

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

5A 350/2017

Urteil vom 28. Juli 2017

II. zivilrechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter von Werdt, Präsident,
Bundesrichterin Escher, Bundesrichter Marazzi,
Gerichtsschreiber Levante.

Verfahrensbeteiligte

1. G. _____ AG,
 2. H. _____ AG,
 3. A. _____ AG,
 4. F. _____ AG,
 5. I. _____,
- Beschwerdeführer,

gegen

1. C. _____,
 2. D. _____,
 3. E. _____,
- Verfahrensbeteiligte 1-3 vertreten durch Rechtsanwalt Markus Joos,
4. J. _____,
- Beschwerdegegner,

Betreibungsamt Rüti.

Gegenstand
Versteigerung,

Beschwerde gegen den Beschluss und das Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich, II. Zivilkammer, als obere kantonale Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs, vom 18. April 2017 (PS170075-O/U).

Sachverhalt:

A.

A.a. In den seit dem 30. September 2008 gegen die A. _____ AG laufenden Betreibungen auf Pfandverwertung Nr. www und Nr. xxx verlangten die Gläubiger C. _____, D. _____ und E. _____ am 26. Februar 2010 die Verwertung der Grundstücke Kat. Nr. yyy GB Blatt uuu (Wohn- und Gasthaus) und Kat. Nr. zzz GB Blatt vvv (Hangar).

A.b. Die A. _____ AG (als Grundeigentümerin) und die F. _____ AG (als Grundpfandgläubigerin im 5. Rang) führten im Rahmen der Grundpfandverwertungen mehrfach erfolglos Beschwerde bei den kantonalen Aufsichtsbehörden und teilweise beim Bundesgericht. Dabei ging es im Wesentlichen um die Schätzung der Pfandobjekte, die Bekanntmachung der Steigerung sowie die Steigerungsbedingungen und das Lastenverzeichnis.

A.c. Am 4. Januar 2017 zeigte das Betreibungsamt Rüti der A. _____ AG und der F. _____ AG die auf den 7. Februar 2017 angesetzte Steigerung an. Dagegen gelangten diese an das Bezirksgericht Hinwil als untere kantonale Aufsichtsbehörde in Schuldbetreibungs- und Konkursachen und alsdann an das Obergericht des Kantons Zürich als obere kantonale Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs. Den Beschwerden war kein Erfolg beschieden.

A.d. Die A._____ AG und die F._____ AG zogen das obergerichtliche Urteil vom 21. März 2017 an das Bundesgericht weiter, welches die zu einem Verfahren vereinigten Beschwerden am 11. Juli 2017 abwies (5A 289/2017 und 5A 292/2017).

B.

Am 7. Februar 2017 wurden die beiden Grundstücke der A._____ AG versteigert. Der Zuschlag ging an J._____. Der Preis für das Wohn- und Gasthaus betrug Fr. 2'500'000.- und für den Hangar Fr. 120'000.--. Dagegen wandten sich die G._____ AG, die H._____ AG, die A._____ AG und die F._____ AG an die untere kantonale Aufsichtsbehörde, welche ihre Beschwerden am 27. Februar 2017 abwies. Die obere kantonale Aufsichtsbehörde wies die daraufhin erhobenen Beschwerden am 18. April 2017 ebenfalls ab, soweit sie darauf eintrat. Beide kantonalen Aufsichtsbehörden auferlegten zudem I._____, einziger Verwaltungsrat der Beschwerdeführerinnen, Kosten von je Fr. 500.--.

C.

Mit gemeinsamer Eingabe vom 8. Mai 2017 sind die G._____ AG, die H._____ AG, die A._____ AG, die F._____ AG sowie I._____ an das Bundesgericht gelangt. Die Beschwerdeführerinnen 1-4 sowie der Beschwerdeführer 5 beantragen die Aufhebung des obergerichtlichen Urteils und die Rückweisung der Sache an die Vorinstanz zur nochmaligen Beurteilung der bisherigen Rechtsbegehren.

Das Gesuch der Beschwerdeführerinnen um Gewährung der aufschiebenden Wirkung wurde am 10. Mai 2017 unter Hinweis auf Art. 66 Abs. 1 VZG abgewiesen.

Es sind die kantonalen Akten, indes keine Vernehmlassungen in der Sache eingeholt worden.

Erwägungen:

1.

1.1. Mit dem angefochtenen Urteil hat die kantonale Rechtsmittelinstanz als obere kantonale Aufsichtsbehörde in Schuldbetreibungs- und Konkursachen eine Versteigerung im Grundpfandverwertungsverfahren beurteilt. Die Beschwerde in Zivilsachen ist daher gegeben (Art. 72 Abs. 2 lit. a BGG). Damit entfällt die subsidiäre Verfassungsbeschwerde (Art. 113 BGG).

1.2. Über das Gesuch der Beschwerdeführerinnen, die nunmehr eingereichte Beschwerde mit den bereits vor Bundesgericht hängigen Verfahren 5A 289/2017 und 5A 292/2017 zu verbinden, ist nicht mehr zu entscheiden, da in den genannten Fällen am 11. Juli 2017 bereits ein Urteil ergangen ist.

1.3. Die im kantonalen Verfahren unterlegene Beschwerdeführerin 3 hat als Grundeigentümerin, die Beschwerdeführerin 1 hat als Mieterin und die Beschwerdeführerin 2 hat als Grundpfandgläubigerin ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung des angefochtenen Entscheides. Sie sind daher zur Beschwerde berechtigt (Art. 76 Abs. 1 lit. b BGG). Ebenso kann I._____ Beschwerde führen, soweit ihm die Vorinstanz als einzigen Verwaltungsrat der Beschwerdeführerinnen Kosten auferlegt hat. Die Vorinstanz hat der Beschwerdeführerin 2 die Beschwerdeberechtigung abgesprochen und ist auf ihre Anträge nicht eingetreten. Bezüglich dieses Aspektes ist sie zur vorliegenden Beschwerde berechtigt. Allerdings ist auf die Vorbringen der Beschwerdeführerinnen nur soweit einzutreten, als sie sich gegen die vorinstanzlichen Erwägungen richten. Das Urteil der unteren Aufsichtsbehörde ist nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens.

1.4. Mit der Beschwerde in Zivilsachen kann insbesondere die Verletzung von Bundesrecht gerügt werden (Art. 95 lit. a BGG). Das Bundesgericht wendet das Recht in diesem Bereich von Amtes wegen und mit freier Kognition an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Auf eine Beschwerde kann indes nur eingetreten werden, soweit daraus hervorgeht, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzen soll (Art. 42 Abs. 2 BGG; BGE 140 III 86 E. 2; 140 III 115 E. 2). Die Missachtung verfassungsmässiger Rechte ist ebenfalls zu begründen (Art. 106 Abs. 2 BGG), wobei hier das strenge Rügeprinzip gilt (BGE 133 III 389 E. 2). Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 BGG). Neue Tatsachen und Beweismittel sind nicht zulässig (Art. 99 Abs. 1 BGG). Das Bundesgericht erhebt selber keine Beweise, weshalb auf die diesbezüglichen Anträge der Beschwerdeführerinnen insgesamt nicht einzugehen ist.

2.

2.1. Die obere Aufsichtsbehörde hat vorab darauf hingewiesen, dass die Beschwerdeführerinnen oder einzelne von ihnen in den vorliegenden Grundpfandverwertungsverfahren bereits mit einer Vielzahl von Beschwerden an die kantonalen Aufsichtsbehörden und an das Bundesgericht gelangt waren. Soweit die dabei aufgeworfenen Fragen beantwortet worden seien, könnten diese aufgrund der Einmaligkeit des Rechtsschutzes nicht erneut gestellt werden, wenn das Betreibungsamt eine neue Verfügung erlasse. Die Vorinstanz verwies hinsichtlich der wiederum beanstandeten Steigerungsbedingungen und des Lastenverzeichnisses sowie der Schätzung auf ihr Urteil vom 21. März 2017, gegen das noch eine Beschwerde beim Bundesgericht hängig sei und erklärte dessen Begründung zum integrierenden Bestandteil des jetzt zu fällenden Urteils. Alsdann nahm die Vorinstanz zur Kritik der Beschwerdeführerinnen an der am 7. Februar 2017 durchgeführten Versteigerung Stellung. Sie kam zum Schluss, dass das Betreibungsamt den Ablauf korrekt und in Beachtung der Steigerungsbedingungen gestaltet habe. Der Zuschlag sei daher nicht zu beanstanden.

2.2. Die Beschwerdeführerinnen machen hinsichtlich der Vorbereitungshandlungen für die Versteigerung Nichtigkeit geltend. Insbesondere erachten sie die Steigerungsbedingungen und das Lastenverzeichnis als noch nicht rechtskräftig. Zudem hätte eine neue Schätzung angeordnet werden müssen. Die Durchführung der Versteigerung als solche weise verschiedene Mängel auf, womit am 7. Februar 2017 gar kein rechtsgültiger Zuschlag erfolgt sei.

3.

Anlass zur vorliegenden Beschwerde gibt die Versteigerung im Verfahren der Grundpfandverwertung.

3.1. Die Vorinstanz ist dem Antrag der Beschwerdeführerinnen, das Betreibungsamt und die Grundpfandgläubiger zur Vernehmung einzuladen, nicht gefolgt. Unter Hinweis auf vorangegangene Verfahren sei zumindest einem Teil der Beschwerdeführerinnen die diesbezügliche Rechtslage bereits erörtert worden. Für das Beschwerdeverfahren vor der oberen Aufsichtsbehörde bestehe im SchKG keine Regelung betreffend einen Schriftenwechsel. Selbst in Art. 324 ZPO sei nur eine rein fakultative Stellungnahme der unteren Aufsichtsbehörde vorgesehen und hierfür sei im konkreten Fall kein Grund ersichtlich. Gemäss ständiger Praxis der Kammer bestehe seitens der Beschwerdeparteien, die aller Voraussicht nach obsiegen werden, kein schützenswertes Interesse, sich zur Beschwerde äussern zu können. Die untere Aufsichtsbehörde und das Betreibungsamt nähmen ohnehin keine eigenen Rechte wahr. Schliesslich hätten die Grundpfandgläubiger einen Anspruch auf beförderliche Abwicklung des Verwertungsverfahrens.

Hiergegen wehren sich die Beschwerdeführerinnen und machen eine Verletzung von Art. 6 EMRK, Art. 9 und Art. 29 BV geltend. Ihrer Ansicht nach hat die Vorinstanz nichts zur Klärung der Rechtslage beigetragen. Auch werde von keiner Seite behauptet, dass ihre Anträge aussichtslos oder unbegründet gewesen seien. Daher hätte die Vorinstanz die Beschwerdegegner auf jeden Fall zur Vernehmung einladen müssen. Mit diesen Vorbringen gehen die Beschwerdeführerinnen nicht auf die Begründung der Vorinstanz ein, sondern sie nehmen bloss ihre eigene Auslegung von Art. 322 und Art. 324 ZPO vor. Soweit sie dies aus der Sicht der Beschwerdegegner tun, ist ihnen erneut in Erinnerung zu rufen, dass sie nicht berechtigt sind, anstelle der üblicherweise zur Vernehmung eingeladenen Beteiligten die Verletzung verfassungs- oder konventionsrechtlichen Verfahrensanforderungen geltend zu machen. Sie sind durch das Vorgehen der Vorinstanz nicht in besonderer Weise berührt und haben diesbezüglich kein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung des angefochtenen Urteils (Art. 76 Abs. 1 lit. b BGG; Urteile 5A_289/2017 und 5A_292/2017 vom 11. Juli 2017 mit Hinweis auf die Urteile 5A_971/2014 vom 16. März 2015 E. 2.2, 5A_307/2015 vom 20. Juli 2015 E. 2.2, 5A_626/2016 vom 1. November 2016 E. 2.1 und 5A_704/2016 vom 7. November 2016 E. 2.1). Auf diese Rüge ist nicht einzutreten.

3.2. Nach Ansicht der Vorinstanz ist die Beschwerdeführerin 2 nicht zur Beschwerde berechtigt, da keine Belege vorlägen, welche sie als Mieterin des Wohn- und Gasthauses ausweisen. Es werde nicht glaubhaft gemacht, dass die Aktiengesellschaft K._____ in Liquidation den Betrieb aufgegeben und an die Beschwerdeführerin 2 übertragen habe.

Demgegenüber besteht die Beschwerdeführerin 2 darauf, den Betrieb vor der Konkurseröffnung über die bisherige Inhaberin von dieser übernommen zu haben. Sie beschränkt sich in diesem Zusammenhang auf die blosser Bestreitung der tatbestandlichen Ausführungen der Vorinstanz, womit sie den Begründungsanforderungen an eine Willkürüge nicht genügt (E. 1.3). Beizufügen bleibt, dass im kantonalen Verfahren einzig die Beschwerdeberechtigung zu prüfen war. Die Frage, ob der Mietvertrag der inzwischen konkursiten Aktiengesellschaft K._____ in Liquidation von der Beschwerdeführerin 2 rechtsgültig übernommen worden war und damit der Betrieb nicht in die Konkursmasse fällt, wurde von der Vorinstanz in einem eigenen Verfahren geprüft und verneint, wozu

das Bundesgericht zu gegebenem Zeitpunkt Stellung nehmen wird (Verfahren 5A 264/2017).

3.3. Der von den Beschwerdeführerinnen gegenüber der unteren Aufsichtsbehörde erhobene Vorwurf der Befangenheit wurde von der Vorinstanz zurückgewiesen. Allein der Umstand, dass den bisherigen Beschwerden, mit denen oftmals die gleichen Fragen aufgeworfen wurde, kein Erfolg beschieden war, könne zwar als Vorbefassung empfunden werden. Entscheidend sei allerdings, dass aufgrund der Einmaligkeit des Rechtsschutzes die Antwort auf bereits behandelte Rügen verbindlich sei. Zudem lasse allein der Umstand, dass der Ausgang eines Verfahrens für einen Beschwerdeführer negativ sei, nicht auf die Befangenheit des entscheidenden Gerichts schliessen. Wenn die Rechtsmittelinstanz den Standpunkt der unteren Instanz schütze, spreche dies nicht für deren Befangenheit, sondern bestätige vielmehr die Rechtmässigkeit des angefochtenen Entscheides. Die Vorinstanz wies die Beschwerdeführerinnen zudem darauf hin, dass die Ablehnung ganzer Spruchkörper - und umso mehr ganzer Gerichte - als rechtsmissbräuchlich anzusehen sei. Inwiefern die für die untere Aufsichtsbehörde tätige Ersatzrichterin L._____ befangen sein sollte, weil sie der Presse Informationen betreffend ein anderes Verfahren gegeben hatte, an dem die Beschwerdeführerinnen nicht beteiligt

waren, ist nach Ansicht der Vorinstanz für das konkrete Verfahren nicht ersichtlich.

Die Beschwerdeführerinnen bestehen auch vor Bundesgericht darauf, dass die Befangenheit der unteren Aufsichtsbehörde befürchtet werden müsse, was für deren Ausstand genüge. Die Vorinstanz hätte daher die Angelegenheit einer völlig anderen Aufsichtsbehörde zur Neubeurteilung übertragen müssen. Der Vorwurf der Verletzung verfassungs- und konventionsrechtlicher Bestimmungen wird indes mit den praktisch wortgleichen Darlegungen wie im vorinstanzlichen Verfahren begründet. Damit genügen die Beschwerdeführerinnen den Begründungsanforderungen an eine Beschwerde nicht. Dies gilt auch für die blosser Kritik an der Vorinstanz, soweit deren Auffassung von der Einmaligkeit des Rechtsschutzes in allgemeiner Weise als nicht stichhaltig bezeichnet wird. Fehlt es seitens der Beschwerdeführerinnen an einer Auseinandersetzung mit der Begründung des angefochtenen Urteils, so kann auf die Rüge nicht eingetreten werden (E. 1.3). Sollte der beiläufige Hinweis der Beschwerdeführerinnen auf den Umstand, dass zwei am angefochtenen Urteil mitwirkende Obergerichte in der Urteilsbegründung ihre eigenen wissenschaftlichen Publikationen zitieren, als Ablehnung verstanden werden, so erweist sich ein derartiges Gesuch als haltlos. Zudem geht aus diesem Vorbringen

nicht hervor, weshalb die (prozesserfahrenen) Beschwerdeführerinnen erst nach Erhalt des angefochtenen Urteils Kenntnis von den allenfalls mitwirkenden Richtern hätten erhalten sollen (BGE 140 I 271 E. 8.4.3).

3.4. Die Verwertung eines Grundstücks kann nur durch Beschwerde gegen den Zuschlag oder den Abschluss des Freihandverkaufs angefochten werden. Die Beschwerdefrist beginnt ab Kenntnisnahme der Verwertungshandlung und der Erkennbarkeit des Anfechtungsgrundes. Das Beschwerderecht erlischt ein Jahr nach der Verwertung (vgl. Art. 132a i.V.m. Art. 156 Abs. 1 SchKG). Mit der Beschwerde gegen den Zuschlag können Unregelmässigkeiten bei der Vorbereitung oder bei der Durchführung der Verwertung geltend gemacht werden (vgl. Art. 56 ff. i.V.m. Art. 101 ff. VZG; BGE 121 III 197 E. 2; JAEGER/ WALDER/KULL, Das Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, 5. Aufl. 2006, N. 7 zu Art. 132a). Indes kann nicht jede von der Verwertung betroffene Person jeden Beschwerdegrund geltend machen; es ist vielmehr im Einzelfall zu prüfen, ob der konkrete Vorwurf den Schutzbereich der beschwerdeführenden Partei betrifft (Urteil 7B.33/2002 vom 14. Mai 2002 E. 3a, Pra 2002 Nr. 130 S. 718).

3.5. Zu den von den Beschwerdeführerinnen vorgebrachten Mängeln an der Vorbereitung der Versteigerung durch das Betreibungsamt nahm die Vorinstanz im angefochtenen Urteil in ausführlicher Weise Stellung. Sie wiederholte dabei auch ihre bereits im Urteil vom 21. März 2017 aufgenommene Begründung, da das Bundesgericht diese noch nicht geprüft habe; zudem werde die erhobene Kritik teils von Beschwerdeführerinnen gemacht, die an den vorangehenden Verfahren nicht beteiligt waren und sich daher zu diesen Fragen nicht hätten äussern können. In der Sache hielt die Vorinstanz im Wesentlichen fest, dass die Steigerungsanzeige und die öffentliche Bekanntmachung den gesetzlichen Anforderungen entsprochen habe (Art. 138 SchKG). Diese wie auch die Steigerungsbedingungen und das Lastenverzeichnis seien in den vorangegangenen Verfahren geprüft worden und als rechtskonform befunden worden. Zur Vornahme einer neuen Schätzung bestehe kein Anlass.

Die Beschwerdeführerinnen erachten die Steigerung vom 7. Februar 2017 nach wie vor als nichtig, weil die vorangegangene Anzeige der Steigerung und die öffentliche Bekanntmachung nichtig sei. Die im Rahmen der Grundpfandverwertungen erstellte Schätzung sei veraltet und hätte aufgrund inzwischen eingetretener Veränderungen an den Liegenschaften und deren Nutzung erneuert werden

müssen. Zudem erweise sich das Lastenverzeichnis als noch nicht rechtskräftig und müsse zuerst ergänzt werden.

Das Bundesgericht hat im Urteil vom 11. Juli 2017 (5A 289/2017 und 5A 292/2017) zu diesen Vorwürfen bereits eingehend Stellung genommen. Obwohl an diesem Verfahren nur die Beschwerdeführerinnen 1 und 4 beteiligt waren, kann für sämtliche Beschwerdeführerinnen auf die Begründung dieses Urteils verwiesen werden. Alle während der Grundpfandverwertungsverfahren erhobenen Beschwerden gehen nämlich auf den Beschwerdeführer 5 als einzigen Verwaltungsrat aller (zusammenwirkenden und gemeinsam prozessierenden) Beschwerdeführerinnen zurück. Im konkreten Fall kann ihnen die Kenntnis der bisherigen Rechtsprechung zu den jeweils erhobenen Rügen ohne weiteres angerechnet werden.

3.6. Gegen die Steigerung vom 7. Februar 2017 machen die Beschwerdeführerinnen eine ganze Reihe von Mängeln geltend.

3.6.1. Vorab beanstanden die Beschwerdeführerinnen den verfahrensrechtlichen Ablauf der Steigerung. Sie bringen vor, der Betreibungsbeamte habe die Steigerungsbedingungen einschliesslich des Lastenverzeichnisses nicht korrekt vorgelesen. Ihrer Ansicht nach kommen für den Vorgang der Steigerung zwingend die üblichen notariellen Formen zur Anwendung. Sie wiederholen an dieser Stelle praktisch wortgleich ihr Vorbringen im kantonalen Verfahren, wonach gemäss einer Weisung des zürcherischen Betreibungsinspektorats, das unter der Aufsicht der Verwaltungskommission des Obergerichts stehe, erforderlich sei, die Steigerungsbedingungen und das Lastenverzeichnis wie bei einer öffentlichen Beurkundung vollständig und in Hochdeutsch vorzulesen. Dass es sich hierbei um eine gesetzliche Regelung handelt und wo diese verankert sein sollte, bringen die Beschwerdeführerinnen zu Recht nicht vor. Inwieweit einer solchen Dienstanweisung, die im kantonalen Recht gründet, bei der bundesrechtlich geregelten Zwangsversteigerung überhaupt eine Bedeutung zukommen könnte, ist vom Bundesgericht bisher aus prozessualen Gründen nicht geprüft worden (Urteil 7B.130/2004 vom 17. August 2004 E. 3). Die Beantwortung dieser Frage ist zumindest vorliegend nicht von

Belang. Für jede Steigerung ist nämlich ein Protokoll zu führen. Darin ist auch zu erwähnen, ob die Steigerungsbedingungen und das Lastenverzeichnis ganz, teilweise oder gar nicht verlesen worden sind (Art. 61 Abs. 2 VZG; HÄBERLIN, in: Kurzkommentar VZG, 2011, N. 3 zu Art. 61). Es liegt daher in der Verantwortung des Betreibungsbeamten, wie er seiner Aufklärungspflicht gegenüber den an der Steigerung Anwesenden mit Blick auf ein bestmögliches Steigerungsergebnis angemessen nachkommt. So kann er insbesondere Erläuterungen zu den Steigerungsbedingungen und zum Lastenverzeichnis machen und auf etwaige Fragen aus dem Publikum eingehen (HÄBERLIN, a.a.O., N. 5 zu Art. 60). Ob er die nötigen Informationen in Hochdeutsch oder in der Umgangssprache übermittelt, entscheidet er aufgrund der konkreten Umstände im Einzelfall. Es liegt somit in seinem Ermessen, die Steigerungsbedingungen und das Lastenverzeichnis wortgetreu und vollständig vorzulesen, oder bloss deren Inhalt zu erläutern (Urteil B.327/1994 vom 17. November 1994 E. 2). Anhaltspunkte für eine gesetzwidrige Ermessensbetätigung bestehen nicht. Der Auffassung der Vorinstanz, dass hier keine Verletzung von Bundesrecht oder gar Nichtigkeit vorliegt, kann zumindest im Ergebnis zugestimmt werden.

3.6.2. Nach Ansicht der Beschwerdeführerinnen hat der Betreibungsbeamte anlässlich der Versteigerung die Regeln über den Doppelaufruf verletzt. Zwar habe dieser bei beiden Liegenschaften den Doppelaufruf durchgeführt, dann aber nicht festgehalten, ob das Höchstangebot zu einem Zuschlag mit oder ohne Überbindung der Mietverträge erfolgt sei. Hiebei handle es sich um eine offensichtliche Unterlassung. Zur Klärung des konkreten Ablaufs der Steigerung hätten sie die Anhörung verschiedener Zeugen verlangt, welchem Antrag die obere Aufsichtsbehörde nicht gefolgt sei. Darin liege eine Verletzung verfassungsmässiger Rechte und des Anspruchs auf ein faires Verfahren nach Art. 6 EMRK. Ein verbindlicher Zuschlag sei im konkreten Fall gar nicht erfolgt und der ganze Steigerungsvorgang daher nichtig.

Ist ein Grundstück ohne Zustimmung des vorgehenden Grundpfandgläubigers mit einer Dienstbarkeit, einer Grundlast oder einem vorgemerkten persönlichen Recht belastet, so kann der Grundpfandgläubiger einen Doppelaufruf (mit oder ohne Last) verlangen (Art. 142 Abs. 1 i.V.m. Art. 156 Abs. 1 SchKG). Gemäss den Feststellungen im kantonalen Verfahren sind die Mietverträge über den Gastbetrieb und den Hangar im Grundbuch nicht vorgemerkt. Damit stellt sich die Frage einer Löschung der Mietverträge im Grundbuch nicht. Geht - wie im vorliegenden Fall - der Mietvertrag von Gesetzes wegen auf den Erwerber über, so muss er auch nicht überbunden werden (Art. 261 Abs. 1 OR, Art. 50 VZG). Hingegen kommt allenfalls die Möglichkeit einer Kündigung durch den neuen Eigentümer in Frage (Art. 261 Abs. 2 lit. a OR; STOFFEL/CHABLOZ, Voies d'exécution, 3. Aufl.

2016, § 5 Rz. 178), über deren Rechtmässigkeit im Streitfall der Zivilrichter zu befinden haben wird. Zutreffend hat die Vorinstanz (unter Hinweis auf die Rechtsprechung) festgehalten, dass ein Ersteigerer, der ein Grundstück im Zuge des Doppelaufufes erwirbt, einen langfristigen Mietvertrag auf den nächsten gesetzlichen Termin kündigen kann (KREN KOSTKIEWICZ, Kommentar SchKG, 19. Aufl. 2016, N.

10 zu Art. 142; STOFFEL/CHABLOZ, a.a.O., § 5 Rz. 179). Im vorliegenden Fall wurde ein Doppelaufuf durchgeführt, worauf der einzige Interessent für beide Grundstücke mit und ohne Mietverträge denselben Preis geboten hat. Der Doppelaufuf erwies sich damit als wirkungslos und sämtlichen Beteiligten war klar, unter welchen Umständen, an wen und zu welchem Preis der Zuschlag erfolgt war. Vor diesem Hintergrund ist nicht nachvollziehbar, welchen Sachverhalt nach Ansicht der Beschwerdeführerinnen im kantonalen Verfahren noch hätte abgeklärt werden müssen. Zudem waren sie nur in ihrer Eigenschaft als Mieterinnen zur Beschwerde berechtigt, wie ihnen die Vorinstanz bereits erläutert hat.

3.6.3. Schliesslich bemängeln die Beschwerdeführerinnen, dass der Bieter und der Zahler des Höchstangebotes an der Steigerung nicht identisch sei. Sie erblicken darin eine Verletzung der Steigerungsbedingungen, welche zur Nichtigkeit des Zuschlags führe. Soweit die Beschwerdeführerinnen auf die "aktuellen Richtlinien" für Banken im Hinblick auf Überweisungen von grösseren Geldbeträgen hinweisen, gehen ihre Vorbringen an der Sache vorbei. Wie die obere Aufsichtsbehörde zu Recht ausgeführt hat, sehen die Steigerungsbedingungen eine Anzahlung in bar oder durch Check eines Bankinstituts mit Sitz in der Schweiz, ausgestellt an die Order des Betreibungsamtes, vor. Daraus ergibt sich bereits, dass zur Bezahlung des Steigerungspreises keine persönliche Leistungspflicht besteht, d.h. der Zahler mit dem Ersteigerer nicht identisch sein muss und das Innenverhältnis dieser beiden vorliegend nicht von Interesse ist. Damit kann offen bleiben, auf welche Weise die Beschwerdeführerinnen in ihrer Eigenschaft als Schuldnerin, Pfandstellerin oder Mieterin durch die Abwicklung des Zahlungsvorgangs konkret betroffen sein könnten. Von einer Nichtigkeit des Zuschlags kann auf jeden Fall nicht die Rede sein.

3.7. Die obere Aufsichtsbehörde hat die von der Erstinstanz I. _____, dem einzigen Verwaltungsrat der Beschwerdeführerinnen, auferlegten Kosten in der Höhe von Fr. 500.-- geschützt. Für den Beschwerdeweiterzug hat sie I. _____ ebenfalls Kosten in dieser Höhe auferlegt. Die Vorinstanz hat insbesondere auf die für die Beschwerdeführerinnen 3 und 4 wiederholt eingereichten Beschwerden zu bereits beantworteten Fragen verwiesen und festgehalten, dass Art und Weise des Prozessierens angesichts der Einmaligkeit des Rechtsschutzes nicht zulässig seien. Bei der Kostenhöhe hat sie auch berücksichtigt, dass noch nicht alle im Rahmen der Grundpfandverwertungen aufgeworfenen Fragen letztinstanzlich beantwortet seien.

Der Beschwerdeführer besteht demgegenüber gestützt auf Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 SchKG auf der Kostenlosigkeit der Beschwerde nach Art. 17 SchKG. Als Verwaltungsrat habe er seine Verantwortung für die Aktiengesellschaften wahrzunehmen und alles vorzukehren, um allfälligen Schaden von diesen abzuwenden. Daher dürfe er nicht mit Kosten belastet werden. Mit diesen Vorbringen übergeht der Beschwerdeführer, dass das kantonale Beschwerdeverfahren nur im Grundsatz kostenlos ist (Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 erster Satz SchKG, Art. 61 Abs. 2 lit. a GebV SchKG), aber im Falle von böswilliger oder mutwilliger Prozessführung einer Partei oder ihrem Vertreter Bussen bis zu 1'500.-- Franken sowie Gebühren und Auslagen auferlegt werden können (Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 zweiter Satz SchKG). Wie von der Vorinstanz zu Recht betont wird, hat der Beschwerdeführer als Verwaltungsrat diverser Aktiengesellschaften im Rahmen der Grundpfandverwertungen wiederholt Beschwerden bei den kantonalen Aufsichtsbehörden eingereicht und dabei schon längst beantwortete Fragen systematisch erneut aufgeworfen. Angesichts der klaren Rechtslage durfte die Vorinstanz annehmen, dass an einer derartigen Prozessführung kein konkretes Rechtsschutzinteresse besteht (BGE 127 III 178

E. 2a). Nicht beanstandet wird vom Beschwerdeführer die Höhe der ihm auferlegten Kosten, zu deren Festlegung der kantonale Gesetzgeber zuständig ist (BGE 120 III 102 E. 3).

4.

Nach dem Gesagten ist der Beschwerde insgesamt kein Erfolg beschieden. Ausgangsgemäss tragen die Beschwerdeführerinnen und der Beschwerdeführer, welche gemeinsam prozessieren, die Verfahrenskosten unter solidarischer Haftung (Art. 66 Abs. 1 und 5 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Das Gesuch um Vereinigung der Beschwerde mit den Verfahren 5A 289/2017 und 5A 292/2017 wird

als gegenstandslos abgeschrieben.

2.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

3.

Die Gerichtskosten von insgesamt Fr. 2'000.-- werden den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftung auferlegt.

4.

Dieses Urteil wird den Verfahrensbeteiligten und dem Obergericht des Kantons Zürich, II. Zivilkammer, als oberer kantonaler Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 28. Juli 2017

Im Namen der II. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: von Werdt

Der Gerichtsschreiber: Levante