

Obergericht des Kantons Zürich

Verwaltungskommission



Geschäfts-Nr. VB250027-O/U

Mitwirkend: Obergerichtspräsidentin lic. iur. F. Schorta, Vizepräsident lic. iur.
Ch. Prinz, Oberrichterin lic. iur. Ch. von Moos, Oberrichter
lic. iur. et phil. D. Glur und Oberrichter lic. iur. A. Wenker
sowie Gerichtsschreiberin MLaw N. Jauner

Beschluss vom 8. Januar 2026

in Sachen

A. _____,

Beschwerdeführerin

gegen

Grundbuchamt B. _____,

Beschwerdegegner

betreffend **Aufsichtsbeschwerde gegen den aufsichtsrechtlichen
Beschwerdeentscheid des Bezirksgerichts Zürich vom 16. September 2025
(CB250109-L)**

Erwägungen:

I.

- 1.1. Mit Entscheid vom 22. August 2025 wies das Bezirksgericht Zürich, Einzelgericht Audienz, das Grundbuchamt B._____ an, zugunsten der Stockwerkeigentümergeinschaft C._____-strasse 1 und zulasten des Stockwerkeigentums- bzw. Miteigentumsanteils der damaligen Gesuchsgegnerin und heutigen Beschwerdeführerin (fortan: Beschwerdeführerin) ein gesetzliches Pfandrecht gemäss Art. 712i i.V.m. Art. 961 ZGB für die Pfandsummen von insgesamt Fr. 136'353.50, zzgl. Zinsen, auf den Stockwerkeigentumsanteil GBBl. 2 (164/1000 Miteigentum an GBBl. 3) bzw. auf Parkplatz Nr. 4 in der Tiefgarage, GBBl. 5 (1/9 Miteigentum an GBBl. 6 [Stockwerkeinheit-Nr. 08; 63/1000 Miteigentum an GBBl. 3 mit Sonderrecht]), je der Liegenschaft Kat. Ne. 8, C._____-strasse 1, D._____, vorläufig im Grundbuch einzutragen (ES250031-L/U vom 22. August 2025, act. 3/2/1). Das Grundbuchamt B._____ erklärte mit Bestätigung vom 29. August 2025, dass die Pfandrechte zur Eintragung ins Grundbuch angemeldet worden seien (act. 3/2/1 S. 13). Dagegen erhob die Beschwerdeführerin mit Eingabe vom 3. September 2025 Beschwerde an das Bezirksgericht Zürich, wobei sie sinngemäss die Feststellung der Nichtigkeit der Bestätigung vom 29. August 2025 und die Löschung der vorläufigen Eintragungen der Pfandrechte beantragte. Weiter ersuchte sie, die Nichtigkeit des Entscheids vom 22. August 2025 (Geschäfts-Nr. ES250031-L) festzustellen und die aufschiebende Wirkung zu erteilen (act. 3/1). Das Bezirksgericht Zürich als erstinstanzliche Aufsichtsbehörde nahm die Eingabe als Grundbuchbeschwerde (Art. 956a f. ZGB i.V.m. § 81 Abs. 1 lit. e GOG) entgegen und wies die Beschwerde ab, soweit es darauf eintrat (act. 2/1 und 3/3).
- 1.2. Gegen diesen Zirkulationsbeschluss vom 16. September 2025 erhob die Beschwerdeführerin mit Eingabe vom 9. Oktober 2025 Beschwerde bei der Verwaltungskommission des Obergerichts des Kantons Zürich. Sie stellte folgende Anträge (act. 1):

- "1 - Aufschiebende Wirkung sei zu erteilen.
 - 2 - Es sei gerichtlich festzustellen, dass Zirkulationsbeschluss vom 16. September 2025 im Bezug auf CB250109 nichtig sei, und eventuelle sei dem Zirkulationsbeschluss vom 16. September 2025 im Bezug auf CB250109 vollumfänglich aufzuheben und die Sache für neue Beurteilung der Vorinstanz zurückzuweisen.
 - 3 - Es sei gerichtlich festzustellen, dass Dispositiv 5 des Zirkulationsbeschluss vom 16. September 2025 im Bezug auf CB250109 nichtig sei und die Sache sei der Vorinstanz für neue Beurteilung zurückzuweisen.
 - 4 - Die Zustellung der Bestätigung vom 29. August 2025 unterzeichnet von E._____, Notar Stv sei für nichtig zu erklären und aufzuheben und das Grundbuchamt sei gerichtlich anzuweisen, mir diese Bestätigung mit Rechtsmittelbelehrung zur Verfügung zu stellen.
 - 5 - Es sei gerichtlich festzustellen, dass die Bestätigung vom 29. August 2025 unterzeichnet von E._____, Notar Stv nichtig sei und eventuelle sei die Bestätigung vom 29. August 2025 unterzeichnet von E._____, Notar Stv aufzuheben.
 - 6 - Das Grundbuchamt sei gerichtlich anzuweisen, die rechtswidrig Eintragung der vorläufige Pfändung im Bezug auf den Entscheid vom 22. August 2025 im Bezug auf ES250031 zu löschen.
 - 7 - Es sei gerichtlich festzustellen, den Entscheid vom 22. August 2025 im Bezug auf ES250031 nichtig sei.
 - 8 - Alles unter Kosten und Entschädigungsfolgen zu Lasten dem Beschwerdegegnerin."
2. Nach § 83 Abs. 2 des Gerichtsorganisationsgesetzes (GOG, LS 211.1) bzw. § 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 sofort unzulässig oder unbegründet. Da dies – wie im Folgenden zu zeigen sein wird – der Fall ist, kann auf das Einholen einer Stellungnahme des Beschwerdegegners verzichtet werden. 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.
 3. Auf das vorliegende Verfahren sind 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, Tatsachen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren hingegen ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO).

II.

1. Verletzen Mitglieder von Gerichtsbehörden Amtspflichten, kann bei der unmittelbaren Aufsichtsbehörde innert zehn Tagen seit Kenntnisnahme der Amtspflichtverletzung schriftlich Aufsichtsbeschwerde erhoben werden. Die Aufsichtsbehörde verfügt die notwendigen Massnahmen (§ 82 Abs. 1 und 2 GOG, § 83 Abs. 1 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). 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 (HAUSER/SCHWERI/LIEBER, in GOG Kommentar, 2. Aufl. 2017, § 80 N 1 und § 84 N 1), wozu gemäss § 81 Abs. 1 lit. e GOG u.a. die Grundbuchämter gehören. Die Verwaltungskommission ist zur Behandlung der vorliegenden Beschwerde zuständig, soweit sie sich gegen den Zirkulationsbeschluss des Bezirksgerichts Zürich vom 16. September 2025 (Geschäfts-Nr. CB250109-L; act. 2/1 und 3/3) richtet.

III.

1. Das Bezirksgericht Zürich, 1. Abteilung, als untere Aufsichtsbehörde über Grundbuchämter, hielt fest, dass auf die Beschwerde der Beschwerdeführerin betreffend den Entscheid des Bezirksgerichts Zürich, Einzelgericht Audienz, vom 22. August 2025 (Geschäfts-Nr. ES250031-L) nicht einzutreten sei. Hinsichtlich der Grundbuchbeschwerde erwog die Vorinstanz, dass die sofortige Eintragung der Grundbuchanmeldung im Tagebuch einzig der Sicherung des Datums diene und grundsätzlich nicht selbstständig mit Beschwerde ange-

fochten werden könne, weshalb auf die vorliegende Beschwerde nicht einzutreten sei. Die Beschwerde sei aber ohnehin auch abzuweisen, da einer allfällig gegen den Entscheid des Bezirksgerichts Zürich, Einzelgericht Audienz, vom 22. August 2025 (Geschäfts-Nr. ES250031-L) erhobenen Berufung keine aufschiebende Wirkung zukomme, da es sich um einen Entscheid über vorsorgliche Massnahmen handle, und die Beschwerdeführerin bereits nicht geltend mache, die Vollstreckbarkeit des Urteils sei ausnahmsweise aufgeschoben worden. Die weiteren Vorbringen der Beschwerdeführerin seien sodann haltlos (act. 2/1 und 3/3).

2. Die Beschwerdeführerin bringt zur Begründung ihrer Anträge im Wesentlichen vor, die Begründungspflicht sei mangels Erklärung verletzt worden, weshalb die Gerichtspräsidentin des Bezirksgerichts Zürich nicht als Vorsitzende mitgewirkt habe. Die 1. Abteilung des Bezirksgerichts Zürich, insbesondere auch die Mitwirkenden, sei(en) nicht berechtigt und bevollmächtigt, Beschwerden als Aufsichtsbehörde über Grundbuchämter zu prüfen. Sinngemäss macht sie einen Ausstandsgrund gegen die Mitwirkenden wegen Hass, Feindlichkeit und Amtsmissbrauch geltend. Die Vorinstanz hätte von Amtes wegen prüfen müssen, ob der Entscheid des Bezirksgerichts Zürich, Einzelgericht Audienz, vom 22. August 2025 (Geschäfts-Nr. ES250031-L) vollstreckbar sei. Dies sei er nicht, da er ihr nicht zugestellt worden sei. Da sie Laie sei und eine entsprechende Rechtsmittelbelehrung gefehlt habe, wonach bei einer Berufung gegen vorsorgliche Massnahmen keine aufschiebende Wirkung bestehe, komme die aufschiebende Wirkung vorliegend dennoch zum Tragen. Zudem habe sie die aufschiebende Wirkung im Rahmen ihrer Berufung beantragt. Solange ihr diesbezüglicher Antrag nicht abgewiesen worden sei, bestehe die aufschiebende Wirkung. Des Weiteren rügt die Beschwerdeführerin, dass E. _____ nicht zur Eintragung der vorläufigen Pfändung im Grundbuch berechtigt gewesen sei und dass keine rechtliche Grundlage für die Eintragung des Pfandrechts bestehe. Zudem macht sie die Nichtigkeit des Entscheids des Bezirksgerichts Zürich, Einzelgericht Audienz, vom 22. August 2025 (Geschäfts-Nr. ES250031-L) mangels Prozessfähigkeit der dortigen Gesuchstellerin geltend. Das Einzelgericht sei örtlich und sachlich nicht zuständig und

der ihr unbekanntes Gerichtsschreiber sei weder berechtigt noch bevollmächtigt, den Entscheid zu unterzeichnen (act. 1).

- 3.1. Soweit die Beschwerdeführerin Rügen gegen den Entscheid des Bezirksgerichts Zürich, Einzelgericht Audienz, vom 22. August 2025 (Geschäfts-Nr. ES250031-L) vorbringt und geltend macht, dieser Entscheid sei nichtig, ist mangels Zuständigkeit nicht auf die Beschwerde einzutreten. Wie die Vorinstanz zurecht ausführte, stand gegen den Entscheid das Rechtsmittel der Berufung offen, und die materiellen Rügen wären in einem allfälligen Verfahren um definitive Eintragung von Pfandrechten zu behandeln (act. 2/1 und 3/3 E. 3.1.). Der Vollständigkeit halber ist festzuhalten, dass die Beschwerdeführerin gemäss eigenen Eingaben denn auch Berufung erhoben hat (act. 1). Wie die Vorinstanz zudem korrekterweise ausführte, gehen die Ausführungen der Beschwerdeführerin hinsichtlich Rechtskraft und Vollstreckbarkeit fehl. Einer Berufung kommt keine aufschiebende Wirkung zu, wenn es sich – wie vorliegend – um einen Entscheid über vorsorgliche Massnahmen (vorläufige Eintragung, Art. 961 ZGB) handelt (Art. 315 Abs. 2 lit. b ZPO; act. 2/1 und 3/3 E. 4.3.). Solange die Rechtsmittelinstanz i.S.v. Art. 315 Abs. 4 ZPO die Vollstreckbarkeit nicht ausnahmsweise aufgeschoben hat, ist der Entscheid vollstreckbar. Dass die Rechtsmittelinstanz die Vollstreckbarkeit aufgeschoben hätte, macht die Beschwerdeführerin nicht geltend.
- 3.2. Die Beschwerdeführerin rügt die Zuständigkeit des Bezirksgerichts Zürich, 1. Abteilung als untere Aufsichtsbehörde über Grundbuchämter, sowie der Mitwirkenden. Sie bringt vor, Gerichtspräsidentin F._____ hätte am Entscheid mitwirken müssen. Die Zuständigkeit des Bezirksgerichts Zürich ergibt sich aus § 81 Abs. 1 lit. e GOG. Auf die weiteren unsubstantiierten Behauptungen, welche die Beschwerdeführerin in diesem Zusammenhang vorbringt, braucht nicht eingegangen zu werden.
- 3.3. Soweit die Beschwerdeführerin sodann Ausstandsgründe gegenüber den Mitwirkenden der 1. Abteilung als untere Aufsichtsbehörde über Grundbuchämter geltend machen möchte, ist darauf hinzuweisen, dass dies zu begründen wäre. Der lediglich pauschal und unsubstantiiert gehaltene Vorwurf betreffend

Hass, Feindlichkeit und Amtsmissbrauch genügt diesen Anforderungen jedenfalls nicht. Ein Ausstandsbegehren, mit dem eine Partei – wie vorliegend – offensichtlich allein das Ziel verfolgt, den Gang des Verfahrens zu stören, ist als trölerisch und rechtsmissbräuchlich zu qualifizieren (GSCHWEND, in: Basler Kommentar ZPO, 4. Aufl. 2024, Art. 132 ZPO N 34). Auf querulatorische und rechtsmissbräuchliche sowie zu allgemein gehaltene Ausstandsbegehren ist nicht einzutreten (vgl. RÜETSCHI, in: Berner Kommentar ZPO, Art. 49 ZPO N 5 m.w.H.).

- 3.4. Die Beschwerdeführerin bringt vor, die Notarin sei nicht berechtigt gewesen, die vorläufige Pfändung einzutragen. Der Eintrag sei ohne gesetzliche Grundlage erfolgt. Zudem sei das der Eintragung zugrundeliegende Urteil vom 22. August 2025 nicht vollstreckbar und nichtig. Die Bestätigung vom 29. August 2025 unterzeichnet von E._____ sei nichtig und das Grundbuchamt sei anzuweisen, ihr die Bestätigung mit Rechtsmittelbelehrung zur Verfügung zu stellen bzw. die rechtswidrige Eintragung zu löschen (act. 1). Wie die Vorinstanz richtig ausführt, hat der Grundbuchverwalter eine eingehende Anmeldung sofort in das Tagebuch einzutragen (Art. 81 GBV; act. 2/1 und 3/3 E. 4.2.). Nicht vorgesehen ist eine Beschwerde gegen den Entscheid des Grundbuchamtes, eine Anmeldung zu vollziehen (SCHMID/ARNET, in: Basler Kommentar ZGB, 7. Aufl. 2023, Art. 956a ZGB N 10). Die Prüfungsbefugnis des Grundbuchamtes erstreckt sich grundsätzlich nicht auf den materiellrechtlichen Bestand des Rechtsgrundausweises, einem offensichtlich nichtigen Rechtsgrundausweis muss es aber keine Folge leisten (SCHMID/ARNET, a.a.O., Art. 965 ZGB N 9). Vorliegend liegt nach dem Ausgeführten jedoch kein offensichtlich nichtiger Rechtsgrundausweis vor. Auch aus diesem Grund ist auf die vorliegende Beschwerde nicht einzutreten. Auf die weiteren unsubstantiierten Ausführungen braucht nicht eingegangen zu werden.
- 3.5. Nach dem Ausgeführten ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Damit wird auch der Antrag der Beschwerdeführerin auf Erteilung der aufschiebenden Wirkung gegenstandslos, wobei der angefochtene Ent-

scheid ohnehin nichts enthält, was einer Aufschiebung überhaupt zugänglich wäre.

IV.

1. Die Gerichtsgebühr für das vorliegende Verfahren ist auf Fr. 500.– festzusetzen. Ausgangsgemäss sind die Kosten des Verfahrens der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 83 Abs. 3 GOG i.V.m. Art. 106 Abs. 1 ZPO; § 20 Gebührenverordnung des Obergerichts [GebV OG, LS 211.11]). Parteientschädigungen sind entsprechend dem Ausgang des Verfahrens keine zu entrichten.
2. Die Verwaltungskommission entscheidet als obere Aufsichtsbehörde letztinstanzlich über die vorliegende Beschwerde. Ein kantonales bzw. eidgenössisches Rechtsmittel dagegen besteht nicht (HAUSER/SCHWERI/LIEBER, a.a.O., § 84 N 1; 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 Aufsichtsbeschwerde wird abgewiesen, soweit auf sie eingetreten wird.
2. Die Gerichtsgebühr für das vorliegende Beschwerdeverfahren wird auf Fr. 500.– festgesetzt.
3. Die Kosten des Verfahrens werden der Beschwerdeführerin auferlegt.
4. Parteientschädigungen werden keine zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung, je gegen Empfangsschein, an:
 - die Beschwerdeführerin,
 - den Beschwerdegegner, unter Beilage einer Kopie von act. 1,
 - das Bezirksgericht Zürich, 1. Abteilung als Aufsichtsbehörde über Grundbuchämter, unter Beilage einer Kopie von act. 1 und Rücksendung der Akten CB250109-L.

Zürich, 8. Januar 2026

Obergericht des Kantons Zürich
Verwaltungskommission

Gerichtsschreiberin:

MLaw N. Jauner

versandt am: