

**ZSU.2022.19**  
(SB.2021.3)  
Art. 41

**Entscheid vom 26. April 2022**

Besetzung      Oberrichter Marbet, Präsident  
                     Oberrichter Lienhard  
                     Oberrichter Richli  
                     Gerichtsschreiber Huber

Gläubigerin      **A. \_\_\_\_\_ AG,**  
                         [...]   
                         vertreten durch Rechtsanwalt Andreas Länzlinger und/oder  
                         Rechtsanwältin Martina Athanas, Brandschenkestrasse 90, 8002 Zürich

Einsprecherin      **B. \_\_\_\_\_ AG,**  
                         [...]   
                         vertreten durch Rechtsanwalt Oliver Kälin,  
                         Technoparkstrasse 1, 8005 Zürich

Schuldner              **C. \_\_\_\_\_,**  
                         [...]

Gegenstand      Arresteinsprache

---

## Das Obergericht entnimmt den Akten:

### 1.

#### 1.1.

Mit Eingabe vom 25. März 2021 stellte die A. AG (nachfolgend: Gläubigerin) beim Bezirksgericht Kulm folgende Begehren:

##### " 1.

Es sei der Arrestgläubigerin ein Arrest auf Vermögenswerte des Arrestschuldners durch Erlass eines Arrestbefehls mit folgendem Inhalt zu bewilligen:

##### Schuldner:

C., X-Strasse, Q.

vertreten durch RA lic. iur. F., Y-Strasse, R.

##### Gläubigerin:

A. AG, Z-Strasse, T.

vertreten durch Rechtsanwälte Dr. Andreas Länzlinger und/oder Martina Athanas, Bär & Karrer AG, Brandschenkestrasse 90, 8002 Zürich

##### Forderungssummen:

CHF 348'500.00 (CHF 1'098'500.00 - CHF 750'000.00);

5 % Zins auf CHF 1'098'500.00 seit 9. August 2010;

CHF 30'240.00; und

CHF 1'938.60.

##### Forderungsgrund:

Die Forderungen resultieren aus dem rechtskräftigen und vollstreckbaren Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich vom 16. Juni 2020 i.V.m. Urteil des Bundesgerichts vom 9. Februar 2021.

##### Arrestgrund:

Art. 271 Abs. 1 Ziff. 6 SchKG (definitiver Rechtsöffnungstitel)

##### Arrestgegenstände:

Liegenschaft Grundbuch S., [...];

Liegenschaft Grundbuch Q., [...];

sämtliche Vermögensgegenstände des Arrestschuldners, insbesondere Forderungen, Kontokorrentguthaben und Barschaften in- und ausländischer Währung, Wertschriften, Depots, Edelmetalle, sonstige Vermögenswerte sowie sämtliche Herausgabeansprüche aus Depotverträgen und Treuhandverhältnissen, bei der Bank G. (...), insbesondere Konto mit IBAN xxx, lautend auf den Arrestschuldner.

Alles soweit arrestierbar bis zur Deckung der Arrestforderung mit Kosten und Zinsen.

### 2.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MwSt.) zulasten des Arrestschuldners."

**1.2.**

Der Präsident des Bezirksgerichts Kulm erliess am 29. März 2021 einen Arrestbefehl im beantragten Umfang.

**2.**

**2.1.**

Die B. AG (nachfolgend: Einsprecherin) beantragte mit Arresteinsprache vom 12. April 2021:

" Der Arrestbefehl vom 29. März 2021, Geschäfts-Nr. SB.2021.2 (Arrest Nr. 34 des Betreibungsamts U.) sei bezüglich der der Einsprecherin gehörenden Liegenschaft X-Strasse in Q., Grundbuch Q., [...], aufzuheben, und die Liegenschaft sei aus dem Arrest zu entlassen.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Arrestgläubigerin."

**2.2.**

C. (nachfolgend: Schuldner) erhob mit Eingabe vom 14. April 2021 seinerseits Einsprache gegen die Verarrestierung des Grundstücks in S. und des Kontos bei der Bank G. sowie gegen "sonstige andersweitig verfügte Arrestierungen".

**2.3.**

Die Gläubigerin nahm mit Eingabe vom 20. Mai 2021 zur Arresteinsprache Stellung.

**2.4.**

Der Präsident des Bezirksgerichts Kulm erkannte am 22. Juni 2021:

" 1.

Die Einsprachen vom 12. April 2021 sowie vom 14. April 2021 werden abgewiesen.

1.

Die Entscheidgebühr von Fr. 1'800.00 wird den Einsprechern je zur Hälfte mit Fr. 900.00 auferlegt. Sie wird mit dem von der Gläubigerin geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 500.00 verrechnet, so dass die Einsprecher der Gläubigerin in solidarischer Haftbarkeit Fr. 500.00 zu ersetzen und dem Gericht Fr. 1'300.00 zu bezahlen haben.

2.

Die Einsprecher werden verpflichtet, der Gläubigerin in solidarischer Haftbarkeit eine Parteientschädigung in Höhe ihrer richterlich genehmigten Anwaltskosten von Fr. 4'848.80 (inkl. MwSt.) zu bezahlen."

**2.5.**

Dagegen erhob die Einsprecherin am 2. Juli 2021 beim Obergericht des Kantons Aargau Beschwerde. Mit Entscheid ZSU.2021.134 vom 8. November 2021 hob das Obergericht den Entscheid des Präsidenten des Bezirksgerichts Kulm vom 22. Juni 2021 auf, soweit er die Arresteinsprache der

Einsprecherin betraf, und wies die Sache zur neuen Entscheidung im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurück.

**2.6.**

Mit Verfügung vom 18. November 2021 wurde der Einsprecherin die Stellungnahme der Gläubigerin vom 20. Mai 2021 zugestellt und Frist zur Erstattung einer Replik angesetzt.

**2.7.**

Mit Replik vom 4. Dezember 2021 beantragte die Einsprecherin erneut:

" Der Arrestbefehl vom 29. März 2021, Geschäfts-Nr. SB.2021.2 (Arrest Nr. 34 des Betreibungsamts U.) sei bezüglich der der Einsprecherin gehörenden Liegenschaft X-Strasse in Q., Grundbuch Q., [...], aufzuheben, und die Liegenschaft sei aus dem Arrest zu entlassen.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Arrestgläubigerin."

**2.8.**

Der Präsident des Bezirksgerichts Kulm entschied am 6. Januar 2022:

" 1.

Die Einsprache vom 12. April 2021 wird abgewiesen.

2.

2.1.

Die Entscheidgebühr von total Fr. 1'800.00 wird der Einsprecherin zur Hälfte mit Fr. 900.00 auferlegt.

Die andere Hälfte von Fr. 900.00 wurde mit Entscheid vom 22. Juni 2021 dem Einsprecher und Schuldner C. auferlegt. In Bezug auf seine Arresteinsprache ist der Entscheid vom 22. Juni 2021 in Rechtskraft erwachsen.

Die Entscheidgebühr von total Fr. 1'800.00 wird mit dem von der Gläubigerin geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 500.00 verrechnet, so dass die Einsprecherin der Gläubigerin in solidarischer Haftbarkeit mit C. Fr. 500.00 zu ersetzen und dem Gericht Fr. 1'300.00 zu bezahlen hat.

2.2.

Die obergerichtliche Entscheidgebühr von Fr. 500.00 (Entscheid vom 8. November 2021, ZSU.2021.134) wird auf die Staatskasse genommen. Der geleistete Kostenvorschuss ist zurückzuerstatten.

3.

Die Einsprecherin wird verpflichtet, der Gläubigerin in solidarischer Haftbarkeit mit dem Schuldner eine Parteientschädigung in Höhe ihrer richterlich genehmigten Anwaltskosten von Fr. 4'848.80 (inkl. MwSt.) zu bezahlen. Sie wird zudem verpflichtet, der Gläubigerin die Parteikosten für das obergerichtliche Beschwerdeverfahren in der Höhe von Fr. 3'936.95 zu bezahlen."

### **3.**

#### **3.1.**

Gegen diesen ihr am 11. Januar 2022 zugestellten Entscheid erhob die Einsprecherin mit Eingabe vom 21. Januar 2022 beim Obergericht des Kantons Aargau Beschwerde mit folgenden Anträgen:

" 1.

Der Entscheid des Bezirksgerichts Kulm vom 6. Januar 2022, Prozess-Nr. SB.2021.3, sei aufzuheben.

2.

Der Arrestbefehl vom 29. März 2021, Prozess-Nr. SB.2021.2 (Arrest Nr. 34 des Betreibungsamts U.), sei bezüglich der der Einsprecherin gehörenden Liegenschaft X-Strasse in Q., [...], aufzuheben, und die Liegenschaft sei aus dem Arrest zu entlassen;

eventualiter sei der Prozess erneut an die Vorinstanz zurückzuweisen.

Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdegegnerin."

#### **3.2.**

Die Gläubigerin ersuchte mit Beschwerdeantwort vom 28. Februar 2022 um Abweisung der Beschwerde, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MWSt) zulasten der Einsprecherin.

#### **3.3.**

Die Einsprecherin nahm zur Beschwerdeantwort nicht Stellung.

#### **3.4.**

Der Schuldner liess sich im Beschwerdeverfahren nicht vernehmen.

---

### **Das Obergericht zieht in Erwägung:**

#### **1.**

Der Entscheid über die Arresteinsprache kann innert zehn Tagen mit Beschwerde nach der ZPO angefochten werden (Art. 278 Abs. 3 SchKG i.V.m. Art. 321 Abs. 2 ZPO und Art. 251 lit. a ZPO). Mit der Beschwerde können die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Gemäss Art. 278 Abs. 3 SchKG können vor der Rechtsmittelinstanz neue Tatsachen geltend gemacht werden, bei denen es sich um echte oder unechte Noven handeln kann. Was die Voraussetzungen angeht, unter denen unechte Noven im Beschwerdeverfahren vorgebracht werden können, sind die in Art. 317 Abs. 1 ZPO enthaltenen Regeln analog heranzuziehen (BGE 145 III 324 E. 6.6.4; HANS REISER, in: Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, 3. Aufl. 2021, N. 46 zu Art. 278

SchKG). Generell wird im Einspracheverfahren über die Wahrscheinlichkeit des Bestands der Forderung, über das Vorliegen eines Arrestgrunds bei fehlender Pfanddeckung und über die Wahrscheinlichkeit des Vorhandenseins von Vermögenswerten, die dem Schuldner gehören und in der Schweiz belegen sind, entschieden (REISER, a.a.O., N. 3 zu Art. 278 SchKG). Der Einsprecher hat der Glaubhaftigkeit des Vorbringens des Gläubigers im Arrestverfahren die Glaubhaftigkeit des Gegenteils entgegen zu stellen, wobei der Arrestgläubiger die Beweislast trägt.

## **2.**

### **2.1.**

Die Vorinstanz gelangte zum Schluss, dass die Liegenschaft GB Q. [...], verarrestiert werden dürfe, obwohl diese gemäss Eintrag im Grundbuch nicht im Eigentum des Schuldners, sondern in jenem der Einsprecherin stehe. Zur Begründung führte sie im Wesentlichen aus, die Einsprecherin sei als rechtliche Eigentümerin der Liegenschaft in Q. im Grundbuch eingetragen. Hinter der Einsprecherin als juristische Person stehe zwar nicht direkt der Schuldner selber, jedoch als Alleinaktionärin und einziges Mitglied des Verwaltungsrats dessen Ehefrau. Gemäss dem Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich vom 16. Juni 2020 sei erstellt, dass der Schuldner deliktisch erworbene Vermögenswerte in die eheliche Wohnliegenschaft in Q. investiert und die Einsprecherin resp. die Ehefrau des Schuldners die Liegenschaft nicht in Unkenntnis der deliktischen Geschehnisse erworben habe. Die Anfechtbarkeit der im Mai 2019 erfolgten Veräusserung der ehelichen Liegenschaft sei vor diesem Hintergrund nicht von der Hand zu weisen. Aufgrund der plausiblen Darstellung der Gläubigerin und gestützt auf die Urteile des Obergerichts Zürich und des Bundesgerichts sei hinreichend glaubhaft gemacht, dass der Schuldner über seine familiäre Beziehung wirtschaftlich und faktisch über die betreffende Liegenschaft herrsche und die Veräusserung der Liegenschaft an die Einsprecherin einzig dazu gedient habe, die Wohnliegenschaft der Familie allfälligen Haftungsansprüchen zu entziehen, was als unstatthaft und rechtsmissbräuchlich zu taxieren sei. Gestützt auf die dargelegten Umstände sei glaubhaft, dass der Grundbucheintrag unrichtig sein dürfte, womit dessen Beweiskraft ausgehebelt werde. Bei dieser Ausgangslage seien die Voraussetzungen für einen Durchgriff zu bejahen. Demzufolge sei nicht zu beanstanden, dass die Liegenschaft in Q. mit Arrest belegt worden sei. Die strafrechtlichen Sperren auf der verarrestierten Liegenschaft stünden dem Arrest nicht entgegen. Bestand und Fälligkeit der Forderung der Gläubigerin, ein Arrestgrund sowie das Vorhandensein von Vermögensgegenständen, die dem Schuldner gehörten und der Verarrestierung zugänglich resp. dem Schuldner über den Durchgriff zuzurechnen seien, seien glaubhaft gemacht worden. Die Einsprecherin vermöge die glaubhaft gemachten Arrestvoraussetzungen mit ihren Vorbringen nicht zu entkräften. Deshalb sei die Arresteinsprache der Einsprecherin abzuweisen.

## **2.2.**

Die Einsprecherin machte in ihrer Beschwerde geltend, dem angefochtenen Entscheid sei nicht zu entnehmen, auf welche Sachverhaltselemente sich die Vorinstanz stütze und welche Umstände sie wie würdige; dazu seien die Erwägungen zu pauschal. Es fehlten die massgebenden tatsächlichen Feststellungen. Damit habe die Vorinstanz gegen die Begründungspflicht verstossen. Weiter habe die Vorinstanz nicht erklärt, welchen paulianischen Anfechtungstatbestand sie meine. Aufgrund des Zeitablaufs (Verkauf im Mai 2009) sei eine paulianische Anfechtung gar nicht mehr möglich. Zudem wäre die Absichtsanfechtung nach Art. 288 SchKG an subjektive Voraussetzungen (Benachteiligungsabsicht und Erkennbarkeit dieser Absicht durch den Begünstigten) geknüpft. Dass diese Voraussetzungen erfüllt seien, habe die Gläubigerin im vorinstanzlichen Verfahren nicht behauptet. Ob die Voraussetzungen erfüllt seien, sei im angefochtenen Entscheid nicht ausgeführt worden. Dass die Einsprecherin die verarrestierte Liegenschaft unter Wert gekauft habe (Fr. 1,4 Mio.), habe die Gläubigerin vor Vorinstanz nicht geltend gemacht. Auch den Urteilen des Obergerichts des Kantons Zürich und des Bundesgerichts sei nicht zu entnehmen, dass der Preis zu tief gewesen wäre. Wenn der Schuldner die Liegenschaft aber zum marktüblichen Wert verkauft habe, entfalle eine paulianische Anfechtung von Anfang an. Somit treffe nicht zu, dass eine Pauliana nicht von der Hand zu weisen sei. Was die Ehefrau des Schuldners beim Erwerb der Einsprecherin gewusst oder nicht gewusst habe, ändere nichts am Eigentum der Einsprecherin, der die verarrestierte Liegenschaft gehöre. Ein (dreifacher) Durchgriff vom Schuldner auf seine Ehefrau, von der Ehefrau auf die Einsprecherin und von der Einsprecherin auf die Liegenschaft lasse sich den erwähnten Urteilen jedenfalls nicht entnehmen. Die Gläubigerin habe vor Vorinstanz auch nicht behauptet, dass der Grundbucheintrag nicht stimme. Die Vorinstanz habe daher Art. 272 Abs. 1 Ziff. 3 SchKG verletzt, wenn sie eine Tatsache (den angeblich unrichtigen Grundbucheintrag) als glaubhaft gemacht erachtet habe, obwohl die Gläubigerin dies gar nie behauptet habe.

## **2.3.**

Die Gläubigerin wandte in ihrer Beschwerdeantwort im Wesentlichen ein, im rechtskräftigen und vom Bundesgericht am 9. Februar 2021 bestätigten Strafurteil vom 16. Juni 2020 habe das Obergericht des Kantons Zürich festgestellt, dass der Schuldner unmittelbar nach der Entdeckung seiner strafbaren Handlungen die von ihm und seiner Familie bewohnte Liegenschaft in Q. an die Einsprecherin verkauft habe und dessen Ehefrau Alleinaktionärin und einziges Mitglied des Verwaltungsrats der Einsprecherin sei. Unter Bezugnahme auf sein Urteil vom 12. Juli 2018 bzw. das Urteil des Bundesgerichts vom 28. Oktober 2019 habe das Obergericht des Kantons Zürich weiter festgestellt, dass der Umbau der Liegenschaft überwiegend mit deliktisch erlangtem Geld finanziert worden sei, die Gutgläubigkeit der Ehefrau des Schuldners über den Erwerb der Liegenschaft in Unkenntnis

der Einziehungsgründe zu verneinen sei und es sich bei der Übertragung der Liegenschaft auf die Einsprecherin mithin um ein Scheingeschäft handle. Die Beschwerden des Schuldners und der Einsprecherin gegen die am 20. Juni 2011 angeordnete Beschlagnahme und Grundbuchsperrung seien abgewiesen worden. In der Folge hätten alle mit der Sache befassten Gerichte die Grundbuchsperrung aufrechterhalten, eine Ersatzforderung in der Höhe von Fr. 400'000.00 bestätigt und die Ehefrau des Schuldners verpflichtet, dem Staat diesen Betrag als Ersatz für den nicht mehr vorhandenen, widerrechtlich erlangten Vermögensvorteil zu bezahlen. Die Vorinstanz habe die Arrestbewilligung bereits zweimal bestätigt. Der Entscheid der Vorinstanz und insbesondere deren Abstellen auf die rechtskräftigen Strafurteile seien nicht zu beanstanden. Das Obergericht des Kantons Zürich habe die Zugehörigkeit der Liegenschaft zum Schuldner ausdrücklich festgestellt. Die obergerichtlichen Feststellungen und die Verweise auf die vorinstanzlichen Erkenntnisse seien zur Glaubhaftmachung des Rechtsmissbrauchs geeignet und ausreichend. Die Beschwerde sei daher abzuweisen. Der Verkauf der Liegenschaft sei ohne weiteres geeignet, die Vollstreckung der Forderung der Gläubigerin zu beeinträchtigen, und sei mithin anfechtbar. Entgegen der Auffassung der Einsprecherin sei die Marktüblichkeit des Kaufpreises dabei irrelevant. Auch aus diesem Grund sei die Beschwerde abzuweisen.

### **3.**

#### **3.1.**

Der in Art. 29 Abs. 2 BV und Art. 53 Abs. 1 ZPO verankerte Grundsatz des rechtlichen Gehörs verlangt, dass die Behörde die Vorbringen des vom Entscheid in seiner Rechtsstellung Betroffenen auch tatsächlich hört, sorgfältig und ernsthaft prüft und in der Entscheidungsfindung angemessen berücksichtigt. Daraus folgt die grundsätzliche Pflicht der Behörden, ihren Entscheid zu begründen. Die Begründung eines Entscheids muss so abgefasst sein, dass der Betroffene ihn gegebenenfalls sachgerecht anfechten kann. Dies ist nur möglich, wenn sowohl er als auch die Rechtsmittelinstanz sich über die Tragweite des Entscheids ein Bild machen können. In diesem Sinne müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde leiten liess und auf welche sich ihr Entscheid stützt. Nicht erforderlich ist, dass sich die Begründung mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte beschränken. Die Behörde hat demnach in der Begründung ihres Entscheids diejenigen Argumente aufzuführen, die tatsächlich ihrem Entscheid zugrunde liegen (BGE 126 I 97 E. 2b; 136 I 184 E. 2.2.1).

#### **3.2.**

Die Vorinstanz legte im angefochtenen Entscheid dar, weshalb die Liegenschaft GB Q. [...], als deren Alleineigentümerin die Einsprecherin im Grund-



buch eingetragen ist, nach ihrer Beurteilung dem Vermögen des Schuldners zuzurechnen ist und daher mit Arrest belegt werden darf. Die Begründung enthält die Überlegungen, von denen sich die Vorinstanz bei ihrem Entscheid leiten liess. Dafür durfte die Vorinstanz auch auf das Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich SB190546 vom 16. Juni 2020 verweisen, das sämtlichen Parteien aufgrund ihrer Parteistellung im Strafverfahren ebenso bekannt war wie das Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich SB170461 vom 12. Juli 2018 und das nach diesem ergangene Urteil des Bundesgerichts 6B\_1256/2018, 6B\_1267/2018 vom 28. Oktober 2019. Die Begründung ist so abgefasst, dass die Einsprecherin den vorinstanzlichen Entscheid vom 6. Januar 2022 sachgerecht anfechten konnte. Dass sich die Vorinstanz nicht zu allen von der Einsprecherin im Verlaufe des Arresteinspracheverfahrens vorgebrachten Argumenten und Beweismitteln detailliert äusserte, sondern nur zu den von ihr als wesentlich erachteten, stellt nach der in E. 3.1 hievor zitierten Rechtsprechung keinen Begründungsmangel dar. Gleiches gilt, soweit sie in ihrem Entscheid eine andere Beweiswürdigung vornahm oder eine andere Rechtsauffassung vertrat als die Einsprecherin.

Soweit die Einsprecherin eine Verletzung der Begründungspflicht und damit ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör durch die Vorinstanz geltend macht, ist ihr demnach nicht zu folgen. Die Beschwerde ist in diesem Punkt somit abzuweisen.

#### **4.**

##### **4.1.**

##### **4.1.1.**

Gemäss Art. 272 Abs. 1 SchKG wird der Arrest vom Gericht am Betreuungsort oder am Ort, wo die Vermögensgegenstände sich befinden, bewilligt, wenn der Gläubiger glaubhaft macht, dass seine Forderung besteht (Ziff. 1), ein Arrestgrund vorliegt (Ziff. 2) und Vermögensgegenstände vorhanden sind, die dem Schuldner gehören (Ziff. 3).

Verarrestierbar sind auch Vermögenswerte des Schuldners, die nur formell auf einen fremden Namen lauten. Treuhänderisch gehaltene Vermögenswerte können nur unter gewissen Bedingungen (wie einem Strohmannverhältnis) mit Arrest belegt werden. Der Gläubiger muss die Eigentumsverhältnisse glaubhaft machen, wenn sie nicht offensichtlich sind, d.h. er hat glaubhaft zu machen, dass diese Vermögenswerte dem Schuldner gehören, obwohl sie formell auf den Namen eines Dritten eingetragen sind (BGE 126 III 95 E. 4a, Urteil des Bundesgerichts 5A\_629/2011 vom 26. April 2012 E. 5.1; WALTER A. STOFFEL, in: Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, 3. Aufl. 2021, N. 31 ff. zu Art. 271 SchKG).

#### **4.1.2.**

Ein Zugriff auf Vermögenswerte, die einer Person gehören, welche ein vom Schuldner verschiedenes Rechtssubjekt darstellt, ist normalerweise unzulässig. Eine Ausnahme gilt dann, wenn der Schuldner seine Vermögenswerte rechtsmissbräuchlich einer von ihm beherrschten Gesellschaft übertrug oder wenn Vermögenswerte auf fremden Namen lauten, aber für Rechnung des Schuldners gehalten werden (BGE 126 III 95 E. 4a). In einem solchen Fall rechtfertigt sich der Durchgriff durch die Gesellschaft auf den dahinterstehenden Aktionär. Um den entsprechenden Berechtigungs-Anschein zu entkräften, muss der Gläubiger die Umstände darlegen, welche die wirklichen Verhältnisse trotz anderslautendem Anschein als glaubhaft erscheinen lassen. Solche Umstände liegen vor, wenn eine wirtschaftliche Identität zwischen dem Schuldner und der juristischen Person zu bestehen scheint ("identité économique absolue"). Dies kann sich aus vorläufigen Erkenntnissen aus einer Strafuntersuchung ergeben (Urteil des Bundesgerichts 5A\_873/2010 E. 4.2.2 f.; STOFFEL, a.a.O., N. 32 zu Art. 272 SchKG).

Diese Grundsätze gelten auch bei Treuhandverhältnissen. Der antragstellende Gläubiger muss somit glaubhaft machen, dass die Vermögenswerte, die dem Anschein nach (z.B. aufgrund der Eintragung auf einen anderen Namen) einem Dritten gehören, in Wirklichkeit wirtschaftlich dem Schuldner zustehen (BGE 126 III 95, 130 III 579). Die Identität des Dritten, welcher Vermögenswerte des Schuldners als dem wirtschaftlich Berechtigten hält, ist vom Arrestgläubiger klar anzugeben, und es ist es nicht willkürlich zu verlangen, dass diese Vermögenswerte im Arrestgesuch selbst aufgeführt werden, nicht nur in Beilagen zum Gesuch (Urteil des Bundesgerichts 5A\_307/2012 vom 11. April 2013 E. 3.3.1; STOFFEL, a.a.O., N. 33 zu Art. 272 SchKG).

#### **4.1.3.**

Vom im Grundbuch eingetragenen Rechtsinhaber wird von Gesetzes wegen vermutet, er sei der Eigentümer des betreffenden Grundstückes (Art. 937 Abs. 1 ZGB). Damit übereinstimmend führt Art. 10 Abs. 1 Ziff. 3 VZG aus, dass Grundstücke, die im Grundbuch auf einen anderen Namen als denjenigen des Schuldners eingetragen sind, nur gepfändet werden dürfen, wenn der Gläubiger glaubhaft macht, der Grundbucheintrag sei unrichtig. Nach der Rechtsprechung ist der Begriff des unrichtigen Grundbucheintrags in einem weiten Sinne zu verstehen, bezweckt doch Art. 10 Abs. 1 VZG gerade, die Zwangsvollstreckung ausnahmsweise entgegen dem formellen Grundbucheintrag zu ermöglichen. Daher genügt es, wenn die Unrichtigkeit glaubhaft gemacht wird. Die Unrichtigkeit ist beispielsweise zu bejahen, wenn der Schuldner das ihm gehörende Grundstück unter Umständen veräussert, die eine Aufhebung des Verkaufs rechtfertigen, oder wenn ein anderes Rechtssubjekt vorgeschoben wird, um eine wirtschaftliche Identität zu verschleiern. Desgleichen ist es nicht als willkürlich

befunden worden, die Unrichtigkeit des Grundbucheintrags hinsichtlich eines Grundstücks zu bejahen, das mit Mitteln des Schuldners erworben worden war, indessen gemäss dem Grundbucheintrag seiner Ehefrau gehörte. Angesichts der Finanzierung des Erwerbs durch den Ehemann war die vorinstanzliche Ansicht, wonach das Grundstück wirtschaftlich betrachtet in seinem Eigentum stand, nicht zu beanstanden (BGE 114 III 88 E. 3a; Urteil des Bundesgerichts 5P.241/2001 vom 8. Oktober 2001 E. 4c/aa; MARKUS ZOPFI, in: Kurzkomentar VZG, 2011, N. 10 zu Art. 10 VZG).

#### 4.2.

Das Obergericht des Kantons Zürich stellte im Urteil SB170461 vom 12. Juli 2018 fest, dass die Liegenschaft in Q. das einzige Aktivum der Einsprecherin sei, von der die Ehefrau des Schuldners 100 % der Aktien halte und als einziges Mitglied des Verwaltungsrats mit Einzelunterschrift wirke. Der bei der Gläubigerin angestellt gewesene Schuldner sei im April 2009 in das sog. [...] -Programm versetzt worden und habe dort keine Kundendossiers mehr betreuen dürfen. Anfang Mai 2009 sei er intern wegen Verfehlungen verwarnt worden; am 5. Mai 2009 habe er selber fristlos gekündigt und Anfang Juni 2009 habe die Gläubigerin Strafanzeige gegen ihn erstattet. Die drohende Aufdeckung der Straftaten und die Übertragung der Liegenschaft in Q. auf die Einsprecherin am 29. Mai 2009 seien zeitlich unmittelbar aufeinander erfolgt (Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich SB170461 vom 12. Juli 2018, E. VI/2.4, S. 129). Es sei offensichtlich, dass die interne Versetzung bei der Gläubigerin und darauf die eigene Kündigung resp. die drohende Strafuntersuchung für die Übertragung der Liegenschaft vom Schuldner auf die Einsprecherin ausschlaggebend gewesen seien. Unzweifelhaft habe der Schuldner mit diesem Vorgehen bezweckt, Vermögenswerte und damit Haftungssubstrat beiseite zu schaffen. In dieser Situation habe seine Ehefrau betreffend die Übertragung der Liegenschaft auf die Einsprecherin bzw. auf sie als Inhaberin der Gesellschaft nicht mehr gutgläubig sein können. Ein anderer plausibler Grund für die Übertragung sei nicht ersichtlich, zumal der Schuldner die gesellschaftsinternen Abläufe bei der Einsprecherin gesteuert habe (so habe er die Bareinzahlung des Gründungskapitals von Fr. 100'000.00 persönlich vorgenommen und das Formular zur Erstellung einer Kapitaleinzahlungsbestätigung "in Vertretung" des damaligen einzigen Mitglieds des Verwaltungsrats unterzeichnet), seine Ehefrau nie in die Geschäftstätigkeit involviert gewesen sei und davon schlicht keine Ahnung gehabt zu haben scheine. Eine Gegenleistung habe die Ehefrau bzw. die Einsprecherin bei der Übertragung auch nicht erbringen müssen, schon gar nicht - wie vorausgesetzt - eine gleichwertige. Im Ergebnis habe der Schuldner einen Vermögenswert, der (wirtschaftlich betrachtet) in seinem Eigentum gestanden habe, durch ein Scheingeschäft auf seine Ehefrau (sog. "Strohmann"-Situation) übertragen (Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich SB170461 vom 12. Juli 2018, E. VI/2.4, S. 130 f.). Diese Beurteilung wurde vom Bundesgericht im Urteil 6B\_1256/2018, 6B\_1267/2018 vom 28. November

2019 E. 7, insbesondere E. 7.1 - 7.3, geschützt und hatte folglich für das Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich SB190546 vom 18. Juni 2020 Bestand (vgl. daselbst E. II/1.3).

Aufgrund dieser Ausführungen erscheint es zumindest glaubhaft, dass die Liegenschaft in Q. nur pro forma auf die Einsprecherin zu Alleineigentum übertragen wurde und in Wirklichkeit wirtschaftlich dem Vermögen des Schuldners zuzurechnen ist. Die als Treuhänderin des Schuldners fungierende Einsprecherin dient lediglich dazu, die wahren Verhältnisse zu verschleiern und die Liegenschaft in Q. den Gläubigern des Schuldners als Vollstreckungssubstrat zu entziehen. Unter den dargelegten Umständen ist es glaubhaft, dass der Grundbucheintrag über die Liegenschaft in Q. in Bezug auf die Eigentümerschaft materiell unrichtig ist. Eine Verarrestierung der Liegenschaft in Q. ist deshalb - in Übereinstimmung mit der in E. 4.1 hievon zitierten Lehre und Rechtsprechung sowie auch mit Blick auf Art. 10 Abs. 1 Ziff. 3 VZG - zulässig.

Ob eine paulianische Anfechtung der Übertragung des Eigentums an der Liegenschaft in Q. auf die Einsprecherin nach Art. 288 SchKG (noch) möglich wäre, ist im vorliegenden Zusammenhang irrelevant und braucht deshalb nicht geprüft zu werden. Die diesbezüglichen Ausführungen in der Beschwerde stossen ins Leere. Für die Frage der Verarrestierbarkeit der Liegenschaft in Q. ist ebenfalls unerheblich, ob sich die Ehefrau des Schuldners strafbar gemacht hatte oder nicht. Schliesslich legte das Obergericht des Kantons Zürich in seinem Urteil SB170461 vom 12. Juli 2018, E. VI/2.4, S. 130 f., ausführlich dar, weshalb die Ehefrau des Schuldners betreffend die Übertragung der Liegenschaft auf die Einsprecherin bzw. auf sie als Inhaberin der Gesellschaft nicht mehr gutgläubig sein konnte. Die Einsprecherin brachte in ihrer Beschwerde nichts vor, was an dieser Beurteilung etwas ändern könnte.

#### **4.3.**

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die gemäss Grundbucheintrag im Eigentum der Einsprecherin stehende Liegenschaft in Q. dem Vermögen des Schuldners zuzurechnen und folglich als dem Schuldner gehörender Arrestgegenstand i.S.v. Art. 272 Abs. 1 Ziff. 3 SchKG zu betrachten ist. Sie kann daher in der Zwangsverwertung gegen den Schuldner mit Arrest belegt werden. Die Beschwerde ist folglich auch in diesem Punkt abzuweisen. Die übrigen, von der Vorinstanz bejahten Voraussetzungen des Arrests wurden nicht angefochten und sind von der Beschwerdeinstanz somit nicht zu überprüfen.

#### **5.**

##### **5.1.**

Im Rückweisungsentscheid ZSU.2021.134 vom 8. November 2021 setzte das Obergericht die Entscheidgebühr für das Beschwerdeverfahren auf

Fr. 500.00 fest; die Parteikosten des Beschwerdeverfahrens wurden in Anwendung von Art. 104 Abs. 4 ZPO ausgesetzt. Die Vorinstanz wurde angewiesen, die obergerichtliche Entscheidgebühr wie auch die Parteikosten des Beschwerdeverfahrens in ihrem neuen Entscheid nach dem Ausgang des Verfahrens zu verlegen. Die Vorinstanz verpflichtete die Einsprecherin im angefochtenen Entscheid gestützt auf Art. 106 Abs. 1 ZPO, der Gläubigerin die Parteikosten für das obergerichtliche Beschwerdeverfahren von Fr. 3'936.95 zu bezahlen (vorinstanzlicher Entscheid E. 6.1 und 6.3 sowie Dispositiv-Ziff. 3). Die Einsprecherin machte mit Beschwerde geltend, mit dieser Verlegung der Parteikosten habe die Vorinstanz Art. 106 Abs. 1 ZPO verletzt, da sie im Beschwerdeverfahren ZSU.2021.134 obsiegt habe.

## 5.2.

Gemäss Art. 104 Abs. 4 ZPO kann die obere Instanz in einem Rückweisungsentscheid die Verteilung der Prozesskosten des Rechtsmittelverfahrens der Vorinstanz überlassen. Ratio legis dieser Sonderregelung ist, dass die Rechtsmittelinstanz im Zeitpunkt der Rückweisung grundsätzlich nicht abschätzen kann, zu wessen Gunsten der Prozess vor der unteren Instanz ausgehen wird. Deshalb macht es Sinn, dass die erste Instanz im neuen Entscheid auch die Prozesskosten des Rechtsmittelverfahrens verteilt, das zur Rückweisung geführt hat. Dabei berücksichtigt sie den Prozessausgang in der Sache und nicht denjenigen im Rechtsmittelverfahren, das zur Rückweisung geführt hat, ansonsten die Regelung von Art. 104 Abs. 4 ZPO überhaupt keinen Sinn machen würde. Bezogen auf jenes Rechtsmittelverfahren wird das Unterliegerprinzip (vgl. Art. 106 Abs. 1 ZPO) mithin relativiert: Es ist nicht massgebend, welche Partei mit ihren Rechtsmittelanträgen, sondern welche Partei später mit ihren ursprünglichen Begehren in der Sache obsiegt (Urteile des Bundesgerichts 4A\_171/2020 vom 28. August 2020 E. 7.2 und 4A\_364/2013 vom 5. März 2014 E. 15.4; THOMAS SUTTER-SOMM/BENEDIKT SEILER, Handkommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2021, N. 11 zu Art. 104 ZPO; HANS SCHMID/INGRID JENT-SØRENSEN, in: Schweizerische Zivilprozessordnung, Kurzkommentar, 3. Aufl. 2021, N. 7 zu Art. 104 ZPO).

Nachdem die Einsprecherin mit ihrer Arresteinsprache im vorinstanzlichen Verfahren nach der Rückweisung vollständig unterlegen ist, entspricht es Art. 106 Abs. 1 ZPO und ist daher aufgrund der soeben zitierten Lehre und Rechtsprechung nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz die Parteikosten des obergerichtlichen Beschwerdeverfahrens ZSU.2021.134 vollumfänglich der Einsprecherin auferlegt hat. Die Beschwerde ist deshalb auch in diesem Punkt abzuweisen.

## 6.

Nach den obigen Ausführungen ist die Beschwerde vollumfänglich abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Beschwerdeverfahrens hat die Einsprecherin die obergerichtliche Entscheidgebühr zu bezahlen (Art. 106 Abs. 1

ZPO; Art. 61 Abs. 1 i.V.m. Art. 48 Abs. 1 GebV SchKG) und ihre Parteikosten selber zu tragen. Die Einsprecherin hat der Gläubigerin gestützt auf Art. 106 Abs. 1 i.V.m. Art. 95 Abs. 3 lit. b ZPO für das vorliegende Beschwerdeverfahren eine Parteientschädigung zu bezahlen. Diese ist - ausgehend vom Streitwert von Fr. 380'678.60 - nach Massgabe von § 8 i.V.m. § 3 Abs. 1 und 2 sowie § 6 Abs. 1 und 2 AnwT zuzüglich einer Auslagenpauschale von 3 % (§ 13 Abs. 1 AnwT), aber ohne Mehrwertsteuer, da die Gläubigerin selber mehrwertsteuerpflichtig ist (vgl. AGVE 2011 S. 465 f.), auf Fr. 2'200.00 festzusetzen.

---

### Das Obergericht erkennt:

#### 1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

#### 2.

Die obergerichtliche Entscheidgebühr von Fr. 1'800.00 wird der Einsprecherin auferlegt.

#### 3.

Die Einsprecherin wird verpflichtet, der Gläubigerin für das Beschwerdeverfahren eine Parteientschädigung von Fr. 2'200.00 (inkl. Auslagen) zu bezahlen.

---

Zustellung an:  
die Einsprecherin (Vertreter)  
die Gläubigerin (Vertreter)  
den Schuldner  
die Vorinstanz

---

### Rechtsmittelbelehrung für die Beschwerde in Zivilsachen (Art. 72 ff., Art. 90 ff. BGG)

Gegen Entscheide, die das Verfahren abschliessen, kann **innert 30 Tagen**, von der schriftlichen Eröffnung der vollständigen Ausfertigung des Entscheides an gerechnet, die Beschwerde an das Schweizerische Bundesgericht erhoben werden. In vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist die Beschwerde nur zulässig, wenn der Streitwert in arbeits- und mietrechtlichen Fällen mindestens Fr. 15'000.00 bzw. in allen übrigen Fällen mindestens Fr. 30'000.00 beträgt, es sei denn, es stelle sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung oder es handle sich um einen Entscheid des Konkurs- und Nachlassrichters (Art. 44 Abs. 1, Art. 72, Art. 74, Art. 90, Art. 100 Abs. 1 und Art. 112 Abs. 1 BGG).

Die Beschwerde ist schriftlich oder in elektronischer Form beim Schweizerischen Bundesgericht einzureichen (Art. 42 BGG).

Die Beschwerdeschrift ist in einer Amtssprache abzufassen und hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschriften bzw. eine anerkannte

elektronische Signatur zu enthalten. In der Begründung ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid Recht (Art. 95 ff. BGG) verletzt. Ist eine Beschwerde nur unter der Voraussetzung zulässig, dass sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung stellt, ist auszuführen, warum diese Voraussetzung erfüllt ist. Die Urkunden, auf die sich die Partei als Beweismittel beruft, sind beizulegen, soweit die Partei sie in den Händen hat; ebenso ist der angefochtene Entscheid beizulegen (Art. 42 BGG).

Der **Streitwert** des kantonalen Verfahrens beträgt **Fr. 380'678.60**.

---

Aarau, 26. April 2022

**Obergericht des Kantons Aargau**

Zivilgericht, 4. Kammer

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Marbet

Huber