

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

5A 289/2017, 5A 292/2017

Urteil vom 11. Juli 2017

II. zivilrechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichterin Escher, präsidierendes Mitglied,
Bundesrichter Schöbi, Bovey,
Gerichtsschreiber Levante.

Verfahrensbeteiligte
5A 289/2017
A. _____ AG,
Beschwerdeführerin,

und

5A 292/2017
F. _____ AG,
Beschwerdeführerin,

gegen

1. C. _____,
2. D. _____,
3. E. _____,
alle drei vertreten durch Rechtsanwalt Markus Joos,
Beschwerdegegner,

Betriebsamt Rüti.

Gegenstand
Steigerungsanzeigen,

Beschwerden gegen das Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich, II. Zivilkammer, als obere kantonale Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs, vom 21. März 2017 (PS170021-O/U).

Sachverhalt:

A.

A.a. Am 30. September 2008 stellte das damalige Betriebsamt Dürnten auf Ersuchen von B. _____ (inzwischen verstorben), C. _____, D. _____ und E. _____ den Zahlungsbefehl in den gegen die A. _____ AG angehobenen Betreibungen auf Pfandverwertung Nr. www und Nr. xxx aus. Die Gläubiger verlangten 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 Schätzungen der Pfandobjekte, die Bekanntmachung der Steigerung, die Steigerungsbedingungen und die Lastenverzeichnisse.

B.

B.a. Das in der Zwischenzeit zuständige Betreibungsamt Rüti zeigte der A. _____ AG und der F. _____ AG am 4. Januar 2017 die auf den 7. Februar 2017 angesetzte Steigerung an. Dagegen gelangten diese an das Bezirksgericht Hinwil als untere kantonale Aufsichtsbehörde in Schuldbetreibungs- und Konkursachen, welches ihre Beschwerden am 25. Januar 2017 abwies.

B.b. Die A. _____ AG und die F. _____ AG zogen das bezirksgerichtliche Urteil je mit Beschwerde an das Obergericht des Kantons Zürich als obere kantonale Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs weiter. Der Vorsitzende der II. Zivilkammer wies die als Gesuche um superprovisorische Anordnung gestellten Begehren, die angesetzte Steigerung abzusetzen, mit Verfügungen vom 6. Februar 2017 ab. In der Sache vereinigte das Obergericht die beiden Verfahren und wies die Beschwerden am 21. März 2017 ab.

C.

Mit gemeinsamen Eingaben vom 13./15./28. April 2017 sind die A. _____ AG und die F. _____ AG an das Bundesgericht gelangt. Die Beschwerdeführerinnen beantragen jeweils die Aufhebung des obergerichtlichen Urteils und die Rückweisung der Sache an die Vorinstanz zur nochmaligen Beurteilung der bisherigen Rechtsbegehren. Im Sinne eines Alternativbegehrens verlangen sie, die Verfahren als gegenstandslos abzuschreiben.

Die Gesuche um aufschiebende Wirkung wurden am 18. April 2017 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 Anzeigen der Steigerung im Grundpfandverwertungsverfahren beurteilt. Die Beschwerde in Zivilsachen ist daher gegeben (Art. 72 Abs. 2 lit. a, Art. 75 BGG). Damit entfällt die subsidiäre Verfassungsbeschwerde (Art. 113 BGG).

1.2. Die beiden Beschwerden richten sich gegen das gleiche Urteil und werfen die gleichen Fragen auf. Die Vereinigung der beiden Verfahren ist daher angebracht (Art. 71 BGG i.V.m. Art. 24 Abs. 2 lit. b BZP).

1.3. Die im kantonalen Verfahren unterlegenen Beschwerdeführerinnen haben als Grundeigentümerin bzw. 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). Allerdings ist auf ihre Vorbringen nur soweit einzutreten, als sie sich gegen die vorinstanzlichen Erwägungen richten. Das Urteil der unteren Aufsichtsbehörde ist nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens.

1.4. Auf das "Alternativbegehren" der Beschwerdeführerinnen, das kantonale Verfahren als gegenstandslos abzuschreiben, ist nicht einzutreten, da es diesbezüglich an jeder Begründung fehlt. Zudem wäre es den Beschwerdeführerinnen frei gestanden, die Beschwerde an die obere Aufsichtsbehörde zurückzuziehen.

1.5. 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 Aufsichtsbehörde hat darauf hingewiesen, dass in den vorliegenden Grundpfandverwertungen bereits einmal die Steigerung angesetzt und dann abgesetzt worden war. Die nunmehr auf den 7. Februar 2017 angesetzte Versteigerung folge dieser nach. Die Mitteilung vom 4. Januar 2017 und die

Publikation im Handelsamtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich vom 6. Januar 2017 genüge der Frist für die Anzeige der Versteigerung. Aufgrund der Einmaligkeit des Rechtsschutzes bestehe keine Möglichkeit, bereits beantwortete Fragen nochmals aufzuwerfen, wenn das Betreibungsamt eine neue Verfügung erlasse. Die Gläubiger könnten daher keine neuen Forderungen geltend machen, die sie bisher nicht angemeldet hatten, selbst wenn diese mit einem gesetzlichen Pfandrecht versehen seien. Eine Neuschätzung sei auch nicht erforderlich.

2.2. Die Beschwerdeführerinnen erachten die in diesen Verfahren erstellten Anzeigen der Steigerung als nichtig. Zudem sei das Lastenverzeichnis noch nicht rechtskräftig. Die Schätzung der zur Verwertung anstehenden Liegenschaften sei nicht mehr aktuell und daher ebenfalls nichtig.

3.

Anlass zu den vorliegenden Beschwerden gibt die Anzeige der Steigerung im Verfahren der Grundpfandverwertung.

3.1. Die Vorinstanz hat die Sache als spruchreif erachtet und ist dem Antrag der Beschwerdeführerinnen, die untere Aufsichtsbehörde und die Beschwerdegegner zur Vernehmlassung einzuladen, nicht gefolgt. Für das Beschwerdeverfahren vor der oberen Aufsichtsbehörde besteht ihrer Ansicht nach keine Regelung im SchKG. Selbst in Art. 324 ZPO sei nur eine rein fakultative Stellungnahme der Vorinstanz vorgesehen und hierfür gebe es im konkreten Fall keine Gründe. Die obsiegende Partei habe kein Rechtsschutzinteresse, sich zu äussern, weshalb im Sinne von Art. 322 Abs. 1 ZPO auf die Einholung einer Stellungnahme bei den Beschwerdegegnern verzichtet werde. Hiergegen wehren sich die Beschwerdeführerinnen und machen eine Verletzung von Art. 6 EMRK, Art. 9 BV und Art. 29 BV geltend. 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 Vernehmlassung eingeladenen Beteiligten die Verletzung verfassungs- oder konventionsrechtlichen Verfahrensbedingungen geltend zu machen. Entgegen ihrer Behauptung hat die Vorinstanz diesen Antrag der Beschwerdeführerinnen behandelt. Indes sind sie 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 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; 5A 704/2016 vom 7. November 2016 E. 2.1). Daran ändert auch die gegenteilige Behauptung vor Bundesgericht nichts. Auf diese Rüge ist nicht einzutreten.

3.2. Die Steigerungspublikation dient der Vorbereitung und der späteren, sachgemässen Durchführung der Steigerung. Sie muss die für die Verwertung von Grundstücken gesetzlich vorgeschriebenen Angaben enthalten und rechtzeitig erfolgen (Art. 138 i.V.m. Art. 156 Abs. 1 SchKG). Ort, Tag und Stunde der Steigerung werden vom Betreibungsamt derart öffentlich bekannt gemacht, dass die Interessen der Beteiligten bestmöglichst berücksichtigt werden (Art. 35 Abs. 1 sowie Art. 125 Abs. 1 und 2 i.V.m. Art. 156 Abs. 1 SchKG). Schuldner, Gläubiger und bestimmte Beteiligte erhalten eine Spezialanzeige durch uneingeschriebenen Brief (Art. 139 i.V.m. Art. 156 SchKG). Die Steigerung wird mindestens einen Monat vorher öffentlich bekannt gemacht (Art. 138 Abs. 1 i.V.m. Art. 156 SchKG). Mit der Bekanntmachung der Steigerung erfolgt auch der Hinweis, ab welchem Tag die Steigerungsbedingungen aufliegen sowie die Fristansetzung zur Anmeldung von Ansprüchen (Art. 138 Abs. 2 Ziff. 2 und 3 SchKG i.V.m. Art. 156 SchKG). Muss eine Steigerung neu angesetzt werden, so ist im Hinblick auf die Frist für die Publikation massgebend, weshalb der bisherige Termin nicht wahrgenommen worden ist. Handelte es sich um eine Einstellung der Steigerung, die erst nach Ablauf

der Frist zur Anmeldung der Lasten erfolgte, so ist die Publikation nur mindestens 14 Tage vorher anzukündigen (Art. 31 i.V.m. Art. 102 VZG). Wurde die Steigerung hingegen bloss verschoben, so besteht keine Regelung für den minimalen Zeitpunkt der Publikation. Massgebend ist einzig das Interesse an einem bestmöglichem Verwertungserlös, welches eine rechtzeitige Publikation erfordert (BGE 119 III 26 E. 2c), was in Lehre und Praxis bestätigt wird (AMONN, Die Rechtsprechung [...], ZBJV 1994, S. 695; KREN KOSTKIEWICZ, Kommentar SchKG, 19. Aufl. 2016, N. 6 zu Art. 138; PIOTET, in: Commentaire romand, Poursuite et faillite, 2005, N. 19 zu Art. 138; PKG [GR] 1994 S. 120). In jedem Fall bleibt das bereits erstellte und rechtskräftige Lastenverzeichnis auch für die erneut anzusetzende Steigerung massgebend (vgl. KUHN, in: Kurzkomentar VZG, 2011, N. 1 f. zu Art. 31; GILLIÉRON, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, Bd. II, 2000, N. 151 zu Art. 140).

3.3. Die Beschwerdeführerinnen erachten die Steigerungsanzeige als nichtig, da die Frist für die Bekanntmachung nicht eingehalten worden sei. Sie berufen sich auf die Regelung in Art. 138 Abs. 1

SchKG, die für diese Vorkehr mindestens einen Monat vorsieht. Zudem sei die Publikation im Handelsamtsblatt für die Beteiligten nicht massgebend. Die Anzeige sei ihnen am 9. Januar 2017 zugegangen, was angesichts der auf den 7. Februar 2017 angesetzten Steigerung zu kurzfristig sei. Dies führe dazu, dass sich Interessenten nicht genügend vorbereiten und die nötigen finanziellen Mittel für ein Angebot beschaffen konnten. Da die Steigerungsbedingungen die Aufforderung zur Anmeldung der Ansprüche am Grundstück erhalten müsse (Art. 138 Abs. 2 Ziff. 3 SchKG), sei die vorliegend gewählte Publikationsfrist rechtswidrig.

3.3.1. Mit diesen Vorbringen übergehen die Beschwerdeführerinnen, dass es sich nicht um ein neues Betreibungsverfahren handelt. Die Absetzung der ursprünglich auf den 9. Dezember 2014 vorgesehenen Steigerung erfolgte zudem, nachdem das Lastenverzeichnis bereits rechtskräftig geworden ist. Für die Publikation der Steigerung ist im konkreten Fall nicht die allgemeine Frist von mindestens einem Monat massgebend (Art. 138 Abs. 1 i.V.m. Art. 156 Abs. 1 SchKG). Selbst die 14-tägige Frist für den Fall einer nicht bloss terminlich verschobenen, sondern zuvor eingestellten und wiederaufgenommenen Steigerung (Art. 31 VZG) ist gewahrt. Die öffentliche Bekanntmachung der auf den 7. Februar 2017 angesetzten Versteigerung erfolgte am 6. Januar 2017. Es kann keine Rede davon sein, dass diese (über 30-tägige) Publikationsfrist Verfahrensfristen verletzt oder nicht im Interesse eines bestmöglichen Verwertungserlöses ist.

3.3.2. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerinnen können auch keine neuen Ansprüche angemeldet und in das Lastenverzeichnis aufgenommen werden. Daraus folgt, dass den Pfandgläubigern und allen übrigen Beteiligten mit der Publikation der Steigerung auch keine entsprechende Frist anzusetzen ist (Art. 138 Abs. 2 Ziff. 3 SchKG i.V.m. Art. 156 Abs. 1 SchKG). Einzig neue, in der Zwischenzeit entstandene öffentlich-rechtliche Lasten, von denen das Betreibungsamt Kenntnis erhält, werden von diesem und zwar von Amtes wegen im Lastenverzeichnis ergänzt. Wird das Lastenverzeichnis vom Betreibungsamt entsprechend angepasst, so ist es den Interessenten bekannt zu machen (Art. 65 Abs. 1 VZG i.V.m. Art. 140 Abs. 2 SchKG). Dass eine Änderung des Lastenverzeichnisses erfolgt ist, wird jedoch weder behauptet noch ergibt es sich aus den Akten. Damit gehen die Ausführungen der Beschwerdeführerinnen zu den in der Zwischenzeit aufgelaufenen und entstandenen Forderungen an der Sache vorbei. Was insbesondere die nicht fälligen Lasten mit gesetzlichem Pfandrecht betrifft, so hat die Vorinstanz zu Recht darauf hingewiesen, dass solche vom Ersteigerer ohne Anrechnung an den Steigerungspreis übernommen werden müssen (Art. 49 Abs. 1 lit. b VZG). Liegt - wie im vorliegenden Fall - ein rechtskräftiges Lastenverzeichnis vor, so ist insoweit nicht von Belang, welcher Zeitraum zwischen der erstmalig angesetzten und der vorliegenden Steigerung vergangen ist. Den Beschwerdeführerinnen kann daher nicht gefolgt werden, wenn sie in diesem Zusammenhang aus der gesetzlichen Minimalfrist von 14 Tagen etwas für sich ableiten und diese verlängern wollen (Art. 31 VZG).

3.4. Im Hinblick auf die Steigerung ordnet das Betreibungsamt eine Schätzung des Grundstückes an und teilt deren Ergebnis den Beteiligten mit (Art. 140 Abs. 3 i.V.m. Art. 156 SchKG). Hat ein Lastenbereinungsverfahren stattgefunden, so prüft das Betreibungsamt, ob seit der Mitteilung des Verwertungsbegehrens Änderungen im Werte des Grundstücks eingetreten sind (Art. 44 VZG i.V.m. Art. 9 Abs. 2, Art. 102 VZG).

3.4.1. Auch vor Bundesgericht bestehen die Beschwerdeführerinnen darauf, dass die von der Versteigerung betroffenen Grundstücke erneut geschätzt werden müssen. Sie wiederholen hierzu im Wesentlichen ihre bereits im kantonalen Verfahren gemachten Ausführungen. So weisen sie auf verschiedene technische Neuerungen und bauliche Investitionen in diesen Liegenschaften hin. Sodann erwähnen sie das Potential einer neuen Kundschaft in ihrer Gegend, da sich neue touristische Tendenzen abzeichnen. Die letzte Schätzung sei vor einigen Jahren erstellt worden und berücksichtige die aktuelle bauliche und betriebliche Situation des Gastbetriebs noch nicht.

3.4.2. Soweit die Beschwerdeführerinnen meinen, es sei eine Schätzung anzuordnen, da es sich um eine neue Steigerung handle, kann ihnen nicht beigeplichtet werden. Die Festlegung der Steigerung auf den 7. Februar 2017 stellt lediglich einen neuen Termin dar, der für sich genommen keine neue Schätzung erfordert. Da das Lastenverzeichnis keinerlei Anpassungen erfahren hatte, musste das Betreibungsamt auch aus dieser Sicht keine neue Schätzung anordnen. Wie die Vorinstanz zu Recht ausführte, hatte das Betreibungsamt im Frühjahr 2016 dem Gesuch um eine neue Schätzung nicht stattgegeben. Ein Anpassungsbedarf seit der letzten Schätzung im Jahre 2013 sei nicht erkennbar und der allgemeine Hinweis auf die Wirtschaftslage nicht schlüssig gewesen. Die kantonalen Aufsichtsbehörden haben diesen Standpunkt geschützt. Darauf ist nicht zurückzukommen.

4.

Nach dem Gesagten ist den Beschwerden insgesamt kein Erfolg beschieden. Ausgangsgemäss tragen die gemeinsam prozessierenden Beschwerdeführerinnen die Verfahrenskosten unter solidarischer Haftung (Art. 66 Abs. 1 und 5 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Verfahren 5A 289/2017 und 5A 292/2017 werden vereinigt.

2.

Die Beschwerden werden abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

3.

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

4.

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

Lausanne, 11. Juli 2017

Im Namen der II. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Das präsidierende Mitglied: Escher

Der Gerichtsschreiber: Levante