

Tribunal fédéral – 5A\_873/2024  
II<sup>e</sup> Cour de droit civil  
Arrêt du 6 mai 2025

Poursuites pour dettes et  
faillites  
*Schuldbetreibung*



*Bundesgericht – 5A\_873/2024*  
*II. zivilrechtliche Abteilung*  
*Urteil vom 6. Mai 2025*

**Vente aux enchères forcée  
et vices du consentement**  
*Zwangsversteigerung und  
Willensmängel*

**Art. 23 ss, 229 CO ;  
132a LP**  
*Art. 23 ff., 229 OR ;  
132a SchKG*

**Vente aux enchères forcée et vices du consentement** – Nonobstant la terminologie utilisée à l’art. 229 CO, la vente forcée ne constitue pas un acte de disposition de droit privé (pas un « contrat de vente »), mais un acte administratif d’exécution forcée. L’adjudication dans le cadre d’une vente forcée est donc une décision relevant du droit des poursuites. Elle peut (uniquement) être contestée par une plainte LP (art. 132a al. 1 LP). Les vices du consentement (art. 23 ss CO) peuvent également constituer un motif de contestation. Selon l’art. 132a al. 2 LP, le délai de dix jours pour déposer la plainte court dès que le plaignant a eu connaissance de l’acte attaqué et pouvait connaître le motif de la contestation. Pour l’adjudicataire, le délai de recours commence donc à courir à partir du moment où il découvre l’erreur (consid. 4.2). Par ailleurs, la solvabilité de l’enchérisseur ne constitue pas une condition générale pour la validité d’une adjudication (consid. 4.5).

**Zwangsversteigerung und Willensmängel** – Ungeachtet der in Art. 229 OR verwendeten Terminologie stellt die Zwangsversteigerung keine privatrechtliche Verfügung (keinen « Kaufvertrag ») dar, sondern einen Verwaltungsakt der Zwangsvollstreckung. Der Zuschlag im Rahmen eines Zwangsverkaufs ist daher eine Entscheidung des Betreibungsrechts. Er kann (ausschliesslich) mit einer Betreibungsbeschwerde angefochten werden (Art. 132a Abs. 1 SchKG). Willensmängel (Art. 23 ff. OR) können ebenfalls einen Anfechtungsgrund darstellen. Gemäss Art. 132a Abs. 2 SchKG beginnt die zehntägige Frist für die Einreichung der Beschwerde, sobald der Beschwerdeführer von der angefochtenen Verfügung Kenntnis erlangt hat und den Grund für die Anfechtung erkennen konnte. Für den Zuschlagsempfänger beginnt die Beschwerdefrist somit ab dem Zeitpunkt, zu dem er den Irrtum entdeckt (E. 4.2). Im Übrigen ist die Zahlungsfähigkeit des Bieters keine allgemeine Voraussetzung für die Gültigkeit eines Zuschlags (E. 4.5).

#### Besetzung

Bundesrichter Bovey, Präsident,  
Bundesrichter Hartmann, Josi,  
Gerichtsschreiber Buss.

#### Verfahrensbeteiligte

A.,  
vertreten durch Rechtsanwalt Paolo Krasnic,  
Beschwerdeführer,

*gegen*

Betreibungsamt Winterthur-Wülflingen, Wülflingerstrasse 239, 8408 Winterthur.

#### Gegenstand

Steigerungszuschlag,

Beschwerde gegen das Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich, II. Zivilkammer als obere kantonale Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs, vom 2. Dezember 2024 (PS240222-O/U).

### **Sachverhalt:**

#### **A.**

Am 21. Juni 2023 wurde das Mehrfamilienhaus an der Strasse U. www in V. öffentlich versteigert und A. nach Leistung einer Anzahlung von Fr. 100'000.-- zum Höchstgebot von Fr. 1'880'000.-- der Zuschlag erteilt. Die Frist zur Bezahlung des Restkaufpreises lief bis am 21. August 2023 und wurde letztmals im November 2023 erstreckt. Am 11. Dezember 2023 hob das Betreibungsamt Winterthur-Wülflingen den Zuschlag infolge Zahlungsverzugs auf. Nach Durchführung einer zweiten Steigerung am 29. Mai 2024 setzte das Betreibungsamt die Ausfallforderung am 3. Juni 2024 auf Fr. 215'163.10 fest.

#### **B.**

Mit Eingabe vom 7. Juni 2024 gelangte A. an das Bezirksgericht Winterthur als untere kantonale Aufsichtsbehörde in Schuldbetreibungs- und Konkursachen und verlangte die Aufhebung der Verfügungen vom 3. Juni 2024 betreffend Ausfallforderung, vom 11. Dezember 2023 betreffend Aufhebung des Zuschlags sowie vom 21. Juni 2023 betreffend Erteilung des Zuschlags. Mit Urteil vom 21. Oktober 2024 trat das Bezirksgericht auf die Beschwerde nicht ein.

#### **C.**

Dagegen erhob A. mit Eingabe vom 7. November 2024 Beschwerde beim Obergericht des Kantons Zürich als oberer kantonaler Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs und stellte folgende Anträge:

"1. Das Urteil des Bezirksgerichts Winterthur als untere kantonale Aufsichtsbehörde in Schuldbetreibungs- und Konkursachen vom 21. Oktober 2024 sei aufzuheben.

2. Die Fristwiederherstellungsgesuche des Beschwerdeführers vom 7. Juni 2024 (Prozessuale Anträge Ziff. 2 + 3 der Beschwerde vom 7. Juni 2024) seien gutzuheissen und die Beschwerdefristen für die Anfechtung der Verfügungen vom 11. Dezember 2023 sowie 21. Juni 2023 seien wiederherzustellen.

3. Die Sache sei zur neuen bzw. erstmaligen Überprüfung der Beschwerde des Beschwerdeführers vom 7. Juni 2024 an die Vorinstanz zurückzuweisen.

4. Eventualiter sei das Urteil des Bezirksgerichts Winterthur als untere kantonale Aufsichtsbehörde in Schuldbetreibungs- und Konkursachen vom 21. Oktober 2024 aufzuheben und es sei:

a. die Verfügung der Beschwerdegegnerin [Anmerkung: des Betreibungsamts] vom 3. Juni 2024 betreffend Ausfallforderung im Pfandverwertungsverfahren des Schuldners B. ersatzlos aufzuheben.

b. die Verfügung der Beschwerdegegnerin vom 11. Dezember 2023 betreffend Aufhebung Gantkauf infolge Zahlungsverzugs im Pfandverwertungsverfahren des Schuldners B. ersatzlos aufzuheben.

c. die Verfügung der Beschwerdegegnerin vom 21. Juni 2023 betreffend Erteilung des Zuschlags für die Liegenschaft Grundbuch Blatt xxx, Kataster yyy, EGRID zzz, Strasse U. www, in V. (Plan 2 [...]) im Pfandverwertungsverfahren des Schuldners B. ersatzlos aufzuheben, sofern die Nichtigkeit dieser Verfügung nicht von Amtes wegen festzustellen ist.

d. im Falle der fehlenden Nichtigkeit gemäss Ziff. 4.c. hiervor, sei festzustellen, dass der Zuschlag für die Liegenschaft Grundbuch Blatt xxx, Kataster yyy, EGRID zzz, Strasse U. www, in V. (Plan 2 [...]) im

Pfandverwertungsverfahren des Schuldners B. zufolge eines Willensmangels beim Beschwerdeführer für diesen unverbindlich ist.

5. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zzgl. MWST zu Lasten der Beschwerdegegnerin."

Mit Urteil vom 2. Dezember 2024 (zugestellt am 4. Dezember 2024) wies das Obergericht die Beschwerde ab, soweit es darauf eintrat.

#### **D.**

Mit Beschwerde in Zivilsachen vom 16. Dezember 2024 (Postaufgabe) ist A. an das Bundesgericht gelangt. Der Beschwerdeführer stellt folgende Rechtsbegehren:

"1. Es sei das Urteil des Obergerichts Zürich, II. Zivilkammer als obere kantonale Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs vom 2. Dezember 2024 (PS240222) aufzuheben.

2. Die Fristwiederherstellungsgesuche des Beschwerdeführers vom 7. Juni 2024 (Prozessuale Anträge Ziff. 2 + 3 der Beschwerde vom 7. Juni 2024) seien gutzuheissen und die Beschwerdefristen für die Anfechtung der Verfügungen vom 11. Dezember 2023 sowie 21. Juni 2023 seien wiederherzustellen.

3. Die Sache sei zur neuen bzw. erstmaligen Überprüfung der Beschwerde des Beschwerdeführers vom 7. Juni 2024 an die erste Instanz (Bezirksgericht Winterthur als untere kantonale Aufsichtsbehörde in Schuldbetreibungs- und Konkursachen), subeventualiter an die Vorinstanz zurückzuweisen."

Weiter erneuert der Beschwerdeführer seine bereits vor Obergericht gestellten Eventualbegehren. Das Bundesgericht hat die kantonalen Akten beigezogen, hingegen keine Vernehmlassungen eingeholt.

#### **Erwägungen:**

##### **1.**

**1.1.** Entscheide in Schuldbetreibungs- und Konkursachen unterliegen der Beschwerde in Zivilsachen (Art. 19 SchKG i.V.m. Art. 72 Abs. 2 lit. a BGG). Beschwerdeentscheide der kantonalen Aufsichtsbehörden über Verfügungen der Vollstreckungsorgane gemäss Art. 17 SchKG sind Endentscheide im Sinne von Art. 90 BGG und unabhängig von einer gesetzlichen Streitwertgrenze anfechtbar (Art. 74 Abs. 2 lit. c BGG). Der Beschwerdeführer ist gemäss Art. 76 Abs. 1 BGG zur Beschwerde berechtigt und die Beschwerdefrist ist eingehalten (Art. 100 Abs. 2 lit. a BGG). Insofern kann auf die Beschwerde eingetreten werden.

**1.2.** Mit der vorliegenden Beschwerde kann insbesondere die Verletzung von Bundesrecht gerügt werden (Art. 95 lit. a BGG). In der Beschwerde ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid Recht verletzt (Art. 42 Abs. 2 BGG; **BGE 143 I 377** E. 1.2). Die Verletzung verfassungsmässiger Rechte ist ebenfalls zu begründen, wobei hier das Rügeprinzip gilt (Art. 106 Abs. 2 BGG; **BGE 142 III 364** E. 2.4). Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG).

##### **2.**

Die Rüge der Verletzung der Begründungspflicht als Teilgehalt des rechtlichen Gehörs (Art. 29 Abs. 2 BV) geht fehl. Die Begründung der Vorinstanz vermag den Anforderungen an eine Entscheidungsbegründung (dazu **BGE 143 III 65** E. 5.2; **141 III 28** E. 3.2.4; je mit Hinweisen) in jeder Hinsicht zu genügen. Aus dem angefochtenen Entscheid gehen die Motive des Obergerichts mit genügender

Klarheit hervor, so dass der Beschwerdeführer in der Lage war, das vorinstanzliche Urteil sachgerecht anzufechten. Dass die Vorinstanz seiner Argumentation inhaltlich nicht gefolgt ist, verletzt seinen Anspruch auf rechtliches Gehör nicht.

### 3.

**3.1.** Das Obergericht hat die Auffassung des Bezirksgerichts bestätigt, wonach sich die Beschwerde entgegen den formellen Anträgen des Beschwerdeführers inhaltlich einzig gegen die Verfügung des Betreibungsamts vom 21. Juni 2023 gerichtet habe, mit welcher ihm der Zuschlag für die fragliche Liegenschaft erteilt worden sei. Gründe für eine Gesetzesverletzung oder Unangemessenheit im Zusammenhang mit den Verfügungen des Betreibungsamts vom 3. Juni 2024 betreffend Ausfallforderung und vom 11. Dezember 2023 betreffend Aufhebung des Zuschlags seien nicht geltend gemacht worden. Das bloss Bezeichnen der beiden Verfügungen vom 3. Juni 2024 und 11. Dezember 2023 als Anfechtungsobjekte, ohne sich in der Beschwerdebegründung mit den betreffenden Verfügungen auseinanderzusetzen, sei nicht ausreichend, um diese rechtsgenügend zum Gegenstand der Beschwerde zu machen.

**3.2.** Soweit der Beschwerdeführer geltend macht, dass sich das Obergericht mit allen angefochtenen Verfügungen hätte auseinandersetzen müssen, darunter auch mit derjenigen vom 3. Juni 2024, welche ohnehin rechtzeitig angefochten worden sei, kann ihm nicht gefolgt werden. Der Beschwerdeführer führt denn auch gleich selbst aus, dass die Verfügungen vom 3. Juni 2024 betreffend Ausfallforderung und vom 11. Dezember 2023 betreffend Aufhebung des Zuschlags nur als Folge der widerrechtlichen ersten Verfügung ebenfalls widerrechtlich seien. Damit aber hat die Vorinstanz zu Recht geprüft, ob der Zuschlag vom 21. Juni 2023 auf (rechtzeitige) Beschwerde hin als ungültig aufzuheben ist oder ob er sich als nichtig erweist. Denn in einem solchen Fall könnte der Beschwerdeführer auch nicht für den Ausfall belangt werden (vgl. ROTH, in: Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, Bd. I, 3. Aufl. 2021, N. 42 zu Art. 129 SchKG; AMBERG, in: SchKG, Kurzkomentar, 3. Aufl. 2025, N. 11 zu Art. 129 SchKG; VOCK/MEISTER-MÜLLER, SchKG-Klagen nach der Schweizerischen ZPO, 2018, S. 209 f.; MORALES SANCHO, Die Schadenersatzklagen im Schuldbetreibungs- und Konkursrecht, 2020, Rz. 307).

### 4.

**4.1.** Der Beschwerdeführer hat seine Anfechtung des Zuschlags damit begründet, einem Willensmangel erlegen zu sein. C. habe ihn in Absprache mit dem Schuldner B. - dem Vater des Beschwerdeführers - darum ersucht, die Liegenschaft anlässlich der ersten Zwangsversteigerung vom 21. Juni 2023 zu ersteigern. Hierfür habe C. einen "Erwerbs- und Eigentumsvertrag" aufgesetzt. Da er über keine finanziellen Mittel verfüge, habe sich C. in dieser Vereinbarung vom 4. Juni 2023 zur Zahlung eines Darlehens von Fr. 3 Mio. verpflichtet. Er, der Beschwerdeführer, habe die Liegenschaft ersteigern und anschliessend renovieren sollen, damit er mit seinem Vater sowie C. weiterhin darin wohnen könne. Das Betreibungsamt habe von Anfang an gewusst, dass er über keine finanziellen Mittel verfüge, sondern auf die Zahlung von C. angewiesen sei. In der Folge sei die versprochene Zahlung entgegen der Vereinbarung vom 4. Juni 2023 ausgeblieben. Vor Bundesgericht erhebt der Beschwerdeführer die Rüge, das Obergericht habe den Anfangspunkt für die Frist von zehn Tagen zur Erhebung der Beschwerde fehlerhaft bestimmt. Entgegen der Auffassung des Obergerichts sei der Willensmangel für ihn erst nach der zweiten Versteigerung bzw. mit Erhalt der Verfügung betreffend Ausfallforderung vom 3. Juni 2024 erkennbar geworden.

**4.2. Entgegen dem Wortlaut von Art. 229 Abs. 1 OR stellt die Zwangsversteigerung kein privatrechtliches Veräusserungsgeschäft (keinen "Kaufvertrag"), sondern einen behördlichen Akt der Zwangsvollstreckung dar (SCHMID, Die Grundstückversteigerung, in: Der Grundstückskauf, Koller [Hrsg.], 3. Aufl. 2017, § 10 Rz. 11; AMONN/WALTHER, Grundriss des Schuldbetreibungs- und**

Konkursrechts, 9. Aufl. 2013, § 26 Rz. 22 und § 27 Rz. 23). Der Zuschlag bei der Zwangsversteigerung ist somit eine betriebsrechtliche Verfügung (BGE 128 III 198 E. 3a). Er kann (nur) mit betriebsrechtlicher Beschwerde angefochten werden (Art. 132a Abs. 1 SchKG, Art. 143a SchKG, Art. 230 Abs. 2 OR). Als Anfechtungsgrund kommen auch Willensmängel (Art. 23 ff. OR), insbesondere der Grundlagenirrtum (Art. 24 Abs. 1 Ziff. 4 OR) in Frage (BGE 129 III 363 E. 5; 95 III 21 E. 1; 79 III 114 E. 1; Urteile 5A\_957/2012 vom 28. Mai 2013 E. 2.3; 5A\_219/2007 vom 16. Juli 2007 E. 2.1). Art. 132a Abs. 2 SchKG hält - unter Übernahme der früheren Praxis (BGE 47 III 127 E. 1; 32 I 819 E. 2) - ausdrücklich fest, dass die Beschwerdefrist von zehn Tagen beginnt, wenn der Beschwerdeführer von der angefochtenen Verwertungshandlung Kenntnis erhalten hat und der Anfechtungsgrund für ihn erkennbar geworden ist. Für den Ersteigerer beginnt daher bei Anfechtung des Zuschlags wegen Irrtums die Beschwerdefrist mit dessen Entdeckung zu laufen (Urteil 5A\_934/2012 vom 12. März 2013 E. 3.1; vgl. auch A. STAEHELIN, *Freihandverkauf: Rechtsnatur und Anfechtung*, in: *Festschrift für Karl Spühler, Schweizerisches und internationales Zwangsvollstreckungsrecht*, 2005, S. 405). Soweit das Obergericht im angefochtenen Entscheid davon ausgegangen ist, dass allfällige Willensmängel auf jeden Fall innert zehn Tagen seit dem Tag der Versteigerung hätten geltend gemacht werden müssen, ist dies mit Bundesrecht nicht vereinbar.

4.3. Allerdings hat das Obergericht ergänzend erwogen, dass die zehntägige Frist auch abgelaufen wäre, wenn auf die Kenntnis des Willensmangels abgestellt würde. Der Beschwerdeführer habe die Aufhebung des Zuschlags nicht binnen zehn Tagen seit Entdeckung des Irrtums verlangt. Die Anfechtungsfrist sei spätestens im Zeitpunkt des Erhalts der Verfügung betreffend Aufhebung des Zuschlags vom 11. Dezember 2023 in Gang gesetzt worden, sei diese doch gerade wegen der ausbleibenden Zahlung erfolgt. Der Beschwerdeführer habe die Beschwerde erst am 7. Juni 2024 und somit verspätet erhoben. Dieser Beurteilung ist beizupflichten. In der Tat hat der Beschwerdeführer vom geltend gemachten Anfechtungsgrund spätestens mit dem Erhalt der Aufhebungsverfügung Kenntnis erlangt. Massgeblich kann nämlich einzig eine Fehlvorstellung des Ersteigerers bei Abgabe des Gebots sein. In subjektiver Hinsicht mag es zwar ohne weiteres sein, dass der Beschwerdeführer zu diesem Zeitpunkt davon ausgegangen ist, C. werde ihm die notwendigen Mittel zur vollständigen Bezahlung des Steigerungspreises rechtzeitig zur Verfügung stellen. Der diesbezügliche Irrtum ist dem Beschwerdeführer jedoch spätestens mit Erhalt der Verfügung betreffend Aufhebung des Zuschlags wegen Zahlungsverzugs bewusst geworden. Ob der Beschwerdeführer in der Folge angenommen hat, dass das Geld bis zur zweiten Versteigerung doch noch fliessen werde, ist für die Auslösung der Anfechtungsfrist ohne Belang. Sind die Vorinstanzen zu Recht davon ausgegangen, dass die Beschwerde gegen den Steigerungszuschlag verspätet erfolgt ist, kann offenbleiben, ob die Voraussetzungen eines Grundlagenirrtums gemäss Art. 24 Abs. 1 Ziff. 4 OR gegeben wären.

4.4. Was das Gesuch des Beschwerdeführers um Wiederherstellung der Frist anbelangt, muss das gestützt auf Art. 33 Abs. 4 SchKG geltend gemachte Hindernis gänzlich unverschuldet sein; jede Form von Schuld bewirkt somit, dass keine Wiederherstellung gewährt werden kann (Urteile 5A\_200/2024 vom 9. April 2024 E. 4; 5A\_30/2010 vom 23. März 2010 E. 4.1). Die Vorinstanz hat zutreffend festgehalten, dass die vom Beschwerdeführer angeführten Gründe (es habe ein auf patriarchalen Überzeugungen beruhendes Abhängigkeitsverhältnis gegenüber seinem Vater und C. bestanden und er, der Beschwerdeführer, habe den Wunsch gehabt, das Haus der Familie zu retten) die erforderliche Intensität an ein unverschuldetes Hindernis im Sinne von Art. 33 Abs. 4 SchKG nicht erreichen. Es bestand somit kein Anlass über das vom Beschwerdeführer geltend gemachte Abhängigkeitsverhältnis Beweis zu erheben, da, selbst wenn die diesbezüglichen Sachverhaltsbehauptungen des Beschwerdeführers zutreffen würden, ein unverschuldetes Hindernis nicht gegeben wäre. Ein absolut unverschuldetes Hindernis lässt sich sodann auch nicht aus der Behauptung des Beschwerdeführers ableiten, er sei bis zum Erhalt der Verfügung betreffend Ausfallforderung davon ausgegangen, dass die Liegenschaft einfach wieder versteigert werde und ihm ansonsten nichts drohe. Unkenntnis von Rechtsvorschriften (hier über die in Art. 143 Abs. 2 SchKG geregelte Haftung des Ersteigerers) ist kein Wiederherstellungsgrund im Sinne von Art. 33 Abs. 4 SchKG (zit. Urteil 5A\_200/2024 E. 4; Urteil

5A\_969/2018 vom 6. Mai 2019 E. 2.2.3) und auch eine allfällige Hoffnung des Beschwerdeführers, dass anlässlich der zweiten Versteigerung ein gleicher oder höherer Preis erzielt werden könnte, vermöchte eine Wiederherstellung der Beschwerdefrist nicht zu rechtfertigen.

**4.5. Eine Nichtigkeit des Zuschlags liegt nicht vor. Nichtig sind Verfügungen, die gegen Vorschriften verstossen, die im öffentlichen Interesse oder im Interesse von am Verfahren nicht beteiligten Personen erlassen worden sind (Art. 22 Abs. 1 SchKG). Grundsätzlich können Verfügungen nur nichtig sein, wenn der ihnen anhaftende Mangel besonders schwer ist, wenn er offensichtlich oder zumindest leicht erkennbar ist und wenn die Rechtssicherheit durch die Annahme der Nichtigkeit nicht ernsthaft gefährdet wird (BGE 136 III 571 E. 6.2; Urteile 5A\_427/2024 vom 22. Januar 2025 E. 3.4.2; 5A\_367/2019 vom 23. Juni 2020 E. 5.1; 5A\_312/2012 vom 18. Juli 2012 E. 4.2.1). Als nichtig wurde z.B. ein Zuschlag eingestuft, der einer in Konkurs stehenden Aktiengesellschaft auf das Steigerungsangebot eines ihrer Organe hin erteilt wurde (BGE 117 III 39 E. 3-5). Wie das Obergericht zutreffend erwogen hat, ist vorliegend nicht ersichtlich, dass anlässlich der Versteigerung vom 21. Juni 2023 gegen die Vorschriften zur Verwertung von Grundstücken nach Art. 133 ff. SchKG verstossen worden wäre. Die Zahlungspflicht des Ersteigerers richtet sich sowohl in zeitlicher Hinsicht als auch bezüglich der einzelnen Forderungsbeträge nach den Steigerungsbedingungen (HÄBERLIN/WINKLER, in: Verordnung des Bundesgerichts über die Zwangsverwertung von Grundstücken [VZG], Kurzkomentar, 2. Aufl. 2023, N. 1c zu Art. 63 VZG). Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers stellt Zahlungsfähigkeit des Bieters für die Gültigkeit eines Zuschlags keine generelle Voraussetzung dar. Unbehelflich ist auch der Hinweis des Beschwerdeführers auf die Unzulässigkeit von Offerten, die an Bedingungen oder Vorbehalte geknüpft sind (Art. 58 Abs. 1 der Verordnung des Bundesgerichts vom 23. April 1920 über die Zwangsverwertung von Grundstücken [VZG; SR 281.42]). Dafür, dass der Beschwerdeführer ein bedingtes Angebot abgegeben hätte und er den Zuschlag aus diesem Grund nicht hätte erhalten dürfen, bestehen vorliegend keine Anhaltspunkte. Schliesslich hat der Beschwerdeführer anlässlich der Steigerung nicht in fremdem Namen, sondern für sich selbst gehandelt. Das Vorbringen des Beschwerdeführers, das Betreibungsamt habe in Missachtung von Art. 58 Abs. 2 VZG keinen Nachweis des Vertretungsrechts verlangt, zielt deshalb ins Leere.**

**5.**

Aus den dargelegten Gründen ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Ausgangsgemäss hat der Beschwerdeführer die Gerichtskosten zu tragen (Art. 66 Abs. 1 BGG). Eine Parteientschädigung ist nicht geschuldet (Art. 68 Abs. 1 und 3 BGG).

**Demnach erkennt das Bundesgericht:**

**1.**

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

**2.**

Die Gerichtskosten von Fr. 5'000.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt.

**3.**

Dieses Urteil wird dem Beschwerdeführer, dem Betreibungsamt Winterthur-Wülflingen und dem Obergericht des Kantons Zürich, II. Zivilkammer als obere kantonale Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs, mitgeteilt.

Lausanne, 6. Mai 2025

Im Namen der II. zivilrechtlichen Abteilung  
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Bovey

Der Gerichtsschreiber: Buss