist Gegenstand des Verfahrens doch einzig die Anfechtung der Publikation der Steigerungsbedingungen durch den Beschwerdegegner 1. Ohnehin verkennt die Beschwerdeführerin, dass der Entscheid des Bezirksgerichts Dielsdorf vom 8. Dezember 2022, Geschäfts-Nr. CP170003-D, in Rechtskraft erwachsen ist (act. 3 E. 1) und die in Dispositiv-Ziffer 11 lit. a enthaltene Anordnung der öffentlichen Versteigerung der massgeblichen Liegenschaft in G._____ sowie die in Dispositiv-Ziffer 11 lit. b aufgeführten Steigerungsbedingungen grundsätzlich bindend sind (act. 7/4/6). Welches Interesse der Beschwerdegegner 1 an der Versteigerung verfolgt (siehe act. 1 Rz 9), ist ebenfalls irrelevant. Weder liegt in der Beachtung des erwähnten Urteils ein verfassungswidriges Vorgehen vor, noch kann dieses als treuwidrig bezeichnet werden (siehe act. 1 Rz 9).
- 7.1. Die Beschwerdeführerin stellt sich sodann auf den Standpunkt, vorliegend liege keine freiwillige Versteigerung, sondern eine Zwangsversteigerung vor. Das Bezirksgericht habe entschieden, dass die Versteigerung öffentlich sei und nicht allein unter den Erbbinnen stattfinden soll. Es handle sich nicht um eine freiwillige Versteigerung. Folglich sei die vorinstanzliche Erwägung 5.3 unzutreffend. Die Bestimmungen über die freiwillige Versteigerung nach Art. 229 Abs. 2 OR kämen nicht zur Anwendung (act. 1 Rz 10).
- 7.2. Wie die Vorinstanz im angefochtenen Urteil zutreffend festgehalten hat, geht die bundesgerichtliche Rechtsprechung davon aus, dass in Fällen wie dem Vorliegenden keine Zwangsversteigerung gemäss SchKG bzw. VZG erfolgt, sondern eine Versteigerung nach den Bestimmungen von Art. 229 Abs. 2 OR (BGE 149 III 165 E. 3.5.2 und E. 3.5.4; BGE 115 II 331 E. 2a). Gemäss dem zur Anwendung gelangenden Art. 233 Abs. 1 OR hat der Erwerber Barzah-

lung zu leisten, sofern in den Versteigerungsbedingungen nichts anderes vorgesehen ist. Unter Barzahlung ist – unter Vorbehalt abweichender Steigerungsbedingungen – zu verstehen, dass die Erfüllung effektiv zu leisten ist und die Kaufpreisschuld nicht durch Verrechnung getilgt werden kann (BSK OR I-Ruoss/Gola, Art. 233 N 1). Entsprechend der Vorinstanz (act. 3 E. 5.3) ist der Passus in den Steigerungsbedingungen betreffend den Ausschluss der Verrechnung damit nicht zu beanstanden.

8. Schliesslich macht die Beschwerdeführerin geltend, der Beschwerdegegner 1 sei verpflichtet, vor der Versteigerung des Grundstücks eine Einigungsverhandlung durchzuführen, weil ein Verwertungsauftrag des Bezirksgerichts vorliege. Es habe sich keine Person dazu bekannt, ein Verwertungsbegehren gestellt zu haben. Das Verfahren sei nicht fair (act. 1 Rz 11). Die Beschwerdeführerin verweist auf Art. 9 der Verordnung über die Pfändung und Verwertung von Anteilen an Gemeinschaftsvermögen (VVAG, SR 281.41), welche Bestimmung jedoch vorliegend nicht zur Anwendung gelangt, da keine SchKG-Angelegenheit vorliegt.
9. Abschliessend ist damit festzuhalten, dass die Vorbringen der Beschwerdeführerin in der Sache nicht zu überzeugen vermögen, weshalb die Beschwerde abzuweisen ist.

IV.

1. Die Gerichtsgebühr für das vorliegende Beschwerdeverfahren ist auf Fr. 500.- festzusetzen. Ausgangsgemäss sind die Kosten des vorliegenden Verfahrens der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 83 Abs. 3 GOG i.V.m. Art. 106 ZPO, § 20 GebV OG). Entschädigungen sind entsprechend dem Verfahrensausgang keine zu entrichten.
2. Die Verwaltungskommission entscheidet als obere Aufsichtsbehörde letztinstanzlich über die vorliegende Beschwerde. Ein kantonales oder eidgenössisches Rechtsmittel dagegen besteht nicht (Urteil des Bundesgerichts

4A_448/2015 vom 14. September 2015 sowie Urteil des Bundesgerichts 5A_961/2014 vom 19. Januar 2015).

Es wird beschlossen:

1. Die Gesuche um aufschiebende Wirkung sowie um Sistierung des vorliegenden Verfahrens werden als gegenstandslos geworden abgeschrieben.
2. Die Aufsichtsbeschwerde wird abgewiesen.
3. Die Gerichtsgebühr für das vorliegende Beschwerdeverfahren wird auf Fr. 500.- festgesetzt.
4. Die Kosten des Verfahrens werden der Beschwerdeführerin auferlegt.
5. Parteientschädigungen werden keine entrichtet.
6. Schriftliche Mitteilung, je gegen Empfangsschein, an:
 - die Beschwerdeführerin,
 - die Beschwerdegegner 1 bis 3, je unter Beilage einer Kopie von act. 1,
 - das Bezirksgericht Dielsdorf als untere kantonale Aufsichtsbehörde, unter Rücksendung der beigezogenen Akten Geschäfts-Nr. CB240009-D (act. 6/1-5).

Die beigezogenen Akten der Verwaltungskommission Geschäfts-Nr. VB240007-O (act. 7/1-9) werden ebenfalls retourniert.

Zürich, 12. Juni 2024

Obergericht des Kantons Zürich
Verwaltungskommission

Gerichtsschreiberin:

lic. iur. A. Leu

versandt am: