

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: PF220004-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,  
Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller und Oberrichter Dr. E. Pahud  
sowie Gerichtsschreiberin MLaw S. Ursprung

## Urteil vom 19. Mai 2022

in Sachen

**A.** \_\_\_\_\_,

Beschwerdeführerin

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. X. \_\_\_\_\_

gegen

**Notariat B.** \_\_\_\_\_,

Beschwerdegegner

sowie

1. **C.** \_\_\_\_\_,

2. **D.** \_\_\_\_\_,

Verfahrensbeteiligte

1 vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Y1. \_\_\_\_\_

2 vertreten durch Rechtsanwältin Dr. iur. Y2. \_\_\_\_\_

betreffend **Beschwerde gegen den Erbenvertreter**

**Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Uster vom 22. Dezember 2021 (EA210002)**

## Erwägungen:

### I.

1.1. E. \_\_\_\_\_ (geboren am tt. Juli 1915) war mit F. \_\_\_\_\_ (geboren am tt. Juni 1914) verheiratet. Aus der Ehe gingen drei Töchter hervor: C. \_\_\_\_\_ (geboren am tt. Februar 1954), A. \_\_\_\_\_ (geboren am tt. November 1955) und D. \_\_\_\_\_ (geboren am tt. Dezember 1957). Der Vater verstarb am tt.mm.2008, die Mutter am tt.mm.2016 (vgl. OGer ZH, LF170067 vom 9. April 2018, E. 1. sowie PF190051 vom 8. Januar 2020, E. 1.1.). Zum Nachlass des Vaters gehören u.a. die Villen G. \_\_\_\_\_ und H. \_\_\_\_\_ im Tessin, eine Bauparzelle im Tessin, Landwirtschaftsland in I. \_\_\_\_\_ und ein Chalet in J. \_\_\_\_\_. Zum Nachlass der Mutter gehören u.a. ein UBS-Portfolio im Wert von Fr. 1.2 Mio., die Villa K. \_\_\_\_\_ in L. \_\_\_\_\_ und die Liegenschaft "M. \_\_\_\_\_" in N. \_\_\_\_\_ (vgl. act. 1 S. 4 f.).

1.2. Mit Urteil des Bezirksgerichts Uster (nachfolgend: Vorinstanz) vom 16. Mai 2018 wurde das Notariat B. \_\_\_\_\_ (nachfolgend: Beschwerdegegner) als Erbenvertreter eingesetzt. Im Juli 2018 übernahm O. \_\_\_\_\_, der Leiter des Notariats B. \_\_\_\_\_, die operative Führung des Mandats (OGer ZH, PF190051 vom 8. Januar 2020, E. 1.2.). Am 17. Juli 2019 reichte A. \_\_\_\_\_ (nachfolgend Beschwerdeführerin) bei der Vorinstanz eine Aufsichtsbeschwerde gegen den Beschwerdegegner ein, welche abgewiesen wurde (vgl. OGer ZH, PF190051 vom 8. Januar 2020, E. 1.3.). Die dagegen erhobenen Beschwerden wiesen das Obergericht des Kantons Zürich mit Urteil vom 8. Januar 2020 (Geschäfts-Nr. PF190051) und das Bundesgericht mit Urteil vom 28. September 2020 (BGer, 5A\_130/2020) ab.

1.3. Am 4. Juni 2021 reichte die Beschwerdeführerin bei der Vorinstanz eine weitere Aufsichtsbeschwerde gegen den Beschwerdegegner ein und stellte die folgenden Anträge (vgl. act. 1 S. 2 f.; s.a. act. 4 S. 2):

- "1. Es sei das Notariat B. \_\_\_\_\_ mit sofortiger Wirkung aus dem Amt der Erbenvertretung zu entlassen und eine geeignete Person, Verwaltung oder ein anderes Notariat einzusetzen.
2. Die neue Erbenvertretung sei anzuweisen umgehend - spätestens aber innert 3 Monaten - eine sorgfältige und vollständige Inventarisierung des zu vertretenden Nachlasses - d.h. auch des

Hausrats - vorzunehmen und diese Inventarisierung den Erbinnen zuzustellen.

3. Die neue Erbenvertretung sei anzuweisen, alles Nötige zu unternehmen, dass die Versicherung P.\_\_\_\_\_ die Versicherungsverträge betreffend die Liegenschaft Villa H.\_\_\_\_\_ nicht kündigt bzw. weiterführt.
4. Eventualiter (falls dem Notariat B.\_\_\_\_\_ weiterhin die Erbenvertretung anvertraut würde)
  - a. sei das Notariat B.\_\_\_\_\_ anzuweisen, mit sofortiger Wirkung den Notar O.\_\_\_\_\_ als Erbenvertreter zu entlassen und intern die operative Durchführung des Erbenvertreter-Mandats einer fachlich qualifizierten Person zu übertragen und zusätzlich eine namentlich bekannte Stellvertretung einzusetzen.
  - b. sei das Notariat B.\_\_\_\_\_ anzuweisen, umgehend - spätestens aber innert 3 Monaten - eine sorgfältige und vollständige Inventarisierung des zu vertretenden Nachlasses - d.h. auch des Hausrats - vorzunehmen und diese Inventarisierung den Erbinnen zuzustellen.
  - c. sei das Notariat B.\_\_\_\_\_ anzuweisen, alles Nötige zu unternehmen, dass die Versicherung P.\_\_\_\_\_ die Versicherungsverträge betreffend die Liegenschaft Villa H.\_\_\_\_\_ nicht kündigt bzw. weiterführt.
5. Subeventualiter (falls O.\_\_\_\_\_ weiterhin die Erbenvertretung anvertraut würde)
  - a. sei der Beschwerdegegner zu verpflichten, eine Stellvertretung für die Mandatsführung zu ernennen. Der Name der Stellvertretung sei spätestens innert 14 Tage dem Bezirksgericht Uster und den Erbinnen bekannt zu geben.
  - b. sei die Mandatsführung des Beschwerdegegners ab sofort durch das Notariatsinspektorat (Untere Zäune 2, 8001 Zürich) regelmässig - mindestens 2 Mal jährlich - zu überprüfen.
  - c. O.\_\_\_\_\_ sei anzuweisen innert der nächsten 30 Tage eine sorgfältige und vollständige Inventarisierung des zu vertretenden Nachlasses - d.h. auch des Hausrates - durch eine dafür qualifizierte Person vornehmen zu lassen und diese Inventarisierung den Erbinnen und dem Gericht zuzustellen.
  - d. sei O.\_\_\_\_\_ zu verpflichten, für Auftragsvergaben über Fr. 5'000 mindestens zwei Offerten einzuholen.
  - e. sei O.\_\_\_\_\_ zu verpflichten, dem Gericht und der Erbengemeinschaft innert 30 Tagen mindestens zwei Offerten für die

qualifizierte Liegenschaftsverwaltung im Tessin vorzulegen und spätestens innert 60 Tagen zu mandatieren.

- f. sei O. \_\_\_\_\_ zu verpflichten, die Erbinnen entsprechend dem Hinweis des Bundesgerichtsurteils vom 28. September 2020 Ziffer 2.2 "laufend, unaufgefordert und gleichzeitig über geplante oder vorgenommene Handlungen und wichtige Ereignisse zu orientieren". Dementsprechend sei er anzuweisen die Erbinnen mindestens einmal monatlich gleichzeitig und transparent über sämtliche Ereignisse und Massnahmen des Erbenvertretermandates zu informieren.
  - g. sei O. \_\_\_\_\_ zu verpflichten, den Erbinnen alle zwei Wochen die Kopie seines nachgeführten Protokolls über die Führung des Erbenvertretungsmandates zukommen zu lassen.
  - h. sei O. \_\_\_\_\_ zu verpflichten, für den gleichzeitigen Austausch zwischen den Erbinnen und ihm, die Erbinnen regelmässig, mindestens aber alle 6 Monate, im Beisein der Stellvertretung zu einer gemeinsamen Sitzung einzuladen. Eine erste Sitzung sei innert der nächsten 30 Tage durchzuführen.
  - i. sei O. \_\_\_\_\_ anzuweisen, alles Nötige zu unternehmen, dass die Versicherung P. \_\_\_\_\_ die Versicherungsverträge betreffend die Liegenschaft Villa H. \_\_\_\_\_ nicht kündigt bzw. weiterführt.
  - j. sei O. \_\_\_\_\_ zu verpflichten, den Erbinnen und dem Bezirksgericht Uster innert 20 Tagen die Offerten zur Beseitigung der Gartenabfälle aller Liegenschaften im Tessin vorzulegen und ihre Meinung dazu anzuhören.
  - k. sei O. \_\_\_\_\_ zu untersagen, neue Heizungsrohre in der Villa H. \_\_\_\_\_ gemäss der Offerte von der Q. \_\_\_\_\_ SA zu verlegen.
  - l. sei O. \_\_\_\_\_ zu untersagen, die Villa G. \_\_\_\_\_ für einen unangemessenen Mietzins unter Fr. 5'000 monatlich zu vermieten.
  - m. die von O. \_\_\_\_\_ ausgewählten Hilfspersonen R. \_\_\_\_\_, RA S. \_\_\_\_\_ und die Q. \_\_\_\_\_ SA seien zu ersetzen.
6. Es seien die Akten der Aufsichtsbeschwerde an das Bezirksgericht Uster vom 17. Juli 2019 (Geschäftsnummer EA190001-I/Gm/U01), die Akten des Obergerichts der Beschwerde an das Bundesgericht vom 10. Februar 2020 (Geschäftsnummer 5A\_130/2020) beizuziehen.
7. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zuzüglich gesetzlicher MwSt. zulasten des Beschwerdegegners."

1.4. Mit Verfügung vom 25. Juni 2021 wies die Vorinstanz das Gesuch der Beschwerdeführerin um Erlass vorsorglicher Massnahmen ab und setzte den Parteien Frist zur Stellungnahme an (vgl. act. 6). Am 14. Juli 2021 nahm der Beschwerdegegner Stellung zur Aufsichtsbeschwerde (act. 10 und act. 11/1-15). C. \_\_\_\_\_ und D. \_\_\_\_\_ verzichteten beide auf eine Stellungnahme (vgl. act. 8 und 12). Mit Eingabe vom 23. August 2021 nahm die Beschwerdeführerin Stellung zur Eingabe des Beschwerdegegners (vgl. act. 15 bis 16/1 sowie act. 18 bis 19/1-4). Mit Urteil vom 22. Dezember 2021 hiess die Vorinstanz die Aufsichtsbeschwerde teilweise gut und entschied was folgt (vgl. act. 28 = act. 32 = act. 34, nachfolgend act. 32):

1. In teilweiser Gutheissung der Aufsichtsbeschwerde werden dem Beschwerdegegner folgende Weisungen zur Führung seines Mandates erteilt:
  - a) Der Beschwerdegegner hat die Erbinnen laufend, unaufgefordert und gleichzeitig über geplante oder vorgenommene Handlungen und wichtige Ereignisse zu informieren, mindestens jedoch einmal pro Monat.
  - b) Der Beschwerdegegner hat den Erbinnen mindestens monatlich die Kopie seines nachgeführten Protokolls über die Führung des Erbenvertretungsmandates zukommen zu lassen.
  - c) Der Beschwerdegegner wird angewiesen, bis zum 28. Februar 2022 eine Stellvertretung zu bestimmen und dies innert selbiger Frist den Erbinnen mitzuteilen.
  - d) Der Beschwerdegegner wird angewiesen, bis zum 30. April 2022 eine Liegenschaftsverwaltung im Tessin für die Villa G. \_\_\_\_\_ zu mandatieren.  
Bei Unmöglichkeit hat er innert selbiger Frist den Erbinnen gegenüber zu begründen und zu belegen, weshalb eine Mandatierung nicht möglich ist.
  - e) Der Beschwerdegegner wird angewiesen, bis zum 30. April 2022 die Beseitigung der Gartenabfälle der Villa G. \_\_\_\_\_ im Tessin vorzunehmen bzw. vornehmen zu lassen.  
Bei Unmöglichkeit hat er innert selbiger Frist den Erbinnen gegenüber zu begründen und zu belegen, weshalb dies nicht möglich ist.

- f) Der Beschwerdegegner wird angewiesen, die Rückforderung der Verrechnungssteuer für die Jahre 2017 bis 2019 bei der zuständigen Stelle geltend zu machen.
- g) Der Beschwerdegegner wird angewiesen, bis zum 30. April 2022 für die angemessene Sicherung der Villa H.\_\_\_\_\_ besorgt zu sein.  
Bei Unmöglichkeit hat er innert selbiger Frist den Erbinnen gegenüber zu begründen und zu belegen, weshalb eine weitere Sicherung der Villa H.\_\_\_\_\_ nicht möglich ist.

Im Weiteren wird die Beschwerde abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

- 2. Die Entscheidgebühr wird festgesetzt auf Fr. 3'000.-.
- 3. Die Kosten werden zur Hälfte der Beschwerdeführerin auferlegt und zur Hälfte auf die Gerichtskasse genommen.
- 4. Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.
- 5.-6. Schriftliche Mitteilung / Rechtsmittelbelehrung

1.5. Dagegen erhob die Beschwerdeführerin rechtzeitig Beschwerde beim Obergericht und stellte folgende Anträge (vgl. act. 29 S. 1 und act. 33 S. 2):

- "1. Das Urteil Nr. EA210002-I/Gm/U01/jg des Bezirksgerichts Uster vom 22. Dezember 2021 sei aufzuheben.
- 2. Es sei das Notariat B.\_\_\_\_\_ mit sofortiger Wirkung aus dem Amt der Erbenvertretung zu entlassen und eine geeignete Person, Verwaltung oder ein anderes Notariat einzusetzen.
- 3. Bis zur Einsetzung des neuen Erbenvertreters sei die Aufsichtsbehörde anzuweisen, die operative Führung regelmässig - mindestens alle zwei Wochen - mittels dem Rechenschaftsbericht von O.\_\_\_\_\_ [O.\_\_\_\_\_] zu überprüfen.
- 4. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zuzüglich gesetzlicher MWST zu Lasten des Beschwerdegegners."

1.6. Den Kostenvorschuss von Fr. 3'000.- für das zweitinstanzliche Verfahren leistete die Beschwerdeführerin auf erste Aufforderung hin (vgl. act. 37 und act. 39). Mit Verfügung vom 22. März 2022 wurde dem Beschwerdegegner eine 30-tägige Frist zur Beantwortung der Beschwerde angesetzt (act. 40). Mit rechtzeitiger Eingabe vom 4. April 2022 (Datum Poststempel) reichte der Beschwerdegegner seine Beschwerdeantwort ein (act. 42 und act. 43/1-7) und beantragte die Abweisung der Beschwerde mit Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführerin. Mit

Eingabe vom 21. April 2022 (überbracht) äusserte sich die Beschwerdeführerin ein zweites Mal unaufgefordert und brachte diverse Noven vor (act. 44 und act. 45/1-20). Die vorgenannten Eingaben wurden in der Folge sämtlichen Verfahrensbeteiligten mit dem Hinweis zugestellt, dass sich das Verfahren in der Beratungsphase befinde und keine Noven zulässig seien (act. 46).

1.7. Das Verfahren ist spruchreif. Die Akten der Vorinstanz wurden beigezogen (vgl. act. 1-29 sowie act. 30/1-26).

## II.

### 1. Prozessuales

1.1. Im Kanton Zürich wird die behördliche Aufsicht über den Erbenvertreter vom Einzelgericht ausgeübt, welches den Erbenvertreter eingesetzt hat (vgl. § 139 GOG). Für die Stellung und Aufgaben des Erbenvertreters können analog die Regelungen für die Willensvollstreckung und die Erbschaftsverwaltung herangezogen werden (vgl. BK-WOLF, Bern 2014, Art. 602 N 159). Der Erbenvertreter verfügt innerhalb der ihm gesetzten Grenzen über ein weites Ermessen. Die Aufsichtsbehörde hat lediglich bei willkürlichen oder offenbar unsachlichen, also schlichtweg unhaltbaren Handlungen des Erbenvertreters einzuschreiten. Eine eigentliche Ermessensprüfung oder die Überprüfung, ob eine von mehreren vertretbaren Entscheidungsmöglichkeiten angemessen oder sachgerecht war, ist nicht ihre Aufgabe (vgl. BGer, 5P.107/2004 vom 26. April 2004, E. 2.3; PF120008 vom 21. Mai 2012, E. III.5.1; PraxKomm-Erbrecht-WEIBEL, 4. Aufl. 2019, Art. 602 N 78; BSK ZGB II-KARRER/VOGT/LEU, 6. Aufl. 2019, Art. 595 N 22). Prüft die Aufsichtsbehörde die Handlungen des Erbenvertreters nur auf Willkür hin, muss sie sich mit einzelnen Rügen nicht bis ins letzte Detail auseinandersetzen (RBOG 2013 Nr. 7, E. 2.b).

1.2. Die Aufsichtsbehörde kann vom Erbenvertreter Auskunft über seine Tätigkeit verlangen, ihm Weisungen oder Empfehlungen erteilen, ihn absetzen und eventuell Handlungen rückgängig machen (vgl. BSK ZGB II-SCHAUFELBERGER/KELLER LÜSCHER, a.a.O., Art. 602 N 50 und BK-WOLF, a.a.O.,

Art. 602 N 168). Die Absetzung eines Erbenvertreters rechtfertigt sich nur, soweit alle anderen Massnahmen nicht geeignet sind, eine pflichtgemässe Amtsführung in Zukunft verlässlich sicherzustellen (PICENONI, Der Erbenvertreter nach Art. 602 Abs. 3 ZGB, Diss. Zürich 2004, 125 m.w.H.; vgl. auch BGE 90 II 376 E. 3 für eine Absetzung des Willensvollstreckers "*wenn sich der Übelstand anders nicht beheben lässt*"). Sie ist insbesondere bei wiederholter und/oder schwerer Pflichtverletzung sowie bei Unfähigkeit zu ordnungsgemässer Geschäftsführung denkbar (PICENONI, a.a.O., 130 m.w.H.).

1.3. Die Aufsichtsbeschwerde gegen den Erbenvertreter ist mindestens in der Nähe von summarischen Verfahren einzuordnen (vgl. ZR 111/2012 Nr. 14). Es gilt die einfache Untersuchungsmaxime (vgl. § 83 Abs. 3 GOG ZH, OGer ZH, PF150068 vom 29. Januar 2016, E. 4.2 sowie BSK ZPO-MAZAN, 3. Aufl. 2017, Art. 255 N 6). Wie bei der Verhandlungsmaxime ist der Prozessstoff von den Parteien selbst zu beschaffen; sie müssen also das Gericht über den Sachverhalt informieren und dazu die Beweismittel nennen. Das Gericht ist jedoch einer erhöhten Fragepflicht unterworfen, wobei es sich zurückhalten kann und muss, wenn eine Partei anwaltlich vertreten ist (vgl. BGE 141 III 569 E. 2.3 = Pra 105 [2016] Nr. 99). Die Aufsichtsbehörde ist nicht an die Beschwerdeanträge gebunden (OGer ZH, PF120008 vom 21. Mai 2012, E. III.5.3; BSK ZGB II-SCHAUFELBERGER/KELLER LÜSCHER, a.a.O., Art. 602 N 51; PICENONI, a.a.O., 120).

1.4. Gegen den Entscheid des Einzelgerichts des Bezirksgerichts kann innert 10 Tagen seit der Mitteilung Aufsichtsbeschwerde beim Obergericht erhoben werden (vgl. § 84 GOG). Auf das obergerichtliche Beschwerdeverfahren sind nach ausdrücklicher Verweisung die Bestimmungen der Beschwerde nach Art. 319 ff. ZPO anwendbar (vgl. § 84 GOG). Mit einer Beschwerde nach den Art. 319 ff. ZPO kann die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (vgl. Art. 320 ZPO). Es genügt allerdings nicht, bloss auf die vor erster Instanz vorgetragenen Ausführungen zu verweisen, diese in der Beschwerdeschrift in gleicher Art und Weise wiederzugeben oder den angefochtenen Entscheid bloss in allgemeiner Weise zu kritisieren. Was nicht in genügender Weise beanstandet wird, hat Be-

stand (vgl. BGE 138 III 374 E. 4.3.1; BGer, 5A\_209/2014 vom 2. September 2014, E. 4.2.1; 5A\_387/2016 vom 7. September 2016, E. 3.1).

## 2. Noven

2.1. Nach Art. 326 ZPO sind im zweitinstanzlichen Beschwerdeverfahren Noven nicht zulässig (vgl. BGer, 5A\_405/2011 vom 27. September 2011, wonach im Beschwerdeverfahren Noven auch bei Geltung des Untersuchungsgrundsatzes ausgeschlossen sind; OGer ZH, PF120047 vom 17. Januar 2013, E. 2.2). Die vorerwähnte Sachverhaltsfeststellung von Amtes wegen vor den kantonalen Rechtsmittelinstanzen führt nicht zu einem offeneren Novenrecht, als es für das entsprechende Rechtsmittel allgemein gesetzlich vorgeschrieben ist. Im Beschwerdeverfahren vor oberer Aufsichtsbehörde nach § 84 GOG in Verbindung mit Art. 319 ff. ZPO gilt daher das (absolute) Novenverbot nach Art. 326 Abs. 1 ZPO. Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind ausgeschlossen, es sei denn, erst das erstinstanzliche Urteil hätte dazu Anlass gegeben (BGE 139 III 466 E. 3.4).

2.2. Die Beschwerdeführerin nimmt in ihrer Beschwerde sowie insbesondere in ihrer Noveneingabe vom 21. April 2022 (act. 44) wiederholt auf Ereignisse Bezug und reicht dazugehörige Beilagen ein, welche sich noch vor Eingang der Beschwerde ereignet haben, wobei sie diese jedoch nie im Rahmen einer Noveneingabe im erstinstanzlichen Verfahren eingebracht hat. Soweit nicht das erstinstanzliche Urteil zur Vortragung dieser Noven Anlass gegeben hat, worauf nachfolgend einzugehen sein wird, ist sie damit nicht zu hören und in ein separates Beschwerdeverfahren zu verweisen. Gleiches gilt für jene Noven, welche sich erst nach Eingang der Beschwerde ereignet haben (sog. echte Noven), insbesondere jene in der Noveneingabe der Beschwerdeführerin. Auch sie sind im Beschwerdeverfahren gestützt auf Art. 326 ZPO nur zulässig, soweit das vorinstanzliche Urteil zu ihrer Vortragung Anlass gegeben hat. Alleine der Umstand, dass der materiellen Wahrheit und der Prozessökonomie nach Ansicht der Beschwerdeführerin besser gedient wäre, wenn Noven im Beschwerdeverfahren zuzulassen wären (act. 44 S. 2), kann keine Abweichung vom klaren Gesetzwortlaut des Art. 326

ZPO sowie der darauf basierenden, vorstehend zitierten bundesgerichtlichen Rechtsprechung zur Beschwerde rechtfertigen.

2.3. Neu und gestützt auf Art. 326 Abs. 1 ZPO unzulässig ist somit der Antrag der Beschwerdeführerin, dass die hiesige Aufsichtsbehörde in zweiwöchentlichen Abständen Berichte des Beschwerdegegners anfordern sollte (act. 33 S. 2). Auf Rechtsbegehren 3. der Beschwerde ist damit nicht einzutreten.

### III.

#### 1. Informationspflicht

1.1. Die Beschwerdeführerin macht geltend, der Beschwerdegegner habe seine Informationspflicht in schwerer Art und Weise verletzt und beantragt die Absetzung des Beschwerdegegners, eventualiter die Verpflichtung zur mindestens einmonatigen Berichterstattung sowie zur Zustellung des nachgeführten Protokolls alle zwei Wochen (act. 1 S. 6, 8 und 36 f.). Die Vorinstanz stellte diesbezüglich aufsichtsrechtlichen Handlungsbedarf fest und wies den Beschwerdegegner an, die Erbinnen mindestens einmal monatlich über sämtliche geplanten und vorgenommenen Handlungen zu orientieren sowie mindestens einmal monatlich die Kopie seines nachgeführten Protokolls zuzustellen (act. 32 E. 4.2.1-4.2.5, E. 5.4 sowie Disp.-Ziff. 1.a und 1.b). Die Beschwerdeführerin gibt sich damit zufrieden, wendet in ihrer Beschwerde jedoch ein, die Nichteinhaltung der Informationspflicht, welche auch zur Kündigung der Versicherungen der Villa H.\_\_\_\_\_ geführt habe, rechtfertige die Absetzung des Beschwerdegegners (act. 33 Ziff. 4.2.2.4-4.2.2.7).

1.2. Wie bereits im letzten Aufsichtsverfahren in dieser Sache festgehalten, hat der Erbenvertreter alle Erbinnen laufend, unaufgefordert, und gleichzeitig über geplante oder vorgenommene Handlungen und wichtige Ereignisse zu orientieren (OGer ZH, PF190051 vom 8. Januar 2020, E. 3.2.; vgl. auch PICENONI, a.a.O., S. 50, sowie BSK ZGB II-KARRER/VOGT/LEU, a.a.O., Art. 518 N 17). Die Rechenschaftspflicht richtet sich nach auftragsrechtlichen Vorschriften (KUKO ZGB-

KÜNZLE, 2. Aufl. 2018, Art. 602 N 32; PraxKomm-Erbrecht-WEIBEL, a.a.O., Art. 602 N 75; ZR 91/1992 E. 5.b).

1.3. Bereits im letzten aufsichtsrechtlichen Verfahren wurde festgestellt, dass die Erbinnen vom Beschwerdegegner gestützt auf eine Vereinbarung mindestens alle zwei Wochen über den Stand der Verwaltung zu informieren sind, was bereits damals nicht immer geschah, wobei diesbezüglich (noch) kein aufsichtsrechtlicher Handlungsbedarf erkannt wurde (OGer ZH, PF190051 vom 8. Januar 2020, a.a.O.). Der Beschwerdegegner selbst anerkennt, dass er die Erbinnen (auch) seither nicht "in dem Takt" orientiert habe, den er ursprünglich vorgesehen habe (act. 42 Rz. d.), und begründet dies mit fehlenden Personalressourcen, über die ein mit Erbschaftsverwaltungen befasstes Notariat jedoch verfügen müsste. Entsprechend hat die Vorinstanz zu Recht eine Verletzung der Informationspflicht durch den Beschwerdegegner bejaht und ihm aufsichtsrechtliche Weisungen zur regelmässigeren Kommunikation erteilt, was auch die Beschwerdeführerin an sich gutheisst (act. 33 Rz. 4.2). Sie kritisiert jedoch gewisse Feststellungen der Vorinstanz und zieht andere Schlüsse hinsichtlich der Schwere der Verfehlungen des Beschwerdegegners sowie der erforderlichen Aufsichtsmaßnahmen, worauf nachfolgend näher einzugehen sein wird.

1.4. Hinsichtlich der Kündigung der Versicherung der Villa H. führte die Vorinstanz aus, dass die Erbinnen vom Beschwerdegegner erst am 11. Juni 2021 über die Kündigung des Versicherungsvertrags vom 5. Mai 2021 informiert worden seien. Dieser Umstand habe jedoch keinen Einfluss auf die Kündigung des Vertrags gehabt, zumal die von der Beschwerdeführerin vorgeschlagenen Gegenmassnahmen die Kündigung mutmasslich nicht hätten verhindern können (vgl. act. 32 E. 4.2.2.4 ff.; so auch der Beschwerdegegner in act. 42 Rz. d.). Die Beschwerdeführerin wendet dagegen ein, dass das Haus erst aufgrund der fehlenden Bewirtschaftung durch den Beschwerdegegner überhaupt in diesem desolaten Zustand sei, welcher zur Kündigung geführt habe (act. 33 Rz. 4.2.2.4-4.2.2.7). Damit rügt sie jedoch nicht in erster Linie die Verletzung der Informationspflicht, sondern die Art und Weise der Bewirtschaftung durch den Beschwerdegegner, welche später zu thematisieren sein wird (s. Ziff. 7 nachfolgend). In-

wieweit die von der Vorinstanz getroffenen aufsichtsrechtlichen Massnahmen, insbesondere die erteilten Weisungen zur regelmässigen Information der Erbinnen nicht ausreichend sein sollten, wird von der Beschwerdeführerin nicht hinreichend dargetan. Die Vorinstanz hält zutreffend fest, dass die festgestellte Verletzung der Informationspflicht nicht ausreicht, um die Absetzung des Beschwerdegegners, also eine als "ultima ratio" zu verfügende Massnahme, zu rechtfertigen (act. 32 E. 5.3.). Damit ist kein weiteres aufsichtsrechtliches Eingreifen notwendig. Allerdings ist der Beschwerdegegner mit Bezug auf seine künftige Amtsführung darauf hinzuweisen, dass eine Absetzung nicht nur bei schweren Pflichtverletzungen, sondern auch bei wiederholten Pflichtverletzungen in Betracht gezogen werden kann und somit in einem allfälligen Wiederholungsfall allenfalls zu seinen Ungunsten zu entscheiden wäre.

1.5. Bezüglich der nicht gleichzeitigen Information aller Erbinnen kann auf die zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz verwiesen werden (act. 32 E. 4.2.3., vgl. bereits OGer ZH, PF190051 vom 8. Januar 2020, E. 3.2.). Neben einer Weisung zur regelmässigen Zustellung des Protokolls besteht kein separater aufsichtsrechtlicher Handlungsbedarf, da die gleichzeitige Information nicht immer Gleichzeitigkeit in Echtzeit, sondern lediglich eine Gleichzeitigkeit derart bedingt, dass alle Erbinnen zeitnah über wichtige Ereignisse informiert werden und keine Erbin wesentliche Nachteile aus der mangenden Information erleidet. Soweit die Beschwerdeführerin sinngemäss geltend macht, dass eine entsprechende Weisung nichts bringe, da sich der Beschwerdegegner ohnehin darum foutiere (act. 33 Rz. 4.2.3), kann ihr nicht gefolgt werden, zumal bis anhin keine solche Weisung erteilt wurde. Es ist ihr jedoch beizupflichten, dass eine Absetzung als aufsichtsrechtliches Eingreifen in Betracht gezogen werden müsste, sollten sich die Pflichtverletzungen trotz aufsichtsrechtlichen Weisungen wiederholen.

1.6. Auch bezüglich Falschinformationen hinsichtlich der Dichtheit des Dachs der Villa H.\_\_\_\_\_ vermag die Beschwerdeführerin vorliegend nichts darzutun, was an den zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz (act. 32 E. 4.2.4) etwas zu ändern vermöchte. Es geht nicht eindeutig aus dem von ihr zitierten Protokoll vom 16. Januar 2020 (act. 3/17) hervor, dass die Villa H.\_\_\_\_\_ ein undichtes Dach

hatte, sondern nur, dass dieses zu kontrollieren und "von einem Dachdecker etwas zu machen" ist. Soweit die Beschwerdeführerin in ihrer Beschwerde Noven zitiert und darauf verweist (act. 33 Rz. 4.2.4.5-4.2.5.6.), ist sie damit nicht zu hören, zumal diese ohne weiteres bereits vor der Vorinstanz hätten vorgebracht werden können.

1.7. Auch bezüglich der Einbrüche in die Villa H. \_\_\_\_\_ in den Jahren 2019 und 2021 ist zunächst der Vorinstanz beizupflichten, dass der Umstand, dass die Besichtigung der Schäden aus dem Jahr 2019 mit dem Schadenexperten der P. \_\_\_\_\_ erst nach Einreichung der Beschwerde stattgefunden hat, von einem allzu zögerlichen Verhalten des Beschwerdegegners zeugt (act. 32 E. 4.3.4). Die Informationspflicht wurde jedoch zumindest hinsichtlich des Einbruchs im Jahr 2021 eingehalten, indem die Erbinnen unbestrittenermassen wenige Tage danach informiert wurden (act. 1 S. 7).

1.8. Wenn die Beschwerdeführerin in ihrer Beschwerde weiter bezüglich der Einbrüche auf Geschehnisse Bezug nimmt, welche sich noch während des aufsichtsrechtlichen Verfahrens vor der Vorinstanz ereigneten, macht sie unzulässige Noven geltend (act. 33 Rz. 4.3 und 4.4). Es ist nicht ersichtlich, warum erst der vorinstanzliche Entscheid zu ihrer Vorbringung Anlass gegeben hätte. Sie ist damit nicht zu hören. Ansonsten kritisiert die Beschwerdeführerin lediglich in pauschaler Art und Weise die Erwägungen der Vorinstanz und wiederholt das bereits dort Vorgebrachte (act. 33 a.a.O.). Darüber hinaus macht sie nicht geltend, inwieweit eine andere Würdigung des bereits vor der Vorinstanz Vorgetragenen zu einer Absetzung des Beschwerdegegners als Erbenvertreter führen würde. Insbesondere ist, wie die Vorinstanz zu Recht ausführt (act. 32 Rz. 4.3.4.), eine gewisse Widersprüchlichkeit darin zu erkennen, dass einerseits die Schadensmeldung des Einbruchs aus dem Jahr 2019 an die Versicherung als zu hoch taxiert wird, andererseits jedoch bemängelt wird, dass die Reparatur der Möbel in der Höhe von mehreren tausend Franken nicht gemeldet worden sei (vgl. act. 33 Rz. 4.3). Damit ergibt sich diesbezüglich mangels nachgewiesener Pflichtverletzung kein aufsichtsrechtlicher Handlungsbedarf.

1.9. Weiter bemängelt die Beschwerdeführerin, dass der Beschwerdegegner im Versicherungsvertrag im März 2019 fälschlicherweise angegeben habe, das Haus sei teilweise als Ferienhaus bewohnt, obwohl dies nicht zutreffe (act. 33 Rz. 4.3), machte jedoch gleichzeitig geltend, dass der Beschwerdegegner den Erbinnen bis Sommer 2019 erlaubt habe, das Haus als Ferienhaus zu benutzen und erst danach angesichts des Misstrauens unter den Erbinnen ein Verbot zur Betretung festgelegt habe (act. 1 S. 18). Aus der zum damaligen Zeitpunkt aktuellen Angabe im Vertrag kann damit keine Pflichtverletzung erblickt werden. Was die gerügte späte bzw. fehlende Inventarisierung sowie die fehlende Sicherung der Villa H.\_\_\_\_\_ anbelangt, wird separat darauf einzugehen sein (vgl. Ziff. 2 und 7 nachfolgend).

1.10. Damit ergibt sich punkto Schadensmeldungen nach den Einbrüchen in der Villa H.\_\_\_\_\_ und damit verbundener Verletzung der Informationspflicht abgesehen von den von der Vorinstanz verfügten Weisungen kein separater aufsichtsrechtlicher Handlungsbedarf.

## 2. Inventar

2.1. Die Beschwerdeführerin macht weiter geltend, es fehlten eine genaue Inventarisierung des Hausrats, insbesondere von der Villa H.\_\_\_\_\_, und eine Inventarliste für die Liegenschaften "Chalet" in J.\_\_\_\_\_ und "M.\_\_\_\_\_" in N.\_\_\_\_\_, wobei Inventarlisten der beiden letztgenannten Liegenschaften im Erbteilungsprozess nicht eingereicht worden seien, was diesen verzögere (act. 1 S. 9). Hierzu erwog die Vorinstanz insbesondere, es erscheine zweckmässig, dass angesichts der hohen Kosten auf eine exakte Inventarisierung sämtlicher Gegenstände verzichtet worden sei (act. 32 E. 4.5.3.). Es sei sodann im vorliegenden Verfahren nicht zu hören, dass die Inventarisierung nicht den Anforderungen der Inventarisierung eines Erbteilungsprozesses genüge. Dies sei Thema des Erbteilungsverfahrens. Daher sei kein aufsichtsrechtlicher Handlungsbedarf ersichtlich (act. 32 E. 4.5.5.). Die Beschwerdeführerin wendet dagegen ein, dass es nicht mehr möglich sei, ein Einzelinventar nachzureichen sowie dass die Inventarisierung weiterhin in mehrfacher Hinsicht ungenügend sei und den Erbteilungsprozess verzögere, was den Erbinnen schade und aufsichtsrechtliches Eingreifen notwendig ma-

che (act. 33 Rz. 4.5.1 ff.). Der Beschwerdegegner erklärt, er habe ein Inventar erstellen lassen, habe aber mit Blick auf die hohen Kosten auf die Erstellung eines detaillierten Inventars verzichtet. Dass sich der vor der Vorinstanz hängige Erbteilungsprozess durch die fehlende Erstellung des Inventars für die Liegenschaften in N.\_\_\_\_\_ und J.\_\_\_\_\_ verzögere, bestreitet er nicht (act. 42 Rz. e.).

2.2. Wie bereits anlässlich der vergangenen Aufsichtsbeschwerde erwogen wurde, hat der Erbenvertreter *bei Beginn* seiner Tätigkeit ein vollständiges Inventar aufzunehmen, d.h. ein *genaues* Vermögenverzeichnis zu erstellen, das Auskunft über Aktiven und Passiven des Nachlasses gibt (OGer ZH, PF190051 vom 8. Januar 2020, E. 3.1.; vgl. auch PICENONI, a.a.O., S. 46, sowie BSK ZGB II-KARRER/VOGT/LEU, a.a.O., Art. 518 N 16).

2.3. Die Vornahme eines genauen Inventars ist vorliegend unbestrittenermassen bis anhin nicht erfolgt. Dass dadurch offenbar auch der Erbteilungsprozess verzögert wird, was der Beschwerdegegner nicht bestreitet (vgl. act. 42 Rz. e.), ist entgegen der Vorinstanz auch ein aufsichtsrechtliches Thema, ist doch die Vorbereitung der Erbteilung eine der Hauptaufgaben eines Erbenvertreters (vgl. dazu BGE 97 II 11 E. 2; BGE 90 II 376 E. 2; KUKO-ZGB-KÜNZLE, a.a.O., Art. 602 N 29) und hätte der Beschwerdegegner bereits bei Amtsantritt ein Inventar erstellen müssen. Angesichts dessen, dass die fehlende Inventarisierung bereits einmal Thema einer Aufsichtsbeschwerde war (vgl. OGer ZH, PF190051 vom 8. Januar 2020, E. 3.1.), ist das entsprechende Versäumnis zumindest hinsichtlich der Liegenschaften "Chalet" und "M.\_\_\_\_\_" nicht mehr als unerheblich zu betrachten. Wie sich aus den unbestritten gebliebenen Ausführungen hinsichtlich des Einbruchs in die Villa H.\_\_\_\_\_ im Jahr 2019 ergibt, war das Fehlen einer detaillierteren Liste auch mitursächlich dafür, dass keine rechtzeitige Schadensmeldung erstellt werden konnte und der Wert von verlorenen Gegenständen nachträglich geschätzt werden musste (act. 32 E. 4.3.). Insoweit hatte das diesbezügliche Untätigbleiben des Beschwerdegegners bereits negative Konsequenzen, welche ein aufsichtsrechtliches Eingreifen rechtfertigen. Vorerst ist gemäss dem Antrag der Beschwerdeführerin vor der Vorinstanz dem Beschwerdegegner Frist anzusetzen, um eine den Anforderungen eines Erbteilungsprozesses entsprechende Inventar-

risierung des zu vertretenden Nachlasses – d.h. soweit erforderlich, auch des Hausrates – durch eine dafür qualifizierte Person vornehmen zu lassen. Die von der Beschwerdeführerin verlangte Frist von 30 Tagen erscheint jedoch für eine sorgfältige Inventarisierung zu kurz, sie ist auf Ende Juni zu verlängern. Die von der Beschwerdeführerin gestützt auf dieses Versäumnis verlangte Absetzung des Erbenvertreters (act. 33 Ziff. 4.5.5) ist dagegen als ultima ratio auch mit Bezug auf diese Pflichtverletzung (noch) nicht angezeigt. Sollte die angesetzte Frist zur Inventarisierung jedoch aus nicht nachvollziehbaren Gründen nicht eingehalten werden können, wäre gegebenenfalls in einem weiteren aufsichtsrechtlichen Verfahren eine Absetzung als aufsichtsrechtliches Mittel ernsthaft zu prüfen.

### 3. Vermietung Villa G.\_\_\_\_\_

3.1. Die Beschwerdeführerin rügt, dass der Beschwerdegegner die Villa G.\_\_\_\_\_ für einen nicht marktüblichen Mietzins von weniger als Fr. 5'000.–/Monat vermieten wolle. Dies sei ihm zu untersagen (act. 1 S. 10 f.). Die Vorinstanz erwog, in einer Bemühung zur kostendeckenden Vermietung, wovon vorliegend auszugehen sei, sei keine willkürliche Mandatsführung zu erkennen. Demnach bestehe kein aufsichtsrechtlicher Handlungsbedarf (act. 32 E. 4.7.3). Die Beschwerdeführerin wendet dagegen ein, dass die Villa G.\_\_\_\_\_ weiterhin nicht vermietet sei, obwohl dies immer wieder in Aussicht gestellt worden sei, erstmals per Anfang 2019. Bezüglich der Höhe des Mietzinses sei von der Vorinstanz nicht thematisiert worden, dass die Villa in den Jahren 2010-2013 für Fr. 7'000.–/Monat vermietet worden sei und dass ein Mietzins von Fr. 3'900.–/Monat nicht ortsüblich sei (act. 33 Rz. 4.7).

3.2. Wie die Beschwerdeführerin zu Recht moniert, war die Vermietung der Villa G.\_\_\_\_\_ bereits Thema der letzten Aufsichtsbeschwerde und die baldige Vermietung, welche zu diesem Zeitpunkt in Aussicht gestellt wurde, ist bis zum heutigen Datum nicht erfolgt (vgl. OGer ZH, PF190051 vom 8. Januar 2020, E. 3.3.). Bereits damals wurde festgehalten, dass zeitweise keine relevanten Tätigkeiten im Hinblick auf die Instandstellung und Vermietung der Villa G.\_\_\_\_\_ erfolgten. Dass bis anhin noch kein Vertragsabschluss möglich war (vgl. act. 42 Rz. b.), erscheint angesichts dessen, dass das Tessin gerichtsnotorisch eine begehrte Lage

ist, unverständlich und deutet auf zu zögerliches Vorgehen des Beschwerdegegners hin, welches noch zu thematisieren sein wird.

3.3. Soweit die Beschwerdeführerin dem Erbenvertreter jedoch Anweisungen zur Höhe des Mietzinses geben will und ausführt, dass dieser zwingend ortsüblich zu sein habe, kann ihr nicht gefolgt werden. In einer früheren Entscheidung der Kammer wurde die Pflicht einer Kündigung eines Mietvertrags zur Ertragsoptimierung verworfen, zumal auch eine kostendeckende Vermietung ausreichend sein kann, um die Aufgabe des Erbenvertreters zum Erhalt des verwalteten Vermögens in seinem ursprünglichen Bestand und zur Vermehrung nach den Regeln einer ordnungsgemässen Wirtschaft zu erfüllen (OGer ZH, PF120008 vom 21. Mai 2012, E. III.1 ff.). Der kostendeckende Mietzins hat alle Aufwände zum Erhalt der Liegenschaft, insbesondere auch für nötige Renovationsarbeiten, abzudecken. Der zu erzielende Mietpreis hat damit lediglich, aber immerhin mindestens kostendeckend zu sein.

3.4. Im Hinblick auf aufsichtsrechtliches Eingreifen ist der Beschwerdeführerin jedoch insoweit Recht zu geben, als dass der Umstand, dass die Vermietung seit über drei Jahren angestrebt wird, aber bis heute noch nicht erfolgt ist (vgl. OGer ZH, PF190051 vom 8. Januar 2020, E. 3.3.; act. 42 Rz. b), nunmehr aufsichtsrechtliche Massnahmen notwendig macht. Es ist nicht von der Hand zu weisen, dass nicht genügend Anstrengungen unternommen wurden, um die Villa überhaupt zu vermieten, eine Handlung, welche zur Verwaltung der Erbschaft gehört, ist doch die kostendeckende Vermietung und damit eine regelmässige Benutzung eines Grundstücks einem leerstehenden Zustand mit den entsprechenden Risiken vorzuziehen. Angesichts dessen, dass den leerstehenden Häusern infolge fehlender Vermietung eine zunehmende Verwahrlosung droht, ist die Verzögerung einer Vermietung ohne sachlichen Grund als schlichthin unhaltbar zu werten, da das Vermögen der Erbmasse damit in der Substanz gefährdet wird.

3.5. Dem Antrag der Beschwerdeführerin ist damit zumindest in der weit verstandenen Hinsicht stattzugeben, dass der Beschwerdegegner sich um die zeitnahe, bestmögliche, mindestens kostendeckende Vermietung der Villa G.\_\_\_\_\_ zu kümmern hat. Hinsichtlich des zu erzielenden Mietpreises soll auf die Expertise

der beizuziehenden Liegenschaftsverwaltung abgestellt werden oder, soweit eine Verwaltung bis dahin wider Erwarten nicht beauftragt werden konnte, ist die Vermietung vom Beschwerdegegner selbst zum zuvor dargelegten Preis vorzunehmen. Angesichts dessen, dass laut (unbelegten) Angaben des Beschwerdegegners anscheinend bereits eine Offerte zur Vermietung vorliegt, dürfte dies möglich sein (vgl. act. 42 Rz. b.).

#### 4. Gartenarbeiten

4.1. Die Beschwerdeführerin macht geltend, dass der Gärtner R.\_\_\_\_\_ den Garten unsachgemäss bewirtschaftete, insbesondere durch fehlenden Abtransport der Gartenabfälle und Aufstapeln von Holz, welches Brandgefahr verursache (act. 1 S. 12 ff.). Die Vorinstanz sah hinsichtlich des Abtransports der Gartenabfälle dringlichen Handlungsbedarf und wies den Beschwerdegegner an, bis zum 30. April 2022 die Beseitigung der Gartenabfälle der Villa G.\_\_\_\_\_ im Tessin vorzunehmen bzw. vornehmen zu lassen und bei Unmöglichkeit innert selbiger Frist den Erbinnen gegenüber zu begründen und zu belegen, weshalb dies nicht möglich ist (act. 32 E. 4.8. und 5.10.).

4.2. Die Beschwerdeführerin wendet dagegen ein, dass sich die Vorinstanz mit den von ihr gerügten und belegten und unbestrittenen Pflichtverletzungen des Gärtners R.\_\_\_\_\_ nicht auseinandergesetzt habe. Sie belegt die angeblich von der Vorinstanz nicht gewürdigten Pflichtverletzungen selbst mit neuen Beilagen (act. 36/21-22 und 36/2.5) und damit mit Noven, welche allesamt bereits vor dem Zeitpunkt des vorinstanzlichen Urteils datieren und damit bereits zu diesem Zeitpunkt hätten eingebracht werden können. Damit ist sie folglich nicht zu hören. Zudem ist der Vorinstanz Recht zu geben, dass die angeblich mangelhafte Gartenarbeit nicht genügend belegt ist und ausserdem in der Argumentation der Beschwerdeführerin eine gewisse Widersprüchlichkeit auszumachen ist, soweit sie einerseits verlangt, der Unterhalt sei auf das absolut Notwendigste, also Kontrollen durch den Kantonsförster, zu beschränken, und gleichzeitig dem Gärtner mangelhafte Arbeit vorwirft (vgl. act. 32 E. 4.8.; act. 33 Rz. 4.8; act. 42 Rz. a.3.). Inwieweit über die Weisungen der Vorinstanz hinaus aufsichtsrechtlicher Bedarf bestehen würde, ist in der Beschwerde damit nicht hinreichend dargetan.

4.3. Die Vorinstanz hat im Rahmen ihrer Weisung festgehalten, dass der Beschwerdegegner bis zum 30. April 2022 die Beseitigung der Gartenabfälle der Villa G.\_\_\_\_\_ im Tessin vorzunehmen bzw. vornehmen zu lassen habe *und bei Unmöglichkeit innert selbiger Frist den Erbinnen gegenüber zu begründen und zu belegen habe, weshalb dies nicht möglich sei* (act. 32 Disp.-Ziff. 1.e). Letzteres scheint angesichts der hohen Dringlichkeit der vorzunehmenden Handlung nicht sachgerecht und würde dem Beschwerdegegner unnötig bereits heute eine faktische Exkulpationsmöglichkeit einräumen. Versäumt er die Frist und würde von den Erbinnen deswegen ein weiteres aufsichtsrechtliches Verfahren eingeleitet, müsste er sich ohnehin rechtfertigen. Der Passus ist deshalb zu streichen. Zudem ist die Frist aufgrund des Beschwerdeverfahrens bis zum 30. Juni 2022 zu verlängern.

#### 5. Heizung Villa H.\_\_\_\_\_

Hinsichtlich der Beheizung der Villa H.\_\_\_\_\_ begnügt sich die Beschwerdeführerin mit allgemeiner Kritik an den vorinstanzlichen Erwägungen und der Wiederholung des vor der Vorinstanz Vorgetragenen (act. 33 Rz. 4.10). Sie ist damit nicht zu hören.

#### 6. Liegenschaftsverwaltung

6.1. Die Beschwerdeführerin forderte weiter die Beauftragung einer Liegenschaftsverwaltung für alle Liegenschaften im Tessin (act. 1 S. 10). Die Vorinstanz hat den Beschwerdeführer nur dazu verpflichtet, für die Villa G.\_\_\_\_\_ Offerten für die Beauftragung einer Liegenschaftsverwaltung einzuholen. Sie erwog, die Beschwerdeführerin habe nicht substantiiert, weshalb eine Verwaltung für die restlichen Liegenschaften im Tessin erforderlich sei (act. 32 E. 4.6.). Die Beschwerdeführerin wendet dagegen ein, die Notwendigkeit einer Verwaltung sei nicht nur für die Villa G.\_\_\_\_\_, sondern auch für die Villa H.\_\_\_\_\_ gegeben, zumal diese in einem desolaten Zustand sei (act. 33 Rz. 4.6.1 - 4.6.3).

6.2. Wie bereits vorstehend in Ziff. 3 ausgeführt, ist hinsichtlich der Vermietung und Instandstellung der Villa G.\_\_\_\_\_ seit der letzten Aufsichtsbeschwerde wenig

geschehen. Die Vorinstanz hat dem Beschwerdegegner damit zu Recht Frist angesetzt, Offerten für eine Liegenschaftsverwaltung für die Villa G. \_\_\_\_\_ zu unterbreiten (act. 32 E. 5.9.1.). Es ist jedoch entgegen der Vorinstanz nicht ersichtlich, weshalb die Beschwerdeführerin die Notwendigkeit einer Liegenschaftsverwaltung für die Villa H. \_\_\_\_\_ zu wenig substantiiert haben sollte, hat sie doch detaillierte Ausführungen zu deren mangelhafter Sicherung bzw. ihrem sich zunehmend verschlechternden Zustand gemacht (vgl. dazu Ziff. 3 vorstehend sowie Ziff. 7 nachstehend). Die entsprechenden Risiken sind umso höher, als das Haus aufgrund seiner Lage an einer Waldrandzone unbestrittenermassen nicht mehr aufgebaut werden dürfte, sollte es abbrennen oder einstürzen (act. 43/1). Zusammengefasst drängt sich eine Mandatierung einer Liegenschaftsverwaltung für alle Grundstücke angesichts des desolaten Zustands der Villa H. \_\_\_\_\_, an dem offenbar auch die vom Beschwerdegegner eingesetzten Hilfspersonen bis anhin nichts zu ändern vermochten, geradezu auf. Die Liegenschaftsverwaltung kann den Beschwerdegegner auch darin unterstützen, dass die Massnahmen zu deren Sicherung auch tatsächlich umgesetzt werden, was dem Beschwerdegegner, wie er selbst einräumt, bis anhin nicht zeitnah gelang (vgl. act. 42 Ziff. a.1.-3; s. auch Ziff. 7 nachfolgend).

6.3. Aus den vorstehenden Gründen (vgl. Ziff. 4.3.) ist zudem der Passus, dass der Beschwerdegegner bei Unmöglichkeit der Mandatierung dies gegenüber den Erbinnen zu begründen habe, zu streichen. Das Einräumen einer faktischen Exkulpationsmöglichkeit erscheint auch betreffend Mandatierung einer Liegenschaftsverwaltung weder nötig noch angezeigt.

## 7. Substanzerhaltung/Sicherung Villa H. \_\_\_\_\_.

7.1. Die Beschwerdeführerin erhebt gegenüber dem Beschwerdegegner diverse Vorwürfe, welche mit der Substanzerhaltung und der Sicherung der Villa H. \_\_\_\_\_ zusammenhängen, welche sie als ungenügend erachtet (act. 1 S. 15 f.). Die Vorinstanz sah hinsichtlich der Sicherung der Villa H. \_\_\_\_\_, nicht jedoch hinsichtlich der Substanzerhaltung aufsichtsrechtlichen Handlungsbedarf als gegeben an und verpflichtete den Beschwerdegegner dazu, bis zum 30. April 2022 für die angemessene Sicherung der Villa H. \_\_\_\_\_ besorgt zu sein (act. 32 E. 4.13.

und 5.14.). In ihrer Beschwerde weist die Beschwerdeführerin zusammengefasst erneut darauf hin, dass die Villa H. \_\_\_\_\_ infolge mangelhafter Sicherung bereits mehrfach Ziel von Einbrüchen und Vandalenakten wurde und sich wiederholt Jugendliche im Garten aufhielten. Dagegen habe der Beschwerdegegner bis anhin nichts getan (act. 33 Ziff. 4.9 und 4.13).

7.2. Bereits aus der vergangenen Aufsichtsbeschwerde ist bekannt, dass die Liegenschaft Villa H. \_\_\_\_\_ seit längerem in baufälligem Zustand ist, und mehrfach eingebrochen wurde (vgl. OGer ZH, PF190051 vom 8. Januar 2020, E. 3.5.; act. 43/1). Die Liegenschaft und das darinstehende Mobiliar sind unbestrittenermassen erst nach wiederholten Einbrüchen teilweise geräumt worden bzw. ein Inventar wurde erst nachträglich erstellt (vgl. dazu Ziff. 2 vorstehend). Als Konsequenz der Schadensmeldung des Einbruchs wurde die Gebäudeversicherung auf den desolaten Zustand des Gebäudes aufmerksam, was schliesslich zum (vorübergehenden) Verlust der Gebäudeversicherungen von allen Liegenschaften im Tessin führte (vgl. act. 32 E. 4.2.2.6; act. 42 Ziff. a.1.). Es mag zutreffen, dass dies so oder so erfolgt wäre, zumal die Liegenschaft bereits beim Antritt des Erbenvertreters in baufälligem Zustand war (vgl. act. 43/1). Die Erbenvertretung wurde seinerzeit gerade auch deswegen angeordnet, weil die Erbinnen nicht mehr in der Lage waren, substanzerhaltende Massnahmen für die Gebäude zu treffen (vgl. OGer, LF170067 vom 9. April 2018, E. 5.2). Allerdings ist angesichts des vorstehend Dargestellten der Zusammenhang zwischen dem Aufmerksamwerden der Versicherung auf den desolaten Zustand der Liegenschaft sowie den (wiederholten) Einbrüchen nicht von der Hand zu weisen. So oder so hätte die Liegenschaft jedoch spätestens nach dem ersten Einbruch im Jahr 2019 genügend gegen unbefugte Benutzung, welche zweifelsohne einen Substanzverlust nach sich ziehen kann, geschützt werden müssen, etwa durch das Anbringen von Aluminiumläden, durch hinreichende Sicherung oder Verbarrikadierung von (maroden) Fenstern und Türen (was der Beschwerdegegner offenbar inzwischen veranlasst hat, vgl. act. 42 Ziff. a.4.), oder die Installation einer (wenn nötig solarbetriebenen) Alarmanlage, wie die Vorinstanz zutreffend festhält (act. 32 E. 4.13.3.). Zu beachten ist zwar, dass die Beschwerdeführerin selbst in früheren Verfahren sich auf den Standpunkt gestellt hat, betreffend die Villa H. \_\_\_\_\_ seien nur die al-

lernötigsten Vorkehrungen zu treffen, zumal das Gebäude gesamtsaniert werden müsse. Dies erfolgte jedoch in der Annahme, dass die Erbteilung bald erfolgen würde, was sich offenbar nicht bewahrheitet hat (vgl. OGer ZH, LF170067 vom 9. April 2018, E. 5.2). Da seither die Liegenschaft vor unbefugtem Zutritt und (weiterer) Zerstörung nur ungenügend geschützt wurde (vgl. auch die Ausführungen der Beschwerdeführerin zur Reparatur des Dachs in act. 33 Rz. 4.9.3), sich etwa die Installation einer Alarmanlage unbestrittenermassen hinzieht (act. 42 Rz. a.1.), ist die Substanz der Liegenschaft gefährdet. Damit ist aufsichtsrechtlich einzugreifen. Die von der Beschwerdeführerin verlangte Absetzung des Beschwerdegegners rechtfertigt sich allerdings nicht, zumal die unbefugte Benutzung nicht (nur) der Untätigkeit des Beschwerdegegners, sondern auch dem allgemeinen Risiko von unbewohnten baufälligen Grundstücken hinsichtlich unbefugter Nutzung durch Drittpersonen geschuldet ist (vgl. dazu Ziff. 7 nachstehend). Dieses Risiko ist jedoch, wie ausgeführt, bestmöglich zu mindern, weshalb dem Beschwerdegegner diesbezüglich aufsichtsrechtliche Weisungen zu erteilen sind. Es bleibt auch vorliegend darauf hinzuweisen, dass, sollte sich die Untätigkeit des Beschwerdegegners fortsetzen, eine Absetzung im Rahmen eines weiteren aufsichtsrechtlichen Verfahrens ernsthaft zu prüfen wäre.

7.3. Es rechtfertigt sich hier entgegen der Vorinstanz dem Beschwerdegegner die Weisung zu erteilen, innert einer anzusetzenden Frist geeignete Massnahmen zu treffen, um (nicht nur) das Gebäude der Villa H.\_\_\_\_\_, sondern das gesamte Grundstück (inklusive Garten und Wald) vor unberechtigtem Zutritt zu schützen, da dieses unbestrittenermassen ebenfalls regelmässig unbefugt genutzt wird und ein entsprechendes Untätigbleiben als unhaltbar angesehen werden muss. Damit ist eine Präzisierung der vorinstanzlichen Weisung diesbezüglich angebracht, dass das gesamte Grundstück um die Villa H.\_\_\_\_\_ vor unbefugtem Zutritt zu schützen ist, und zwar, soweit notwendig, unter Zuhilfenahme der auch für die Villa H.\_\_\_\_\_ zu beauftragenden Liegenschaftsverwaltung, zumal diese über die notwendige Expertise und Kontakte zu Handwerkern vor Ort verfügen dürfte. Soweit die Liegenschaftsverwaltung wider Erwarten nicht beauftragt werden kann, ist die Sicherung vom Beschwerdegegner selbst zu veranlassen. Zudem ist auch betreffend die Sicherung der Villa H.\_\_\_\_\_ die Einräumung einer faktischen Exkul-

pationsmöglichkeit nicht sachgerecht, weshalb der von der Vorinstanz eingefügte Passus, dass der Beschwerdegegner bei Unmöglichkeit der Sicherung dies gegenüber den Erbinnen zu begründen habe, zu streichen ist (vgl. Ziff. 4.3. vorstehend).

7.4. Der von der Beschwerdegegnerin wiederholt vorgebrachten, jedoch unbelegten Behauptung, dass Handwerker unbeaufsichtigt in der Villa H.\_\_\_\_\_ ein- und ausgingen sowie Gegenstände mitgehen lassen könnten (vgl. act. 33 Rz. 4.13), ist bereits durch die Weisungen zur Erstellung eines detaillierten, den Anforderungen eines Erbteilungsprozesses entsprechenden Inventars sowie der Beauftragung einer Liegenschaftsverwaltung entgegengewirkt worden. Ein weiteres Eingreifen würde sich damit selbst dann erübrigen, soweit diese unbelegte Behauptung sich als zutreffend herausgestellt hätte.

## 8. Hilfspersonen

8.1. Hinsichtlich der Auswahl der Hilfspersonen hat die Vorinstanz zutreffend festgehalten, dass diese bereits in OGer ZH, PF190051 vom 8. Januar 2020, E. 3.9., thematisiert und gutgeheissen wurde und die Beschwerdeführerin diesbezüglich nichts Neues geltend macht (act. 32 E. 4.11.).

8.2. Die Beschwerdeführerin kann auch in ihrer Beschwerde nichts ausführen, was diesbezüglich andere Schlüsse erlauben würde (act. 33 Rz. 4.11.). Pflichtwidrigkeiten hinsichtlich der Gartenbewirtschaftung sind nicht nachgewiesen (vgl. Ziff. 4 vorstehend) und der Umstand, dass insbesondere zur Sicherung der Villa H.\_\_\_\_\_ nicht genügend geschah, lässt sich nicht alleine auf das Verhalten des beigezogenen Statthalters zurückbeziehen. Der von der Beschwerdeführerin zu Recht gerügte Umstand, dass sowohl hinsichtlich des Abtransports der Schnittabfälle als auch hinsichtlich der Sicherung der Villa H.\_\_\_\_\_ Handlungsbedarf besteht, wurde mit entsprechenden aufsichtsrechtlichen Weisungen (insb. Sicherung der Villa und Umgebung, Beauftragung betr. Offerten zum Abtransport von Schnittabfällen) bereits Rechnung getragen. Zudem dürfte der Beschwerdegegner unter Zuhilfenahme der zu beauftragenden Liegenschaftsverwaltung ohnehin inskünftig besser in der Lage sein, sich um den Unterhalt der Grundstücke im Tessin

zu kümmern. Der Erbenvertreter hat so mindestens eine weitere Hilfsperson, auf deren Expertise und Kontakte er sich bei der (möglichst zeitnahen) Vornahme des Unterhalts der Grundstücke und der sich darauf befindenden Liegenschaften zurückgreifen kann. Der Ersatz der bestehenden Hilfspersonen oder die Absetzung des Beschwerdegegners erscheinen angesichts dessen nicht angezeigt.

## 9. Vermögensverlust

9.1. Die Beschwerdeführerin macht geltend, die Tätigkeit des Erbenvertreeters habe bereits zu einem Vermögensverlust geführt (act. 1 S. 28 f.). Die Vorinstanz hielt diesbezüglich fest, ein entsprechender Vermögensverlust beruhe nicht auf einer zuvor festgestellten und willkürlichen Mandatsführung und dieser sei nicht im Rahmen einer Aufsichtsbeschwerde zu behandeln (act. 32 E. 4.14.). Die Beschwerdeführerin hält in ihrer Beschwerde am geltend gemachten Schaden fest und erklärt, dieser sei sehr wohl durch eine ungetreue Geschäftsführung des Beschwerdegegners entstanden (act. 33 Ziff. 4.14.).

9.2. Der angeblich entstandene Schaden und dessen Verursachung wären nicht im vorliegenden summarischen Aufsichtsbeschwerdeverfahren, sondern in einem Haftungsprozess zu behandeln (PICENONI, a.a.O., S. 137). Es ist damit nicht Sache der Aufsichtsbehörde, sich zu einem möglichen Schaden und der Frage der Haftung des Erbschaftsverwalters zu äussern (insoweit zu weitgehend die Feststellung der Vorinstanz, wonach der Schaden nicht auf einer willkürlichen Mandatsführung resultiere). Die Beschwerdeführerin ist hinsichtlich des geltend gemachten Schadens in den ordentlichen Zivilprozess zu verweisen.

## IV.

### 1. Kosten des erstinstanzlichen Verfahrens

1.1. Zu den Kostenfolgen erklärte die Beschwerdeführerin, sie führe die Aufsichtsbeschwerde aus Angst wegen der wiederholten groben Pflichtverletzungen des Erbenvertreeters (vgl. act. 33 Rz. 6). Streitigkeiten betreffend Erbenvertretung sind vermögensrechtlicher Natur (vgl. BGer, 5A\_121/2012 vom 16. April 2012, E. 1.). Die Beschwerdeführerin führte aus, es gehe vorliegend darum, weitere

Schäden zu verhindern und die Erbenvertretung in professionelle Hände zu legen (vgl. act. 33 Rz. 6). Ein Grund zur Kostenbefreiung ist daraus nicht ersichtlich. Gegen die Höhe der vorinstanzlichen Gerichtskosten brachte die Beschwerdeführerin im Übrigen keine konkreten Beanstandungen vor.

## 2. Kosten des zweitinstanzlichen Verfahrens

2.1. Die Kosten des zweitinstanzlichen Beschwerdeverfahrens sind damit ausgangsgemäss den Parteien aufzuerlegen (vgl. Art. 106 Abs. 1 ZPO). Der Streitwert kann nicht mit dem Nachlasswert gleichgesetzt werden und seine Bestimmung ist vorliegend schwierig. Angesichts des grossen Volumens des Nachlasses sowie der Tragweite der strittigen Angelegenheit kommt dem Verfahren jedoch eine erhebliche Bedeutung zu (vgl. BGer, 5A\_518/2014 vom 24. November 2014, E. 1.). In Anwendung von § 12 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 4 Abs. 1 und 8 Abs. 1 GebV OG ist deshalb die zweitinstanzliche Entscheidgebühr auf Fr. 3'000.– festzusetzen. Die Beschwerdeführerin unterliegt in ihrem Hauptbegehren um Absetzung des Beschwerdegegners als Erbenvertreter. Sie obsiegt hingegen in ihrer Beschwerde hinsichtlich des Treffens von aufsichtsrechtlichen Schritten zur Erstellung eines Inventars, der Vermietung der Villa G.\_\_\_\_\_ (wenn auch nicht vollständig), der Beauftragung einer Liegenschaftsverwaltung für sämtliche Grundstücke im Tessin sowie der Sicherung des Grundstücks der Villa H.\_\_\_\_\_. Es kann gemäss Praxis der Kammer nicht alleine darauf abgestellt werden, in welchem Umfang den Anträgen tatsächlich stattgegeben wurde, sondern nur, ob bzw. in welchem Umfang dem Erbenvertreter die in der Beschwerde gerügten Mängel vorzuwerfen sind (s. dazu ENGLER/JENT-SØRENSEN, Behördliche Mitwirkung beim Erbgang – Mechanik eines "eigenartigen" Verfahrens, in: SJZ 113 (2017), 429 mit Verweis auf OGer ZH, NL030060 vom 9. Oktober 2003, E. II./3.1.). Angesichts dessen, dass die Beschwerdeführerin in ihrer Beschwerde viel appellatorische Kritik übt, diverse Mängel vorbringt, welche insbesondere gestützt auf das Novenverbot nicht berücksichtigt werden können und zudem auf einen neu gestellten Antrag nicht einzutreten ist, rechtfertigt es sich, der Beschwerdeführerin die Kosten zur Hälfte aufzuerlegen. Bei der hälftigen Kostenaufgabe

heben sich die Parteientschädigungen gegenseitig auf, weshalb keine Entschädigungen zuzusprechen sind.

**Es wird erkannt:**

1. In teilweiser Gutheissung der Beschwerde werden die Dispositiv-Ziffern 1.d, 1.e. und 1.g. des vorinstanzlichen Urteils vom 22. Dezember 2021 wie folgt abgeändert:
  - d) Der Beschwerdegegner wird angewiesen, umgehend, spätestens bis zum 30. Juni 2022 eine Liegenschaftsverwaltung im Tessin für die Villen G.\_\_\_\_\_ und H.\_\_\_\_\_ zu mandatieren.
  - e) Der Beschwerdegegner wird angewiesen, bis zum 30. Juni 2022 die Beseitigung der Gartenabfälle der Villa G.\_\_\_\_\_ im Tessin vorzunehmen bzw. vornehmen zu lassen.
  - g) Der Beschwerdegegner wird angewiesen, bis zum 30. Juni 2022 für die angemessene Sicherung der Villa H.\_\_\_\_\_ sowie des Grundstücks (Garten und Wald) besorgt zu sein, wenn nötig unter Zuhilfenahme der zu beauftragenden Liegenschaftsverwaltung.
  
2. Dispositiv-Ziff. 1 des vorinstanzlichen Urteils vom 22. Dezember 2021 wird sodann in teilweiser Gutheissung der Beschwerde wie folgt ergänzt:
  - h) Der Beschwerdegegner wird angewiesen, bis zum 30. Juni 2022 für die Vermietung der Villa G.\_\_\_\_\_ zum bestmöglichen, aber mindestens kostendeckenden Preis besorgt zu sein, wenn möglich unter Zuhilfenahme der Expertise der zu beauftragenden Liegenschaftsverwaltung.
  - i) Der Beschwerdegegner wird angewiesen, bis zum 30. Juni 2022 ein den Anforderungen eines Erbteilungsprozesses genügendes Inventar der zu vertretenden Erbmasse, insbesondere für die Liegenschaften "M.\_\_\_\_\_" in N.\_\_\_\_\_ sowie "Chalet" in J.\_\_\_\_\_, durch eine dafür qua-

lifizierte Person erstellen zu lassen und den Erbinnen innert dieser Frist zuzustellen.

3. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
4. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 3'000.– festgesetzt, zur Hälfte der Beschwerdeführerin auferlegt und zur Hälfte auf die Gerichtskasse genommen. Der Anteil der Beschwerdeführerin wird mit dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.
5. Für das zweitinstanzliche Verfahren werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
6. Schriftliche Mitteilung an die Parteien sowie an das Bezirksgericht Uster, je gegen Empfangsschein.

Die erstinstanzlichen Akten gehen nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist an die Vorinstanz zurück.

7. Eine **Beschwerde** gegen diesen Entscheid an das Bundesgericht 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. (Beschwerde in Zivilsachen) oder Art. 113 ff. (subsidiäre Verfassungsbeschwerde) in Verbindung mit Art. 42 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG).

Dies ist ein Endentscheid im Sinne von Art. 90 BGG.

Es handelt sich um eine vermögensrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert ist höher als Fr. 30'000.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw S. Ursprung

versandt am: