

# ZH\_OBERGERICHT PS250227 vom 18. September 2025

ZH Obergericht, 2025-09-18, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_obergericht\\_PS250227](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_PS250227)

FR: ZH\_OBERGERICHT PS250227 du 18 septembre 2025

IT: ZH\_OBERGERICHT PS250227 del 18 settembre 2025

## Erwägungen

### E. 1

Sachverhalt und Prozessgeschichte

#### E. 1.1

Mit Urteil vom 10. Oktober 2024 eröffnete das Einzelgericht in Konkurs- sachen des Bezirksgerichts Winterthur den Konkurs über B.\_\_\_\_\_ und beauftragte das Konkursamt Wülflingen-Winterthur (nachfolgend: Konkursamt) mit der Durch- führung des Verfahrens. Zur Konkursmasse gehört die Liegenschaft C.\_\_\_\_\_ 1 in D.\_\_\_\_\_ (nachfolgend: C.\_\_\_\_\_ ), in dem B.\_\_\_\_\_ seit rund 30 Jahren wohnt. Im Februar 2025 zog die Lebenspartnerin von B.\_\_\_\_\_ (nachfolgend: Beschwerde- gegnerin) in das C.\_\_\_\_\_ ein.

#### E. 1.2

Mit Verfügung vom 30. Juni 2025 forderte das Konkursamt die Beschwer- degegnerin auf, das C.\_\_\_\_\_ schnellst möglich zu verlassen und die Räumlichkei- ten in vollständig geräumtem und gereinigtem Zustand bis spätestens am 15. Au- gust 2025, 16:00 Uhr, zu übergeben (Dispositiv-Ziff. 1). Zudem setzte es die von der Beschwerdegegnerin zu bezahlende Entschädigung für die Nutzung des C.\_\_\_\_\_ auf Fr. 500.– pro Monat (exkl. Nebenkosten) fest (Dispositiv-Ziff. 2). Sämtliche Nebenkosten gingen vollumfänglich zu Lasten der Beschwerdegegne- rin (Dispositiv-Ziff. 3, act. 4/2 = act. 6/2). Gleichentags wies das Konkursamt auch B.\_\_\_\_\_ zum Verlass des C.\_\_\_\_\_ bis spätestens 15. August 2025 an und legte das von ihm zu bezahlende Nutzungsentgelt fest.

#### E. 1.3

Mit Eingabe vom 8. Juli 2025 erhob die Beschwerdegegnerin gegen die Verfügung vom 30. Juni 2025 Beschwerde beim Bezirksgericht Winterthur als un- tere kantonale Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs (nachfol- gend: Vorinstanz) und beantragte die Aufhebung der angefochtenen Verfügung (act. 6/1). Mit Verfügung vom 16. Juli 2025 setzte die Vorinstanz dem Konkursamt Frist zur Stellungnahme an (act. 6/3). Die Stellungnahme ging am 23. Juli 2025 bei der Vorinstanz ein (act. 4/3 f. = act. 6/6 f.). Mit Urteil vom 25. Juli 2025 hiess die Vorinstanz die Beschwerde gut und hob die angefochtene Verfügung auf (Dis- positiv-Ziff. 1), ohne Kosten zu erheben oder Parteientschädigungen zuzuspre- chen (Dispositiv-Ziff. 2, 3; act. 3 = act. 5 [Aktensexemplar] = act. 6/6).

- 3 -

#### E. 1.4

Mit Eingabe vom 4. August 2025 (Poststempel vom 5. August 2025) erhob das Konkursamt gegen den Entscheid vom 25. Juli 2025 Beschwerde bei der hie- sigen Kammer als obere kantonale Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs. Es stellte sinngemäss den Antrag, das angefochtene Urteil sei aufzuhe- ben und die von der Beschwerdegegnerin

vorinstanzlich erhobene Beschwerde sei abzuweisen bzw. die Verfügung des Konkursamts vom 30. Juni 2025 sei zu bestätigen. Eventualiter sei die der Beschwerdegegnerin angesetzte Frist angemessen zu verlängern, längstens jedoch bis am 30. September 2025, und es sei die zu bezahlende Nutzungsentschädigung festzulegen (act. 2 S. 1, 4).

#### **E. 1.5**

Auch B. \_\_\_\_\_ erhob gegen seine Ausweisung bei der Vorinstanz Beschwerde, die gutgeheissen wurde, woraufhin das Konkursamt Beschwerde bei der hiesigen Kammer erhob. Jenes Beschwerdeverfahren wird von der Kammer unter der Geschäftsnummer PS250226 geführt.

#### **E. 1.6**

Die vorinstanzlichen Akten wurden von Amtes wegen beigezogen (act. 6/1 – 8). Der Beschwerdeeingang wurde den Parteien am 7. August 2025 angezeigt (act. 7/1 f.). Am 15. August 2025 wurde der Beschwerdegegnerin Frist zur Beschwerdeantwort angesetzt (act. 8). Die Frist verstrich ungenutzt (act. 9/1). Das Verfahren ist spruchreif.

#### **E. 2**

Prozessuales

##### **E. 2.1**

Das Verfahren der Aufsichtsbeschwerde in Schuldbetreibungs- und Konkursachen richtet sich nach Art. 20a Abs. 2 SchKG. Soweit Art. 20a Abs. 2 SchKG keine Bestimmungen enthält, regeln die Kantone das Verfahren (Art. 20a Abs. 3 SchKG; BSK SchKG I-COMETTA/MÖCKLI, 3. Aufl. 2021, Art. 20a N 38). Im Kanton Zürich gilt für das Beschwerdeverfahren gemäss § 18 EG SchKG die Regelung der § 83 f. GOG. Demnach sind die Bestimmungen der ZPO sinngemäss anwendbar (§ 83 Abs. 3 GOG). Für den Weiterzug an das Obergericht gelten insbesondere die Bestimmungen über die Beschwerde gemäss Art. 319 ff. ZPO (§ 84 GOG).

- 4 -

##### **E. 2.2**

Ein Entscheid der unteren Aufsichtsbehörde kann innert zehn Tagen nach der Eröffnung an die obere kantonale Aufsichtsbehörde weitergezogen werden (Art. 18 Abs. 1 SchKG). Das angefochtene Urteil wurde dem Konkursamt am 29. Juli 2025 zugestellt (act. 6/7). Mit Postaufgabe der Beschwerde am 5. August 2025 (act. 2) wurde die Beschwerdefrist gewahrt. Die Beschwerde enthält zudem Anträge sowie eine Begründung.

##### **E. 2.3**

Das Konkursamt bzw. die Konkursverwaltung ist zur betriebsrechtlichen Beschwerde legitimiert, soweit es um die Interessen der Masse und damit um solche der Gesamtheit der Gläubiger geht (BGE 144 III 247 E. 2.2; 141 III 580 E. 1.2.2 m.w.H.). Die Gläubiger haben insbesondere ein Interesse daran, dass die Beschwerdegegnerin das C. \_\_\_\_\_ verlässt, damit die Liegenschaft leer steht und ungehindert verwertet werden kann (vgl. BSK SchKG I-LUSTENBERGER/SCHENKER,

##### **E. 2.4**

Im Beschwerdeverfahren sind neue Anträge, neue Tatsachen und neue Beweismittel ausgeschlossen (Art. 326 ZPO). Das gilt auch im zweitinstanzlichen betriebsrechtlichen

Beschwerdeverfahren (OGer ZH PS200029 vom 27. Februar 2020 E. 2.1. m.w.H.). Bereits in der Verfügung vom 30. Juni 2025 hielt das Konkursamt fest, die Beschwerdegegnerin habe erklärt, mit ihrem Lohn gerade die Lebensunterhaltungskosten decken zu können, der Lohn reiche aber zur Zahlung eines Nutzungsentgelts nicht aus (act. 6/2). In der Beschwerdeschrift an die hiesige Kammer führt das Konkursamt erstmals aus, aufgrund der finanziellen Situation der Beschwerdegegnerin wäre ihr Einzug in das C.\_\_\_\_\_ auch bei vorgängigem ordnungsgemäsem Gesuch nicht bewilligt worden (act. 2 Rz. 11). Die Nichtbewilligung des Gesuchs stellt eine neue Tatsachenbehauptung dar, die nach dem Gesagten unbeachtlich ist.

### **E. 3**

Parteistandpunkte und angefochtener Entscheid

#### **E. 3.1**

In ihrer Beschwerde an die Vorinstanz brachte die Beschwerdegegnerin zusammengefasst vor, die Verfügung vom 30. Juni 2025 sei aufzuheben, da

- 5 - Art. 229 Abs. 3 SchKG auf sie nicht anwendbar sei (act. 6/1). Vor der hiesigen Kammer liess sich die Beschwerdegegnerin nicht vernehmen (E. 1.6. oben).

#### **E. 3.2**

Im angefochtenen Entscheid erwog die Vorinstanz, Art. 229 Abs. 3 SchKG regle die Befugnis des Konkursamts sowohl in Bezug auf B.\_\_\_\_\_ als auch dessen Familie. Gemäss Duden sei eine Familie eine aus einem Elternpaar oder einem Elternteil und mindestens einem Kind bestehende Lebensgemeinschaft oder eine Gruppe miteinander verwandter Personen. Eine Lebenspartnerschaft falle nicht unter den Begriff der Familie, weshalb Art. 229 Abs. 3 SchKG auf die Beschwerdegegnerin nicht anwendbar sei. Die Beschwerdegegnerin gelte – ungeachtet dessen, ob sie mit B.\_\_\_\_\_ einen Mietvertrag abgeschlossen habe oder nicht – als am Zwangsvollstreckungsverfahren nicht beteiligte Dritte. Direkte Anordnungen Dritten gegenüber seien dem Konkursamt verwehrt und kompetenzwidrig (m.V.a. OGer ZH LF110097 vom 11. Oktober 2011 E. 4), weshalb sich das Konkursamt zur Durchsetzung eines allfälligen Räumungsanspruchs gegenüber der Beschwerdegegnerin der Instrumente des Zivil- und Zivilprozessrechts bedienen müsse. Nach Ausführungen zum Rechtsmissbrauch schlussfolgerte die Vorinstanz, dass die Beschwerde gutzuheissen und die Verfügung des Konkursamts vom 30. Juni 2025 aufzuheben sei (act. 5 E. 3, 4).

#### **E. 3.3**

Dem hält das Konkursamt entgegen, die Definition des Dudens sei nicht von Relevanz, müsse der gesetzliche Begriff doch gemäss dem Wortlaut sowie dem Sinn und Zweck der Bestimmung ausgelegt werden. Der in Art. 229 Abs. 3 SchKG verwendete Begriff der Familie sei weit zu verstehen. Die Bestimmung bezwecke, dass das Konkursamt nicht nur über das Verbleiberecht eines Schuldners verfügen könne, sondern auch über jenes der Personen, die mit ihm oder ohne, aber durch ihn in der Wohnung lebten. Die Verfügungskompetenz des Konkursamts gelte deshalb sowohl für eine verheiratete als auch unverheiratete Lebenspartnerin eines Schuldners und dies unabhängig vom Vorhandensein von Kindern (m.V.a. BGer 5A\_988/2016 vom 9. Februar 2017 E. 3.4, 5A\_801/2012 vom 18. Dezember 2012 E. 2.1, 2.3). Dass die Beschwerdegegnerin nach Eröffnung des Konkurses in das C.\_\_\_\_\_ eingezogen sei, ändere nichts an der fehlenden

Verfügungsbefugnis von B.\_\_\_\_\_. Dieser könne die Verwertung nicht da-

- 6 - durch erschweren, dass er in Verletzung seiner Verfügungsbefugnis und ohne Zustimmung des Konkursamts über die Konkursgegenstände verfüge (act. 2 Rz. 6, 7).

#### **E. 4**

Anwendbarkeit von Art. 229 Abs. 3 SchKG

##### **E. 4.1**

Durch die Konkursöffnung verliert der Schuldner das Recht, über sein Vermögen zu verfügen: Verwaltungs- und Verfügungsbefugnisse gehen auf die Konkursmasse über, die sie durch die Konkursverwaltung ausübt (BGE 121 III 28 E. 3 = Pra 84 [1995] Nr. 208; 114 III 60 E. 2b). Wohnt der Schuldner in einer Wohnung, die zur Konkursmasse gehört, wird diese von der Konkursverwaltung verwaltet. Unter welchen Bedingungen und wie lange der Schuldner und seine Familie in der bisherigen Wohnung bzw. im bisherigen Haus verbleiben dürfen, bestimmt die Konkursverwaltung (vgl. Art. 229 Abs. 3 SchKG). Lehre und Rechtsprechung gehen seit jeher einhellig davon aus, dass sich aus dieser Vorschrift weder ein Recht des Schuldners und seiner Familie auf kostenloses Wohnen herleiten lässt, noch ein solches auf Verbleib in der Wohnung bis zur Verwertung (BGE 117 III 63 E. 1; BGer 5A\_302/2012 vom 4. Juni 2012 E. 2.2.1; ZR 100 Nr. 1; BSK SchKG I-LUSTENBERGER/SCHENKER, 3. Aufl. 2021, Art. 229 N 15a). Insoweit unterscheidet sich die Rechtslage im Konkursverfahren wesentlich von der Regelung in Art. 19 VZG, die für das Pfändungsverfahren das Gegenteil statuiert (vgl. OGer ZH PS120183 vom 22. Oktober 2012 E. 2). 4.2.1. Unklar ist, ob auch unverheiratete Lebenspartner des Schuldners unter den Begriff "Familie" in Art. 229 Abs. 3 SchKG fallen. Bei Unklarheiten einer Gesetzesbestimmung ist diese auszulegen. Das Bundesgericht befolgt bei der Auslegung von Gesetzesnormen einen pragmatischen Methodenpluralismus und lehnt eine Prioritätsordnung der einzelnen Auslegungselemente ab (zum Ganzen: BGE 148 III 314 E. 2.2. m.w.H.; BGer 5A\_691/2023 vom 13. August 2024 E. 5.5). 4.2.2. Die Auslegung durch das Konkursamt überzeugt und steht im Einklang mit der bundesgerichtlichen Praxis. In seinem Entscheid BGer 5A\_988/2016 hob das Bundesgericht hervor, dass die Lebenspartnerin des Schuldners und dessen Kinder als Familie im Sinne von Art. 229 Abs. 3 SchKG zu bezeichnen seien

- 7 - (BGer 5A\_988/2016 vom 9. Februar 2017 E. 3.4.). Die von der Vorinstanz vorgenommene (rein grammatikalische) Auslegung des Begriffs "Familie" gestützt auf die im Duden (einem Rechtsschreibwörterbuch) verwendete Definition greift dagegen zu kurz. Eine weite Auslegung des Begriffs "Familie" erscheint insbesondere aus teleologischer Sicht angezeigt, denn eine enge Auslegung würde dem Sinn der Bestimmung zuwiderlaufen, welche bezweckt, die in die Konkursmasse fallenden Vermögenswerte im Interesse der Gläubiger bestmöglich zu verwalten und eine rasche und erfolgreiche Verwertung bzw. Versteigerung zu ermöglichen. Die Erreichung dieses Ziels wäre erheblich erschwert, wenn langjährige unverheiratete Lebenspartner nicht zur Familie des Schuldners zählten und ihnen beispielsweise nach mietrechtlichen Bestimmungen zu kündigen wäre. 4.2.3. In ihrer vorinstanzlichen Beschwerde bezeichnete die Beschwerdegegnerin B.\_\_\_\_\_ als ihren Partner und machte geltend, bereits seit mehreren Jahren jeweils das Wochenende bei ihm zu verbringen (act. 6/1). Die Beschwerdegegnerin ist demnach unbestritten die Lebenspartnerin von B.\_\_\_\_\_, und dies, wie aus ihren vorinstanzlichen Ausführungen geschlossen werden kann, bereits seit mehreren Jahren.

Sie zählt daher zur "Familie" im Sinne von Art. 229 Abs. 3 SchKG.

#### **E. 4.3**

Da die Beschwerdegegnerin vor der Vorinstanz ihr Begehren um Aufhebung der Verfügung vom 30. Juni 2025 einzig damit begründete, dass Art. 229 Abs. 3 SchKG auf sie nicht anwendbar sei, und ansonsten keine weiteren Rügen vorbrachte (vgl. E. 3.1. oben), erübrigen sich weitere Ausführungen. Einzig der Vollständigkeit halber ist darauf hinzuweisen, dass dem Konkursamt mit der Konkursöffnung die Kompetenz zufiel, darüber zu entscheiden, unter welchen Bedingungen und wie lange sowohl B.\_\_\_\_\_ als auch die Beschwerdegegnerin im C.\_\_\_\_\_ verbleiben dürfen. B.\_\_\_\_\_ war demnach seit der Konkursöffnung nicht mehr Verfügungsberechtigt und konnte nicht entscheiden, wer in die Liegenschaft einzieht. Die Beschwerdegegnerin war nach der Konkursöffnung ohne Zustimmung des Konkursamtes zu B.\_\_\_\_\_ gezogen. Sie verfügt daher über kein geschütztes Bleiberecht im C.\_\_\_\_\_ und kann sich insbesondere weder auf einen Mietvertrag noch auf mietrechtliche Bestimmungen stützen.

- 8 -

#### **E. 4.4**

Weil der vom Konkursamt angesetzte Auszugstermin (15. August 2025, 16:00 Uhr) bereits verstrichen ist, ist ein neuer Termin festzusetzen. Im Oktober 2024 wurde der Konkurs über B.\_\_\_\_\_ eröffnet, womit dieser die Verfügungsbe- fugniss über das C.\_\_\_\_\_ verlor. Nichtsdestotrotz zog die Beschwerdegegnerin im Februar 2025 in das C.\_\_\_\_\_ ein, ohne vorab die Erlaubnis des Konkursamtes ein- zuholen. Dieses Verhalten verdient keinen Rechtsschutz. Unter Berücksichtigung, dass B.\_\_\_\_\_ mit heutiger Entscheidung verpflichtet wurde, das C.\_\_\_\_\_ innert 60 Tagen, das heisst bis am 17. November 2025 zu verlassen, erscheint es angemessen und sachgerecht, auch die Beschwerdegegnerin zu verpflichten, das C.\_\_\_\_\_ bis am 17. November 2025, 16:00 Uhr, zu verlassen und dem Konkursamt in vollständig geräumtem und gereinigtem Zustand zu übergeben.

#### **E. 5**

Kosten- und Entschädigungsfolgen Das Verfahren vor der oberen kantonalen Aufsichtsbehörde in Schuldbetreibungs- und Konkursachen ist kostenlos. Parteientschädigungen sind nicht zuzusprechen (Art. 20 Abs. 2 Ziff. 5 SchKG; Art. 61 Abs. 2 lit. a und Art. 62 Abs. 2 GebV SchKG). Es wird erkannt:

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.