

Obergericht des Kantons Zürich

Verwaltungskommission



Geschäfts-Nr. VB180002-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 MLaw C. Funck

Beschluss vom 12. Juli 2018

in Sachen

A._____,

Beschwerdeführerin

gegen

Notariat, Grundbuch- und Konkursamt Riesbach-Zürich,

Beschwerdegegnerin

betreffend **Aufsichtsbeschwerde gegen den aufsichtsrechtlichen Beschwerdeentscheid des Bezirksgerichts Zürich, I. Abteilung, vom 8. März 2018 (CB170131-L)**

Erwägungen:

I.

1. Die Beschwerdeführerin ist zusammen mit ihrem mittlerweile von ihr geschiedenen Ehemann, B._____, als Miteigentümerin je zur Hälfte der Liegenschaft C.____-strasse ..., D.____, Grundbuchblatt Nr. 1, Kataster Nr. 2, im Grundbuch eingetragen. Mit Schreiben vom 3. Oktober 2017 verlangte die Beschwerdeführerin von der Beschwerdegegnerin einerseits die Änderung ihrer Personalien sowie andererseits die Übertragung des Miteigentumsanteils von B._____ an sie, sodass sie neu als Alleineigentümerin im Grundbuch aufgeführt werde (act. 6/6/1). Mit Verfügung vom 4. Oktober 2017 wies die Beschwerdegegnerin die Grundbuchanmeldung vollumfänglich ab (act. 6/2/1 = 6/6/2; nachfolgend zitiert als act. 6/6/2).
2. Mit Eingabe vom 4. November 2017 erhob die Beschwerdeführerin gegen diese Verfügung bei der I. Abteilung des Bezirksgerichts Zürich als Aufsichtsbehörde über Grundbuchämter (nachfolgend: Vorinstanz) Beschwerde, wobei sie sowohl die vorläufige als auch die definitive Eintragung der von ihr bei der Beschwerdegegnerin verlangten Änderungen sowie eine Grundbuchsperre über beide Miteigentumsanteile beantragte (act. 6/1). Die Vorinstanz wies die Beschwerde nach Durchführung eines Verfahrens mit Zirkulationsbeschluss vom 8. März 2018 ab, soweit sie darauf eintrat (act. 4/1 = act. 5 = act. 6/14; nachfolgend zitiert als act. 5).
3. Dagegen erhob die Beschwerdeführerin bei der in der Rechtsmittelbelehrung angegebenen II. Zivilkammer des Obergerichts des Kantons Zürich (act. 5 Dispositiv-Ziffer 5) mit Eingabe vom 1. Mai 2018 Beschwerde (act. 2). Die II. Zivilkammer eröffnete in der Folge das Verfahren PS180060-O, schrieb es aber mangels Zuständigkeit mit Verfügung vom 7. Mai 2018 ab und überwies die Angelegenheit der Verwaltungskommission des Obergerichts des Kantons Zürich (act. 1).

4. Diese eröffnete das vorliegende Verfahren. Die Akten der Vorinstanz wurden von der II. Zivilkammer zusammen mit deren Verfügung überwiesen und befinden sich als act. 6/1-15 in den vorliegenden Akten.
5. Gemäss § 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 von Stellungnahmen verzichtet werden. Das Verfahren erweist sich als spruchreif.

II.

1. 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, GOG-Kommentar, Zürich/Basel/Genf 2012, § 80 N 1 und § 84 N 1). Die Verwaltungskommission ist daher zur Behandlung der vorliegenden Beschwerde zuständig.
- 2.1. Gegen Beschwerdeentscheide der Bezirksgerichte kann innert zehn Tagen seit deren Mitteilung Aufsichtsbeschwerde beim Obergericht erhoben werden (§ 84 Satz 1 GOG). Diese Frist steht in den Gerichtsferien nicht still, da Art. 145 Abs. 1 ZPO nicht zur Anwendung kommt (OGer ZH VB120016 vom 5. Dezember 2012, E. IV.1.1). Die Gerichte haben auf diesen Umstand hinzuweisen (Art. 145 Abs. 3 ZPO i.V.m. § 83 Abs. 3 GOG), wobei der Hinweis konstitutiv ist. Sein Fehlen führt entsprechend dazu, dass sich die Frist trotzdem unter Berücksichtigung der Gerichtsferien berechnet (BGE 139 III 78 E. 5.4.3; vgl. auch OGer ZH VB120016 vom 5. Dezember 2012, E. IV.1.2). Im Übrigen dürfen den Parteien aus unrichtigen Rechtsmittelbelehren keine Nachteile erwachsen, sofern sie die Unrichtigkeit nicht er-

kannten und auch bei gebührender Aufmerksamkeit nicht hätten erkennen müssen, wobei nur grobe prozessuale Unsorgfalt die unrichtige Rechtsmittelbelehrung aufzuwiegen vermag. Der Sorgfaltsmassstab richtet sich nach den konkreten Umständen und den Rechtskenntnissen der betroffenen Partei. So wird etwa von einer rechtsunkundigen und nicht anwaltlich vertretenen Partei, die nicht namentlich aus früheren Verfahren über einschlägige Erfahrungen verfügt, anders als von einem Rechtsanwalt nicht verlangt, dass sie den massgeblichen Gesetzestext konsultiert, um die Rechtsmittelbelehrung zu überprüfen (BGE 135 III 374 E. 1.2.2.1; ZK ZPO-Staehelin, 3. Aufl. 2016, Art. 238 N 27; je m.w.H.).

2.2. Der angefochtene Beschluss ging der Beschwerdeführerin am 19. März 2018 zu (act. 6/15/3), sodass die zehntägige Beschwerdefrist grundsätzlich bereits am 29. März 2018 abgelaufen wäre. Weil die Vorinstanz aber nicht darauf hinwies, dass die Frist in den Gerichtsferien nicht stillsteht (act. 5 Dispositiv-Ziffer 5), ist der Fristenstillstand bei der Berechnung des Fristenlaufs zu berücksichtigen. Weiter ist zu beachten, dass die Vorinstanz in der Rechtsmittelbelehrung fälschlicherweise eine Beschwerdefrist von 30 Tagen aufführte (act. 5 Dispositiv-Ziffer 5). Die Beschwerdeführerin ist nicht anwaltlich vertreten und war es auch vor der Vorinstanz nicht. Zwar führte sie schon zahlreiche Prozesse, doch handelt es sich vorliegend soweit ersichtlich um ihre erste Aufsichtsbeschwerde. Folglich ist sie betreffend die diesbezüglich geltenden prozessualen Vorschriften nach wie vor als Laie zu betrachten, weshalb ihr nicht als grobe prozessuale Unsorgfalt vorgeworfen werden kann, dass sie die unrichtige Rechtsmittelbelehrung nicht als solche erkannte. Entsprechend dürfen ihr aus der unrichtigen Rechtsmittelbelehrung keine Nachteile entstehen. Damit ist insgesamt von einem Ablaufen der Rechtsmittelfrist am 3. Mai 2018 auszugehen. Mit der Beschwerde vom 1. Mai 2018, welche am 2. Mai 2018 bei der Post aufgegeben wurde (act. 2), hielt die Beschwerdeführerin die Beschwerdefrist ein.

3.1. Gemäss Art. 321 Abs. 1 ZPO i.V.m. § 84 GOG ist die Beschwerde bei der Rechtsmittelinstanz schriftlich und begründet einzureichen. Dies bedeutet

einerseits, dass konkrete Rechtsmittelanträge zu stellen sind, aus denen hervorgeht, in welchem Umfang der vorinstanzliche Entscheid angefochten wird. Bei Laien wird sehr wenig verlangt; als Antrag genügt eine – allenfalls in der Begründung enthaltene – Formulierung, aus der sich mit gutem Willen herauslesen lässt, wie das Obergericht entscheiden soll (vgl. etwa OGer ZH PF110034 vom 22. August 2011, E. 3.2; Hungerbühler/Bucher, DIKE-Komm-ZPO, 2. Aufl. 2016, Art. 321 N 17 i.V.m. Art. 311 N 16 und 26). Im Rahmen der Begründung ist andererseits darzulegen, an welchen Mängeln der vorinstanzliche Entscheid leidet. Die Beschwerde führende Partei hat sich mit anderen Worten mit dem angefochtenen Entscheid auseinanderzusetzen und im Einzelnen aufzuzeigen, aus welchen Gründen er falsch ist (vgl. etwa ZK ZPO-Freiburghaus/Afheldt, 3. Aufl. 2016, Art. 321 N 14 f.). Bei Parteien ohne anwaltliche Vertretung wird an die Begründungslast ebenfalls ein weniger strenger Massstab angelegt (OGer ZH PS110192 vom 21. Februar 2012 E. 5.1). Enthält die Beschwerde keinen rechtsgenügenden Antrag und keine Begründung, ist darauf nicht einzutreten (vgl. statt vieler: Hungerbühler/Bucher, DIKE-Komm-ZPO, 2. Aufl. 2016, Art. 321 N 17 i.V.m. Art. 311 N 28 und 46).

- 3.2. Die Beschwerdeführerin stellt in ihrer Beschwerde keine ausdrücklichen Anträge (vgl. act. 2). Allerdings kann ihren Ausführungen in der Beschwerdeschrift entnommen werden, dass sie mit den von der Vorinstanz hinsichtlich gewissen Begehren getroffenen Nichteintretensentscheiden, insbesondere dem Entscheid betreffend die Grundbuchsperrung, sowie mit der Abweisung des Antrages auf Übertragung des Miteigentumsanteils von B._____ an die Beschwerdeführerin nicht einverstanden ist und insofern sinngemäss um Aufhebung des angefochtenen Entscheides und um Gutheissung ihrer diesbezüglichen bei der Vorinstanz gestellten Anträge ersucht (act. 2). Da die Beschwerdeführerin juristischer Laie ist, genügt dies den Anforderungen. Mit den im angefochtenen Entscheid behandelten und von ihr beanstandeten Themen setzt sich die Beschwerdeführerin, die ihre Eingabe wie bereits erwähnt ohne anwaltliche Hilfe verfasste, im Übrigen hinreichend auseinander

und bringt konkrete Rügen vor (vgl. act. 2), sodass auch die Begründung den Anforderungen genügt.

4. Im Übrigen ist die Beschwerdeführerin durch den angefochtenen Entscheid beschwert und somit zur Beschwerde legitimiert. Auf die Beschwerde ist folglich einzutreten.
5. 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, neue Tatsachen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO).
6. Sofern die Beschwerdeführerin in ihrer Beschwerde um Erteilung der aufschiebenden Wirkung bzw. um Anordnung vorsorglicher Massnahmen ersucht (vgl. act. 2 S. 4), wird dies mit dem vorliegenden Entscheid gegenstandslos. Der Vollständigkeit halber ist darauf hinzuweisen, dass diese Anträge ohnehin abzuweisen gewesen wären; einerseits, weil im angefochtenen Entscheid keine Anordnung getroffen wurde, deren Wirkung hätte aufgeschoben werden können, und andererseits, weil die Voraussetzungen für die Anordnung vorsorglicher Massnahmen nicht gegeben sind.

III.

- 1.1. Die Vorinstanz erwog, auf den Antrag der Beschwerdeführerin, es sei eine vorläufige Eintragung im Sinne von Art. 961 Abs. 1 ZGB im Grundbuch anzuordnen, sei mangels sachlicher Zuständigkeit nicht einzutreten. Vorläufige Eintragungen im Streitfall gemäss Art. 961 Abs. 1 i.V.m. Art. 966 Abs. 2 ZGB seien im summarischen Verfahren zu behandeln und fielen gemäss Art. 249 lit. d Ziff. 1 ZPO und § 24 lit. c GOG in die Zuständigkeit des Einzelgerichtes und nicht in diejenige der Aufsichtsbehörden über die Grundbuchämter (act. 5 E. 3.1).

- 1.2. Ebenfalls sachlich nicht zuständig sei die Vorinstanz zur Behandlung des Antrages der Beschwerdeführerin auf Anordnung einer Grundbuchsperrung im Sinne von Art. 960 ZGB. Eine Grundbuchsperrung sei gemäss Art. 56 GBV beim Grundbuchamt zu beantragen, erst gegen eine ablehnende Entscheidung des Grundbuchamtes könne bei der Aufsichtsbehörde Beschwerde erhoben werden. Aus der angefochtenen Verfügung ergebe sich keine Abweisung eines Antrages betreffend eine Grundbuchsperrung, es sei davon auszugehen, dass die Beschwerdeführerin bei der Beschwerdegegnerin noch kein formelles Begehren gestellt habe (act. 5 E. 3.2).
- 1.3. Der Antrag der Beschwerdeführerin betreffend die Eigentumsübertragung sei abzuweisen. Weder aus den Erwägungen noch aus dem Dispositiv des Urteils des Bundesgerichts vom 30. Mai 2017, auf welches sich die Beschwerdeführerin stütze, ergebe sich, dass der Beschwerdeführerin das Eigentum an der streitgegenständlichen Liegenschaft zugesprochen worden sei, vielmehr sei ihre diesbezügliche Beschwerde abgewiesen worden. Damit liege gerade keine Zuteilung der streitgegenständlichen Liegenschaft an die Beschwerdeführerin vor, zumal das Obergericht des Kantons Zürich den freihändigen Verkauf bzw. die öffentliche Versteigerung der fraglichen Liegenschaft angeordnet habe (act. 5 E. 4.2).
- 1.4. Sofern die Beschwerdeführerin die Auflösung des Miteigentums durch das Grundbuchamt und eine Entschädigung von B._____ von Fr. 280'000.– verlange, sei auf die Beschwerde nicht einzutreten. Die güterrechtliche Auseinandersetzung sei im Scheidungsverfahren vorzunehmen, wie dies zwischen der Beschwerdeführerin und B._____ auch gemacht worden sei. Allfällige neue Tatsachen und Beweismittel diesbezüglich hätten im Scheidungsverfahren vorgebracht und in diesem Prozess beurteilt werden müssen. Es liege weder in der Kompetenz der Beschwerdegegnerin noch in derjenigen der Aufsichtsbehörde, über die Auflösung des Miteigentums zu entscheiden und der Beschwerdeführerin unter Anwendung von Art. 205 Abs. 2 ZGB die streitgegenständliche Liegenschaft zuzuweisen (act. 5 E. 4.3).

- 1.5. Was die verlangte Änderung ihrer Personalien im Grundbuch betreffe, habe die Beschwerdeführerin als Belege dafür lediglich Kopien eingereicht, was den formellen Anforderungen an Grundbuchbelege nicht genüge, wären doch gemäss Art. 62 Abs. 1 GBV Originale oder von Behörden oder Urkundspersonen erstellte Ausfertigungen oder beglaubigte Kopien nötig gewesen. Es sei vertretbar, dass die Beschwerdegegnerin deswegen die Grundbuchanmeldung abgewiesen habe, ohne der Beschwerdeführerin eine kurze Nachfrist zur Verbesserung anzusetzen. Der Beschwerdeführerin bleibe es unbenommen, die Zivilstands- und Namensänderung gestützt auf einen aktuellen Zivilstandsausweis in rechtsgenügender Form beim Grundbuchamt erneut zur Eintragung anzumelden, sofern sie überhaupt noch als Miteigentümerin der streitgegenständlichen Liegenschaft im Grundbuch eingetragen sei, was aufgrund der Ausweisungsanzeige des Gemeindeammanntes Küsnacht-Zollikon-Zumikon vom 15. September 2017 per 8. November 2017 fraglich sei, an dieser Stelle aber offen gelassen werden könne (act. 5 E. 5.2).
2. Die Beschwerdeführerin bringt gegen gewisse dieser Erwägungen Einwände vor. So kritisiert sie den Umstand, dass die Vorinstanz auf diverse ihrer Anträge nicht eintrat, wobei sie auch eine Verletzung des rechtlichen Gehörs rügt, und sie macht Ausführungen, weshalb ihrer Ansicht nach konkret die Abweisung der Eigentumsübertragung sowie das Nichteintreten auf den Antrag betreffend die Grundbuchsperre falsch seien (vgl. act. 2). Auf diese Vorbringen ist nachfolgend im Einzelnen einzugehen.
- 3.1. Zunächst macht die Beschwerdeführerin geltend, die Vorinstanz begründe ihren negativen Entscheid hauptsächlich mit mangelnder Zuständigkeit. Sie, die Beschwerdeführerin, habe ihren "Rekurs" an die Vorinstanz aber gemäss der Rechtsmittelbelehrung in der Verfügung der Beschwerdegegnerin vom 4. Oktober 2017 erhoben, welche damit fehlerhaft sei. Die Nachteile einer unkorrekten Rechtsmittelbelehrung dürften sich nicht zu ihren Lasten auswirken (act. 2 S. 1 f.). Dem ist entgegen zu halten, dass nicht ersichtlich ist, inwiefern die Rechtsmittelbelehrung in der Verfügung der Beschwerdegeg-

nerin vom 4. Oktober 2017 fehlerhaft sein soll. So ist darin korrekt festgehalten, dass sich die Beschwerdeführerin gegen die Abweisung ihrer Anträge auf Änderung ihrer Personalien im Grundbuch sowie auf Übertragung des Miteigentumsanteils von B._____ an sie bei der Vorinstanz beschweren könne (vgl. act. 6/6/2 S. 2). Die Vorinstanz, die zur Beurteilung dieser Fragen zuständig war, prüfte diese entsprechend auch inhaltlich. Auf die von der Beschwerdeführerin im vorinstanzlichen Verfahren neu gestellten Anträge – betreffend die Grundbuchsperrung, die vorsorgliche Eintragung ins Grundbuch sowie die Auflösung des Miteigentums – konnte sich die Rechtsmittelbelehrung der Beschwerdegegnerin demgegenüber gar nicht beziehen. Wenn die Vorinstanz zum Schluss gelangte, auf diese Anträge nicht eintreten zu können, bedeutet dies folglich nicht, dass die Rechtsmittelbelehrung der Beschwerdegegnerin fehlerhaft war. Ob die Vorinstanz zu Recht der Ansicht war, auf die fraglichen Anträge nicht eintreten zu können, ist sogleich zu prüfen.

- 3.2. Die Beschwerdeführerin bringt weiter vor, eine blosser "Abweisung" ihrer Beschwerde – insbesondere ihrer Anträge betreffend Anordnung einer Grundbuchsperrung und Zuweisung des Miteigentumsanteils von B._____ an sie – ohne die Begehren inhaltlich zu prüfen, verletze ihren Anspruch auf rechtliches Gehör und ihr Recht auf Eigentumsschutz (act. 2 S. 2). Dem ist nicht zuzustimmen. Die Vorinstanz begründete das Nichteintreten auf die Anträge betreffend Anordnung einer vorläufigen Eintragung, Anordnung einer Grundbuchsperrung sowie betreffend die Auflösung des Miteigentums an der streitgegenständlichen Liegenschaft mit mangelnder Zuständigkeit. Wie im Folgenden zu zeigen sein wird, war diese Beurteilung korrekt, weshalb die Vorinstanz die fraglichen Ansprüche richtigerweise nicht inhaltlich beurteilte. Damit erfolgte auch keine Verletzung des rechtlichen Gehörs der Beschwerdeführerin. Das Begehren auf Übertragung des Miteigentumsanteils von B._____ an die Beschwerdeführerin schliesslich behandelte die Vorinstanz entgegen der Beschwerdeführerin auch materiell, erachtete den Anspruch jedoch – zu Recht, wie im Folgenden darzulegen sein wird (vgl. E. 3.5) – als

nicht gegeben. Auch diesbezüglich liegt folglich keine Verletzung des rechtlichen Gehörs vor.

- 3.3. Betreffend die Begehren um Anordnung einer vorläufigen Eintragung und um Auflösung des Miteigentums legt die Beschwerdeführerin weder dar, weshalb die vorinstanzlichen Überlegungen falsch und die Vorinstanz zur Behandlung dieser Begehren zuständig sein soll – hinsichtlich der Auflösung des Miteigentums scheint sie die Unzuständigkeit sogar zu anerkennen (vgl. act. 2 S. 2) –, noch ist solches ersichtlich. Vielmehr sind die jeweiligen Ausführungen der Vorinstanz überzeugend.
- 3.4. Zur Grundbuchsperrung führt die Beschwerdeführerin aus, sie habe der Beschwerdegegnerin, die für die Behandlung entsprechender Begehren ebenso wie die Vorinstanz sehr wohl zuständig sei, entgegen der Ansicht der Vorinstanz bereits mehrere Gesuche um Anordnung einer Grundbuchsperrung eingereicht. Das erste sei anlässlich einer Sitzung mit der Notarin E. _____ am 27. September 2017 gestellt worden, weitere Anträge seien mit Schreiben vom 1. November 2017 sowie 16. Januar 2018 erfolgt. Alle Begehren seien unbeantwortet geblieben (act. 2 S. 2 f.). Dass in ihrer von der Beschwerdegegnerin mit Verfügung vom 4. Oktober 2017 abgewiesenen Grundbuchanmeldung vom 3. Oktober 2017, welche Gegenstand des vorliegenden Verfahrens bildet, ein Antrag um Anordnung einer Grundbuchsperrung enthalten war, bringt die Beschwerdeführerin aber nicht vor und es geht dies aus dem entsprechenden Gesuch auch nicht hervor (vgl. act. 6/6/1). Damit erachtete sich die Vorinstanz zu Recht nicht als zuständig, den in der Beschwerde vom 4. November 2017 enthaltenen Antrag um Anordnung einer Grundbuchsperrung zu behandeln, bezog sich dieses Begehren doch nicht auf eine Abweisung eines vorgängig bei der Beschwerdegegnerin gestellten Ersuchens, sondern wurde erstmals bei der Vorinstanz gestellt. Die von der Beschwerdeführerin erstmals im zweitinstanzlichen Beschwerdeverfahren geltend gemachte Rechtsverweigerung durch die Beschwerdegegnerin müsste sodann zunächst bei der Vorinstanz als unterer kantonaler Aufsichtsbehörde gerügt werden. Die Beschwerdeführerin kann mit diesem

Vorwurf nicht direkt an die zweite Beschwerdeinstanz gelangen; die Verwaltungskommission ist zu dessen Behandlung im vorliegenden Verfahren nicht zuständig. Im Übrigen beruht die entsprechende Rüge auf erstmals im zweitinstanzlichen Beschwerdeverfahren vorgebrachten neuen Tatsachen, die gemäss Art. 326 Abs. 1 ZPO nicht mehr berücksichtigt werden könnten, was vorliegend zur Verneinung der gerügten Verletzung führen müsste.

- 3.5. Was schliesslich den Antrag auf Übertragung des Miteigentumsanteils von B._____ betrifft, so ist den diesbezüglichen Erwägungen der Vorinstanz zuzustimmen. Die Beschwerdeführerin hält diese denn auch nicht für unzutreffend, sondern macht lediglich geltend, weder im Urteil des Obergerichts noch im Entscheid des Bundesgerichtes vom 30. Mai 2017 sei das gesetzliche Vorkaufsrecht der Beschwerdeführerin als Miteigentümerin zurückgezogen worden, weshalb dieses Recht nach wie vor bestehe (act. 2 S. 2). Abgesehen davon, dass es sich hierbei um einen erstmals im zweitinstanzlichen Beschwerdeverfahren und damit angesichts von Art. 326 Abs. 1 ZPO zu spät vorgebrachten Umstand handelt, der nicht mehr berücksichtigt werden kann, bringt die Beschwerdeführerin aber weder vor noch weist sie nach, dass sie ein ihr gegebenenfalls zustehendes Vorkaufsrecht ausgeübt habe. Entsprechend ist nach wie vor nicht ersichtlich, dass sie Alleineigentümerin der streitgegenständlichen Liegenschaft ist und als solche im Grundbuch einzutragen wäre. Da die fragliche Liegenschaft offenbar zwangsversteigert wurde (vgl. act. 2 S. 3 und act. 6/7), ist es überdies ohnehin fraglich, ob die Beschwerdeführerin das Miteigentümervorkaufsrecht nach Art. 682 Abs. 1 ZGB, auf welches sie sich beruft, überhaupt hätte geltend machen können, zumal kein Vorkaufsfall vorliegt, wenn das im Miteigentum stehende Grundstück als Ganzes veräussert oder versteigert wird (vgl. BSK ZGB II-Rey/Strebel, 5. Aufl. 2015, Art. 681 N 10).
- 3.6. Die Beschwerdeführerin macht ferner Ausführungen zu ihrer Ausweisung aus der streitgegenständlichen Liegenschaft (vgl. act. 2 S. 3). Darauf ist jedoch nicht weiter einzugehen, da diese Vorbringen sich nicht auf die entscheiderelevanten Erwägungen der Vorinstanz beziehen und nicht aufzuzei-

gen vermögen, inwiefern der angefochtene Entscheid unrichtig sein soll. Sodann erwähnt die Beschwerdeführerin Gesetzesverletzungen und Delikte im Zusammenhang mit der Versteigerung der Liegenschaft und ihrer Ausweisung, betreffend welche beim Obergericht des Kantons Zürich sowie der Staatsanwaltschaft Verfahren anhängig seien. Die Sperrung des Grundbuches diene demnach auch dem Zweck der Vermeidung eines nicht wieder gutzumachenden Nachteils für sie (act. 2 S. 3). Diese Vorbringen sind einerseits zu unspezifisch, um sie näher beurteilen zu können, und ändern andererseits nichts am bisher Ausgeführten, wonach die Vorinstanz sich zu Recht als nicht zuständig erklärte, den Antrag der Beschwerdeführerin betreffend die Grundbuchsperrung zu behandeln.

4. Die Einwände der Beschwerdeführerin erweisen sich folglich allesamt als unbehelflich, weshalb die Beschwerde abzuweisen ist.

IV.

1. Im Sinne von 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. 500.– festzusetzen sind, vollumfänglich der unterliegenden Beschwerdeführerin aufzuerlegen. Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen, der Beschwerdeführerin nicht aufgrund ihres Unterliegens und der Beschwerdegegnerin nicht, weil ihr im vorliegenden Verfahren keine Aufwände entstanden sind, die zu entschädigen wären.
2. Die Verwaltungskommission entscheidet als zweite Aufsichtsbehörde letztinstanzlich über Aufsichtsbeschwerden. Ein kantonales Rechtsmittel dagegen besteht nicht (Hauser/Schweri/Lieber, a.a.O., § 84 N 1 und 3). Vorbehalten bleibt das Rechtsmittel der Beschwerde ans Bundesgericht.

Es wird beschlossen:

1. Die Anträge der Beschwerdeführerin um Erteilung der aufschiebenden Wirkung bzw. um Anordnung vorsorglicher Massnahmen werden als gegenstandslos geworden abgeschrieben.
2. Die Aufsichtsbeschwerde wird abgewiesen.
3. Die Gerichtsgebühr für das zweitinstanzliche Beschwerdeverfahren wird auf Fr. 500.– festgesetzt.
4. Die Kosten des Verfahrens werden der Beschwerdeführerin auferlegt.
5. Es werden keine Parteienschädigungen zugesprochen.
6. Schriftliche Mitteilung, je gegen Empfangsschein, an:
 - die Beschwerdeführerin,
 - die Beschwerdegegnerin, unter Beilage des Doppels von act. 2,
 - die Vorinstanz, unter Rücksendung der beigezogenen Akten CB170131-L.
7. 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 Verfassungsbeschwerde) i.V.m. Art. 42 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG).

Zürich, 12. Juli 2018

Obergericht des Kantons Zürich
Verwaltungskommission

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw C. Funck

versandt am: