

# ZH\_OBERGERICHT VB240014 vom 3. September 2024

ZH Obergericht, 2024-09-03, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_obergericht\\_VB240014](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_VB240014)

FR: ZH\_OBERGERICHT VB240014 du 3 septembre 2024

IT: ZH\_OBERGERICHT VB240014 del 3 settembre 2024

## Erwägungen

### E. 1

Am 22. November 2023 (act. 4/2) ersuchte A.\_\_\_\_\_ (fortan: Beschwerdeführerin) das Grundbuchamt B.\_\_\_\_\_-Zürich um Löschung von Vormerkungen von Verfügungsbeschränkungen auf den Grundbuchblättern Nrn. 1 und 2, welche im Zusammenhang mit den Betreibungen Nrn. 3, 4, 5 und 6 als vorsorgliche Sicherungsmassnahmen zulasten der Grundstücke der Stockwerkeigentümerin und hiesigen Beschwerdeführerin an der B.\_\_\_\_\_-strasse ... in ... Zürich im Tagebuch eingetragen worden waren (siehe auch act. 4/3/1-4). Mit Verfügung vom 23. November 2023 wies das Grundbuchamt B.\_\_\_\_\_-Zürich (fortan: Beschwerdegegner) die Grundbuchanmeldung ab (act. 4/4) und begründete dies mit der fehlenden offensichtlichen Nichtigkeit der Verfügungsbeschränkungen sowie mit der für eine Löschung erforderlichen, aber fehlenden Bewilligung des Betreibungsamtes. Gleichentags überwies das Grundbuchamt die Eingabe der Beschwerdeführerin antragsgemäss an das Bezirksgericht Zürich als erstinstanzliche Aufsichtsbehörde (act. 4/1). Dieses legte das Verfahren Geschäfts-Nr. CB230120-L an, welches es im Laufe des Verfahrens mit dem Verfahren Geschäfts-Nr. CB230139-L vereinigte. Mit Zirkulationsbeschluss vom 5. Juli 2024 wies die Vorinstanz die Beschwerden ab, soweit sie darauf eintrat und soweit sie zwischenzeitlich nicht gegenstandslos geworden waren.

#### E. 1.1

In Antrag 2 und 3 ersucht die Beschwerdeführerin um Nichtigerklärung des vorinstanzlichen Kostendispositivs (Dispositiv-Ziffer 2) bzw. um Reduktion der vorinstanzlichen Kosten und deren Auferlegung zulasten des Beschwerdegegners (act. 2 Anträge 2 und 3). Dispositiv-Ziffer 2 des angefochtenen Beschlusses befasst sich mit der Kostenhöhe. Die Vorinstanz setzte diese auf Fr. 500.- und damit auf den in der Gebührenverordnung des Obergerichts vorgesehenen Minimalbetrag fest (§ 20 Gebührenverordnung des Obergerichts [GebV OG, LS 211.11]). Eine weitere Reduktion war angesichts des vorinstanzlichen Verfahrensausgangs nicht möglich. Antrag 2 und Antrag 3 Teilsatz 1 sind daher abzuweisen.

#### E. 1.2

Die Beschwerdeführerin beanstandet ferner die Kostenaufgabe zu ihren Lasten, da die Vormerkungen zu Unrecht im Grundbuch eingetragen worden seien (act. 2 Rz 21). Sie ersucht in Antrag 3 Teilsatz 2 um deren Auferlegung zulasten des Beschwerdegegners (act. 2 Antrag 3). Gemäss § 83 Abs. 3 GOG i.V.m. Art. 106 Abs. 1 ZPO werden die Prozesskosten der unterliegenden Partei auferlegt. Wie dargelegt, wurde das vorinstanzliche Verfahren in

- 11 - Bezug auf die Beschwerde hinsichtlich der Betreibungen Nrn. 3, 5 und 6 als gegenstandslos geworden abgeschrieben. Im Übrigen wurden die Beschwerden abgewiesen, soweit darauf eingetreten wurde. Im Falle der Gegenstandslosigkeit von Verfahren kann das Gericht von den Verteilungsgrundsätzen abweichen und die Prozesskosten nach Ermessen verteilen (Art. 107 Abs. 1 lit. e ZPO i.V.m. § 83 Abs. 3 GOG). Dabei ist etwa zu berücksichtigen, welche Partei Anlass zur Klage gegeben hat, welches der mutmassliche Prozessausgang gewesen wäre und bei welcher Partei die Gründe eingetreten sind, die dazu geführt haben, dass das Verfahren gegenstandslos wurde (Botschaft ZPO, S. 7297). Vorliegend auferlegte die Vorinstanz die Verfahrenskosten gänzlich der Beschwerdeführerin (act. 3 E. 5 und Dispositiv-Ziffer 3). Angesichts dessen, dass die Löschung der massgeblichen Verfügungsbeschränkungen infolge Wechsels des Pfändungssubstrats wiedererwägungsweise durch das Betreibungsamt veranlasst wurde (act. 4/17/1-3), hätte sich auch ein anderer Verteilschlüssel rechtfertigen lassen. Jedoch handelt es sich bei Art. 107 ZPO um eine Kann-Bestimmung, welche dem urteilenden Gericht ein Ermessen einräumt (siehe auch BSK ZPO-Rüegg/Rüegg, Art. 107 N 1). Vor diesem Hintergrund ist das Vorgehen der Vorinstanz, die Kosten vollumfänglich der Beschwerdeführerin aufzuerlegen, nicht zu beanstanden und besteht keine Veranlassung, in das Ermessen der Vorinstanz einzugreifen. Antrag 3 Teilsatz 2 ist damit abzuweisen. 2. Die Gerichtsgebühr für das vorliegende Verfahren ist auf Fr. 500.- festzusetzen. Ausgangsgemäss sind die Kosten des Verfahrens - entgegen Antrag 8 (act. 2 S. 2) - der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 83 Abs. 3 GOG i.V.m. Art. 106 Abs. 1 ZPO i.V.m. § 20 GebV OG). Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen. 3. Die Verwaltungskommission entscheidet als obere Aufsichtsbehörde letztinstanzlich über die vorliegende Beschwerde. Ein kantonales Rechtsmittel dagegen besteht nicht (Hauser/Schweri/Lieber, a.a.O., § 84 N 1). Vorbehalten bleibt hingegen das Rechtsmittel der Beschwerde an das Bundesgericht (Beschluss der Verwaltungskommission OGer ZH Geschäfts-Nr. VB200006-O

- 12 - vom 1. Dezember 2020, E. IV.2; BSK ZGB II-Schmid, Art. 956b N 5; vgl. auch Entscheid des Bundesgerichts 5A\_732/2018 vom 13. September 2018). Es wird beschlossen:

## **E. 2**

Dispositiv 2 des Zirkulationsbeschluss vom 5. Juli 2024 im Bezug auf CB230120 & CB230139 sei für nichtig zu erklären und aufzuheben und die Beschwerde sei gutzuheissen soweit es nicht gegenstandslos geworden ist.

- 3 -

### **E. 2.1**

Nach zahlreichen rechtlichen Ausführungen zum Willkürverbot und dem Grundsatz von Treu und Glauben (act. 2 Rz 1 f.), zum rechtlichen Gehör (act. 2 Rz 4 f.), zu Art. 5 Abs. 1 BV (act. 2 Rz 7 f.), zum Legalitäts- und Verhältnismässigkeitsprinzip (act. 2 Rz 9), zur Nichtigkeit von Entscheiden, zum Grundsatz iura novit curia (act. 2 Rz 12 f.) sowie zum Willkürverbot (act. 2 Rz 14 f.), welche allesamt keinen konkreten Bezug zum angefochtenen Entscheid aufweisen und worauf daher nicht näher einzugehen ist, bringt die Beschwerdeführerin in der Sache das Folgende vor: Die Vorinstanz führe aus, die Verfügungsbeschränkungen seien nicht nichtig. Damit verstosse sie gegen Treu und Glauben. Den Verfügungen vom 27. Juni 2024, Geschäfts-Nrn. EB240709-L und

EB240710-L, könne entnommen werden, dass die Betreibungen Nrn. 5 und 6 inzwischen für nichtig erklärt und aufgehoben worden seien. Diese Vormerkungen hätten nicht ins Grundbuch eingetragen werden dürfen, zumal dem Friedensrichteramt der Stadt Zürich, Kreise ... & ... keine Rechtspersönlichkeit zukomme (act. 2 Rz 18-21). Damit zusammenhängend stellt die Beschwerdeführerin in Antrag 4 das Begehren, es seien die Vormerkungen der Verfügungsbeschränkungen im Grundbuch betreffend die Betreibungen Nrn. 3, 4, 5 und 6 für nichtig zu erklären und aufzuheben (siehe auch act. 2 Rz 25 und 33). In Antrag 5 beantragt sie sodann, die Zustellungen der Vormerkungen hinsichtlich der besagten Betreibungen für nichtig zu erklären und aufzuheben.

## **E. 2.2**

Zutreffend ist, dass die Verfügungsbeschränkungen in den Betreibungen Nrn. 5, 6 und Nr. 3 gelöscht wurden (act. 4/17/1-3). Dies stellte auch die Vorinstanz fest und schrieb die Beschwerde daher in diesem Umfang als gegenstandslos geworden ab (act. 3 E. 3.2). Die Beschwerdeführerin unterlässt es, sich in der Beschwerdeschrift mit den vorinstanzlichen Erwägungen näher auseinanderzusetzen und darzulegen, weshalb die Feststellung der Gegen-

- 6 - standslosigkeit unzutreffend sei und sich die Vorinstanz zu Unrecht nicht mit der Thematik der Nichtigkeit befasst habe. In ihren Ausführungen fokussiert sie sich primär auf die geltend gemachte Nichtigkeit der besagten Betreibungen infolge Verjährung, fehlender Rechtspersönlichkeit der Gläubigerin sowie infolge Rechtswidrigkeit von Betreibungen auf Geldleistung (act. 2 Rz 19, 21, 23, 26-27, 30, 32, 33). Diese Vorbringen sind indes vorliegend nicht von Bedeutung, da die Verfügungsbeschränkungen in der Zwischenzeit auf Betrieben des Betreibungsamtes hin mit der Begründung des Wechsels des Pfändungssubstrates wiedererwägungsweise gelöscht wurden (act. 4/17/1-3). Da die Vorinstanz das Verfahren hinsichtlich der Betreibungen 3, 5 und 6 folglich als gegenstandslos geworden abschreiben musste, hatte sie sich mit den Vorbringen in der Sache, insbesondere mit der Frage der Nichtigkeit der Vormerkungen sowie von deren Zustellungen, nicht mehr auseinanderzusetzen. Ein aufsichtsrechtlich relevantes Fehlverhalten ist nicht ersichtlich. Soweit die Beschwerdeführerin in der vorliegenden Beschwerde in Antrag 4 um Aufhebung der Verfügungsbeschränkungen hinsichtlich der Betreibungen Nrn. 3, 5 und 6 sowie in Antrag 5 um Nichtigerklärung der massgeblichen Zustellungen ersucht, ist darauf nicht einzutreten, da die Verfügungsbeschränkungen bereits wieder gelöscht wurden (act. 4/17/1-3) und es insoweit an einem Rechtsschutzinteresse der Beschwerdeführerin fehlt. Im Zusammenhang mit der Verfügungsbeschränkung betreffend die Betreibung Nr. 4 über Fr. 3'159.85 zzgl. Zinsen und Kosten verneinte die Vorinstanz ein aufsichtsrechtliches Fehlverhalten durch das Grundbuchamt. Es erwog, der Grundbuchverwalter habe die Anmeldung zur Eintragung oder Löschung einer Verfügungsbeschränkung im Grundbuch sofort in das Tagebuch einzutragen (Art. 81 Abs. 1 lit. a und Art. 131 Abs. 1 GBV [SR 211.432.1]). Dabei habe er lediglich zu überprüfen, ob die formellen Voraussetzungen für die Eintragung ins Hauptbuch gegeben seien (Art. 83 GBV). Insbesondere prüfe er, ob die anmeldende Behörde für die Anmeldung zuständig sei, sofern diese durch eine Behörde oder eine Person mit öffentlichen Aufgaben (Grundbuchamt, Urkundsperson, Gerichts-, Betreibungs- oder Konkursbehörde) erfolge (Art. 85 GBV). Nicht zu prüfen seien hingegen materiell-rechtliche Aspekte,

- 7 - namentlich solche betreffend den der Grundbuchanmeldung zugrunde liegenden Rechtsgrund oder solche betreffend eine allfällige Nichtigkeit des Pfändungsverfahrens.

Ohnehin sei die Beschwerde gegen die Anmeldung des Betreibungsamtes zur Vormerkung einer Verfügungsbeschränkung im Grundbuch betreffend die Betreuung Nr. 4 in der Zwischenzeit abgewiesen worden (act. 3 E. 3.2). Die Betreuung Nr. 4 betrifft eine Forderung des Kantons Zürich, vertreten durch das Kantonale Steueramt Zürich, (act. 4/3/2). Das Betreibungsamt Zürich 7 meldete am 31. Oktober 2023 die Vormerkung einer Verfügungsbeschränkung im Grundbuch an (act. 4/3/2). Die Beschwerdeführerin setzt sich weder mit dieser Ausgangslage noch mit den Erwägungen der Vorinstanz auseinander. Sie legt nicht dar, woraus sie das Vorliegen eines Nichtigkeitsgrundes bzw. die fehlende Gesetzmässigkeit der Eintragung der Verfügungsbeschränkung (siehe act. 2 Rz 25) ableitet. Ihr Vorbringen betreffend die fehlende Rechtspersönlichkeit des Friedensrichteramtes der Stadt Zürich, Kreise ... & ..., (act. 2 Rz 21) geht an der Sache vorbei und vermag die Erwägungen der Vorinstanz zur Prüfungspflicht des Grundbuchverwalters nicht in Frage zu stellen, zumal es sich beim Gläubiger nicht um das besagte Friedensrichteramt handelt. Hinweise auf die Nichtigkeit der Verfügungsbeschränkung bzw. deren Zustellung bestehen gestützt auf die vorhandenen Akten keine (siehe auch act. 4/4), weshalb der vorinstanzliche Entscheid insoweit zu schützen ist. Ein aufsichtsrechtlich relevantes Fehlverhalten der Vorinstanz ist nicht ersichtlich. Die Anträge 4 und 5 sind abzuweisen.

### **E. 3**

Dispositiv 2 des des Zirkulationsbeschluss vom 5. Juli 2024 im Bezug auf CB230120 & CB230139 sei für nichtig zu erklären und aufzuheben und die Sache sei der Vorinstanz und den Entscheidebühre sei von CHF500 auf NULL anzusetzen und die Entscheidebühre sei dem Beschwerdeführerin aufzulegen.

#### **E. 3.1**

Weiter rügt die Beschwerdeführerin eine Verletzung ihres rechtlichen Gehörs im Rahmen des Vorgangs der Eintragung der Verfügungsbeschränkungen im Grundbuch durch das Betreibungsamt (act. 2 Rz 22, 28, 31). Im vorliegenden Verfahren kommt dem Betreibungsamt keine Parteistellung zu. Auf dieses Vorbringen ist daher nicht einzutreten.

#### **E. 3.2**

Die Beschwerdeführerin beanstandet ferner, dass das Grundbuchamt das Betreibungsamt nicht aufgefordert habe, sie, die Beschwerdeführerin, über die Vormerkungen zu informieren und einen anfechtbaren Entscheid zu erlassen (act. 2 Rz 22 und 29). Diese sich gegen das Grundbuchamt richtenden Bean-

- 8 - standungen erweisen sich als unbegründet. Dem Grundbuchamt obliegt keine Pflicht, Betreibungsämtern in Bezug auf durch sie zu erlassende Anordnungen Anweisungen zu erteilen. Zudem ergibt sich aus der Grundbuchverordnung keine Pflicht zur Gewährung des rechtlichen Gehörs vor Eintragung einer Anmeldung im Tagebuch. Wie von der Vorinstanz zutreffend erwogen, ist die Anmeldung zur Eintragung oder Löschung einer Verfügungsbeschränkung im Grundbuch sofort in das Tagebuch einzutragen (Art. 81 Abs. 1 lit. a und Art. 131 Abs. 1 GBV [SR 211.432.1]), wobei lediglich die formellen Voraussetzungen für die Eintragung ins Hauptbuch zu überprüfen sind (Art. 83 ff. GBV; BSK ZGB II-Schmid/Arnet, Art. 965 N 31 f.; CHK-Handkommentar zum Schweizer Privatrecht-Deillon-Schegg, Art. 965 N 18; Schmid/Hürliemann-Kaup, Sachenrecht, 6. Auflage, Zürich 2022, N 446). Eine Pflicht zur Gewährung des rechtlichen Gehörs besteht in diesem Verfahrensstadium nicht. Ohnehin macht die Beschwerdeführerin in ihrer

Eingabe vom 22. November 2023 (act. 4/2) geltend, dass sie von den Anmeldungen zur Vormerkung einer Verfügungsbeschränkung Kenntnis erhalten habe. Es ist damit davon auszugehen, dass ihr diese seitens der Behörden zugestellt wurden (siehe auch Antrag 5 der hiesigen Beschwerdeschrift). 4. Ferner moniert die Beschwerdeführerin, dass die Verfügungsbeschränkungen vorgemerkt worden seien, obwohl ihr Rechtsvorschlag nicht beseitigt gewesen und am 2. November 2023 eine Pfändungsankündigung erlassen worden sei (act. 2 Rz 30, siehe auch act. 2 Rz 27). Auch hier gilt entsprechend den Erwägungen der Vorinstanz, dass bei der Vormerkung von Verfügungsbeschränkungen durch den Eintrag ins Tagebuch keine materiell-rechtliche Prüfung der Grundbuchanmeldung zugrunde liegenden Pfändungsverfahrens vorgenommen wird. Vielmehr hat das Grundbuchamt bei Anträgen durch das Betreibungsamt primär zu prüfen, ob es für die Anmeldung der Verfügungsbeschränkung zuständig ist (Art. 960 Abs. 1 Ziff. 1 ZGB i.V.m. Art. 83 und 85 GBV; BSK ZGB II-Schmid/Arnet, Art. 965 N 32). Folglich hat das Grundbuchamt im Rahmen des Tagebucheintrags (siehe act. 4/2 und act. 4/4) keine weiteren Aspekte des Pfändungsverfahrens miteinzubeziehen.

- 9 - 5. Auch nicht gefolgt werden kann dem Vorbringen der Beschwerdeführerin, es sei rechtswidrig, bezüglich Betreibungen auf Zahlungen eine Vormerkung einer Verfügungsbeschränkung vorzunehmen (act. 2 Rz 32). Verfügungsbeschränkungen können nach Art. 960 ZGB für einzelne Grundstücke vorgemerkt werden aufgrund einer amtlichen Anordnung zur Sicherung streitiger oder vollziehbarer Ansprüche (Ziff. 1), aufgrund einer Pfändung (Ziff. 2) oder aufgrund eines Rechtsgeschäftes, für das diese Vormerkung im Gesetz vorgesehen ist (Ziff. 3). Insbesondere zur Sicherung von Ansprüchen sowie im Rahmen einer Pfändung, welcher immer eine auf Geldleistung lautende Betreibung vorausgeht, können Verfügungsbeschränkungen eingetragen werden (siehe auch BSK ZGB II-Schmid/Arnet, Art. 965 N 8b betr. Legitimation der Zwangsvollstreckungsbehörden). Die Verfügungsbeschränkung betreffend die Betreibung Nr. 4 erfolgte als vorsorgliche Sicherungsmassnahme zur Vorbereitung der Pfändung (act. 4/3/2) und war insoweit zulässig. Dem beschwerdeführerischen Vorbringen kann nicht gefolgt werden. 6. In Antrag 6 beantragt die Beschwerdeführerin ferner die Feststellung der Nichtigkeit der Abweisung der Grundbuchanmeldung vom 23. November 2023 (act. 2 S. 2). Die Beschwerdeführerin ficht hierbei die Verfügung des Beschwerdegegners vom 23. November 2023 (act. 4/4) an. Vor Vorinstanz wurde dieser Antrag mit der Begründung abgewiesen, dass die Anmeldung der Löschung eines Grundbucheintrags durch die betroffene Grundstückseigentümerin einer schriftlichen Ermächtigung des Betreibungsamtes bedürfe, welche vorliegend gefehlt habe (act. 3 E. 3.4). Diesen überzeugenden Erwägungen ist in Anbetracht der klaren gesetzlichen Regelung in Art. 131 Abs. 2 GBV, wonach es bei einer Löschung einer schriftlichen Ermächtigung der aus dem Eintrag berechtigten Personen, des Gerichts oder einer anderen zuständigen Behörde bedarf, ohne Weiteres zu folgen. Hinweise auf die Nichtigkeit der Verfügung über die Abweisung der Grundbuchanmeldung vom 23. November 2023 (act. 4/4) bestehen keine bzw. werden nicht überzeugend geltend gemacht.

- 10 - 7. In Antrag 7 ersucht die Beschwerdeführerin schliesslich um Anweisung des Rekursgegners, die Verfügungsbeschränkung in Bezug auf die Betreibung Nr. 4 zu löschen (act. 2 S. 2). Auch hier gilt, dass eine Löschung gestützt auf Art. 131 Abs. 2 GBV die schriftliche Ermächtigung des Betreibungsamtes erfordert. Eine solche ist nicht aktenkundig. Die Beschwerdeführerin macht denn auch nicht geltend, eine solche sei erteilt

worden. Nichtigkeitsgründe wurden seitens der Beschwerdeführerin nicht überzeugend vorgetragen. Hin- weise auf das Vorliegen von solchen bestehen sodann keine. Damit besteht keine Veranlassung für die geforderte Anweisung und ist auch dieser Antrag abzuweisen.

**E. 4**

Die Vormerkungen für Verfügungenbeschränkung im Grundbuch vom 1. und 2. November im Bezug auf die Betreibungen 3, 4, 5, 6 sei für nichtig zu erklären und aufzuheben.

**E. 5**

Die Zustellungen der Vormerkungen für Verfügungenbeschränkung im Grundbuch vom 1. und 2. November im Bezug auf die Betrei- bungen 3, 4, 5, 6 sei für nichtig zu erklären und aufzuheben.

**E. 6**

Die Abweisung der Grundbuchanmeldung vom 23. November 2023 sei für nichtig zu erklären.

**E. 7**

Das Grundbuchamt B.\_\_\_\_\_ sei gerichtlich anzuweisen, die Verfü- gungebeschränkung im Bezug auf Betreibung 4 zu löschen.

**E. 8**

Zusammenfassend ist damit festzuhalten, dass die Beschwerde abzuweisen ist, soweit darauf einzutreten ist. IV.

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