

ZH_OBERGERICHT PS170021 vom 21. März 2017

ZH Obergericht, 2017-03-21, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_PS170021

FR: ZH_OBERGERICHT PS170021 du 21 mars 2017

IT: ZH_OBERGERICHT PS170021 del 21 marzo 2017

Erwägungen

E. 1

Im Zeitpunkt der Einreichung der vorliegenden Beschwerde war die Beschwerdeführerin 1 Eigentümerin der beiden Grundstücke (Kat. Nr. 1, Grundbuch Blatt 1 [Wohn- und Gasthaus H._____] und Kat. Nr. 2, Grundbuch Blatt 2 [Hangar H.____]). Die Beschwerdeführerin 2 sowie die Beschwerdegegner sind Grundpfandgläubiger. Infolge von zwei Betreibungen auf Grundpfandverwertung (Betreibungsnummern 1 und 2) des Betreibungsamtes G._____ war die Verwertung verlangt und die Versteigerung war auf Dienstag, den 7. Februar 2017, angesetzt worden. Die Beschwerdeführerinnen haben, nachdem ihnen mit Datum vom

E. 4

Die Versteigerung hat im angekündigten Zeitpunkt, am Dienstag, den

E. 7

Februar 2017 (act. 15, act. 19/16). Damit hat es diesbezüglich sein Bewenden. 6. Die Beschwerdeführerinnen verlangen "unter Hinweis auf Art. 6 EMRK, dass die Beschwerdegegner und die Vorinstanz zur Vernehmlassung eingeladen werden" (act. 13 S. 3, act. 19/15 S. 3). Wann eine Vernehmlassung einzuholen ist, ist im Gesetz nicht vorgesehen. Art. 17 Abs. 4 SchKG nennt lediglich den Zeitpunkt, bis wann die Betreibungsämter einen Entscheid, der bei der oberen Instanz angefochten wurde, in Wiedererwägung ziehen können. Für das Beschwerdeverfahren vor der oberen kantonalen Aufsichtsbehörde gibt es gar keine Regelung im SchKG (in Art. 324 ZPO ist eine rein fakultative Stellungnahme bei der Vorinstanz vorgesehen). Da keine Gründe für die Anwendung von Art. 324 ZPO vorliegen und nach ständiger Rechtsprechung der Kammer eine Partei, die obsiegt (was, wie zu zeigen sein wird, die Beschwerdegegner sind), mangels Rechtsschutzinteresses keinen Anspruch auf eine zusätzliche Äusserung hat, kann i.S.v. Art. 322 ZPO auf die Beschwerdeantwort bzw. auf Stellungnahmen der Beschwerdegegner (und der Vorinstanz) verzichtet werden. Die Sache ist spruchreif. II. Die Vorinstanz hat ihre Urteile vom 25. Januar 2017 (je act. 8) zusammengefasst wie folgt begründet: Mit zwei Schreiben habe das Betreibungsamt G._____ am 19. Januar 2011 die betreibungsamtliche Schätzung der beiden zu verwertenden Grundstücke mitgeteilt. Auf Begehren der Beschwerdeführerin 1 sei eine neue Schätzung im Sinne von Art. 99 Abs. 2 i.V.m. Art. 9 Abs. 2 VZG angeordnet worden. Mit Urteil der Vorinstanz vom 2. Oktober 2013 sei das Betreibungsamt G._____ angewiesen worden, in der Betreibung auf Grundpfandverwertung Nr. 1 den Schätzwert des Grundstücks Kat. Nr. 1 auf Fr. 3'000'000.– und den Schätzwert der Zugehör auf Fr. 13'000.– und in der Betreibung auf Grundpfandverwertung Nr. 2 den Schätzwert des Grundstücks Kat. Nr. 2 auf

- 6 - Fr. 170'000.– und den Schätzwert des Zugehört auf Fr. 0.– festzulegen. Die Kammer habe mit Urteil vom 22. November 2013 die dagegen erhobene Beschwerde abgewiesen und das Bundesgericht sei mit Urteil vom 10. März 2014 auf die dort erhobene Beschwerde nicht eingetreten. Ein beim Bundesgericht dagegen eingereichtes Revisionsgesuch der Beschwerdeführerin 1 sei mit Urteil vom 10. Juli 2014 abgewiesen worden, soweit darauf eingetreten wurde (act. 8 S. 2 f., act. 19/8 S. 2 f.). Zwei nachfolgende Begehren der Beschwerdeführerin 1 um eine Neuschätzung der Grundstücke habe das Betreibungsamt G._____ abgelehnt. Daraufhin habe die Beschwerdeführerin 1 diverse Beschwerdeverfahren eingeleitet, welche insbesondere die Bekanntmachung der Versteigerung, die Steigerungsbedingungen und das Lastenverzeichnis betroffen hätten. Die meisten Entscheide seien an die Kammer weitergezogen worden und teilweise habe auch das Bundesgericht entscheiden müssen. Diese Verfahren seien heute allesamt rechtskräftig erledigt. Die bereits auf den 9. Dezember 2014 angesetzte Versteigerung habe nicht durchgeführt werden können, weil das Bundesgericht einer zu jenem Zeitpunkt hängigen Beschwerde die aufschiebende Wirkung zuerkannt habe (BGer 5A_971/2014; act. 8 S. 3, act. 19/8 S. 3). Mit Verfügung vom 1. März 2016 habe das Betreibungsamt G._____ ein Gesuch der Beschwerdeführerin 1 um eine neue Schätzung gemäss Art. 9 VZG i.V.m. Art. 44 VZG abgelehnt. Dagegen habe sich die Beschwerdeführerin 1 am 21. März 2016 beschwert; diese Beschwerde habe die Vorinstanz am 31. März 2016 abgewiesen, gleich wie die Kammer in der Folge am 2. Mai 2016. Das Bundesgericht sei am 8. Juli 2016 auf die dort erhobene Beschwerde dann nicht eingetreten (act. 8 S. 3, act. 19/8 S. 3). Die neu erlassene Steigerungsanzeige datiere vom 4. Januar 2017 und die Beschwerdeführerinnen sagten nicht, wann sie die Anzeige erhalten hätten. Da die Beschwerdeschriften jedoch spätestens am 16. Januar 2017 zur Post gebracht worden seien, sei davon auszugehen, dass diese fristgerecht i.S.v. Art. 31 i.V.m. Art. 142 Abs. 3 ZPO erfolgt seien (act. 8 E. 4.1, act. 19/8 E. 4.1). Art. 138 Abs. 1 SchKG sehe vor, dass die öffentliche Bekanntmachung mindestens einen

- 7 - Monat vor der Versteigerung erfolgen müsse; diese Frist verkürze sich auf 14 Tage, wenn die Steigerung erst nach Ablauf der Frist zur Anmeldung der Lasten angekündigt werde (Art. 31 VZG). Die Versteigerung sei ursprünglich auf den 9. Dezember 2014 angesetzt gewesen, das Lastenverzeichnis sei in Rechtskraft erwachsen, so dass die 14-tägige Frist ausreiche. Die Publikationen im SHAB und im Amtsblatt des Kantons Zürich seien am 6. Januar 2017 erfolgt, so dass sogar die einmonatige Frist eingehalten worden sei. Die Aufforderung an die Gläubiger zur Anmeldung ihrer Forderungen habe nicht mehr wiederholt werden müssen (Art. 31 Satz 2 VZG). Die Kammer habe bereits mit Urteil vom 19. März 2015 festgehalten, dass das rechtskräftige Lastenverzeichnis auch für allfällige nachfolgende Versteigerungen massgeblich bleibe. Dass die Schätzung in der öffentlichen Bekanntmachung ersichtlich sei, ergebe sich aus der Anzeige, die die Beschwerdeführerin 1 selber eingereicht habe (act. 8 E. 4.2, act. 19/8 E. 4.2). Der Abnahmebericht der GVZ betreffend Brandmeldeanlage datiere vom November 2015, während die (kantonalen) Verfahren betreffend Neuschätzung vom Frühling 2016 stammten. Nunmehr stützten die Beschwerdeführerinnen ihr Begehren auf einen Sachverhalt, der sich bereits vor jenen Verfahren ereignet habe. Eine Revision i.S.v. Art. 44 VZG komme nicht in Frage, weil dieser Umstand bereits im früheren Verfahren hätte geltend gemacht werden können. Schliesslich ergebe sich die Nutzung weiterer Gebäudeteile nicht aus dem Schreiben der Gebäudeversicherung Zürich vom November 2015, die darüber auch nicht zu befinden habe, so dass der offerierte Zeuge auch nicht

einzuvernehmen sei. Im Zusammen- hang mit der bereits dreieinhalb Jahre zurückliegenden Schätzung weist die Vo- rinstanz darauf hin, dass die Verzögerung einzig auf die querulatorisch anmuten- de Torpedierung des betriebsrechtlichen Verfahrens durch die Beschwerde- führerinnen (und anderer juristischer Personen, die den gleichen [einzig] Ver- waltungsrat hätten wie die Beschwerdeführerinnen) zurückzuführen sei, wie aus der tabellarischen Zusammenstellung der Verfahren ersichtlich sei (act. 8 S. 9). Die Berufung auf das Alter der Schätzung grenze an Rechtsmissbrauch im Sinne von Art. 2 Abs. 2 ZGB und die Beschwerdeführerinnen schienen bloss darauf ab- zuzielen, die Verwertung erneut zu verzögern (act. 8 E. 4.3, act. 19/8 E. 4.3). Die beanstandete Schätzung des Hangars in der Höhe von Fr. 170'000.– beruhe auf

- 8 - dem Entscheid der Vorinstanz vom 2. Oktober 2013. Auf die blosse Behauptung eines höheren Wertes sei daher nicht einzugehen. Die Vorinstanz hat die Beschwerde abgewiesen (act. 8 S. 10 f., act. 19/8 S. 10 f.). III. Die Beschwerdeführerinnen begründen ihre Beschwerden bei der Kammer im Wesentlichen wie folgt (act. 13, act. 19/15): Die Vorinstanz habe nicht berück- sichtigt, dass jede Versteigerung ein eigenständiger Rechtsvorgang sei, bei dem alle Schritte und Handlungen genau so vorzubereiten seien, wie bei der ersten Ankündigung. Die Aussage der Vorinstanz, dass alle Verfahren heute rechtskräf- tig erledigt seien, sei nicht generell richtig (act. 13 S. 3, act. 19/15 S. 4). Auch bei einer zweiten Versteigerung müssten die Gläubiger ihre Forderungen anmelden können, worauf in der Bekanntmachung ausdrücklich hinzuweisen sei, da es in der Zwischenzeit neue Forderungen geben könne, auch solche mit gesetzlichem Pfandrecht. Die Beschwerdeführerinnen seien nicht bereit, das Lastenverzeichnis hinsichtlich der Beschwerdegegner anzuerkennen, weil es derart falsch sei, dass Nichtigkeit vorliege (act. 13 S. 4, act. 19/15 S. 4). Auch die neuen Betreuungsur- kunden könnten innert Frist angefochten werden. Die in den Urkunden aufgeföhr- ten Daten und Termine müssten zweifelsfrei feststehen, was hinsichtlich einiger Punkte, über die sich die Beschwerdeführerinnen beschwert hätten, nicht gege- ben sei. Um eine korrekte Versteigerung zu ermöglichen, sei alles nochmals vor- zubereiten (act. 13 S. 4, act. 19/15 S. 4). Die Versteigerung sei so kurzfristig be- kannt gegeben worden, sodass es nicht möglich sei, sie richtig vorzubereiten. In einem Rechtsstaat müsse es erlaubt sein, die gesetzlich zulässigen Rechtsmittel zu ergreifen, welche vor Durchführung der Versteigerung via den gesamten In- stanzenzug abgewickelt sein müssten. Im vorliegenden Fall werde es nicht einmal gelingen, alle erstinstanzlichen Verfahren vor der Versteigerung abzuschliessen, geschweige denn vor der oberen Aufsichtsbehörde und dem Bundesgericht. Be- vor eine Exekution – dieser Begriff dokumentiere die Dramatik der Sache bes-

- 9 - ser – durchgeführt werde, müssten alle Rechtsmittel ausgeschöpft und abge- schlossen sein (act. 13 S. 4, act. 19/15 S. 5). Ausserdem stehe eine Vergleichslö- sung im Raum, die es abzuwarten gelte (act. 13 S. 5, act. 19/15 S. 5). Die Steigerungsanzeige, welche die Beschwerden ausgelöst hätte, sei nichtig, da die Monatsfrist gemäss Art. 138 SchKG nicht eingehalten worden sei; zwischen dem 9. Januar und dem 7. Februar 2017 liege kein ganzer Monat, so dass die Steigerung aufzuheben sei (act. 13 S. 6; act. 19/15 S. 6). Art. 31 VZG sei nicht einschlägig, wenn bis zur zweiten Steigerung derart viel Zeit verstreiche (act. 13 S. 6, act. 19/15 S. 6). Gläubiger mit früher angemeldeten Forderungen, Gläubiger mit neuen Forderungen und Gläubiger mit Forderungen mit gesetzli- chen Pfandrechten, hätten ihre Rechte nicht anmelden können, weil sie dazu nicht aufgefordert worden seien (act. 13 S. 6, act. 19/15 S. 6 f.). Per 1. Januar 2017 habe es bei den gesetzlichen Pfandrechten neue

Fälligkeiten gegeben, z.B. die Prämien der Gebäudeversicherung 2016 und 2017, Bauhandwerker, Forderungen im Interesse der Feuerpolizei, Konzessionen, Grundsteuerforderungen sowie Strom und Wasser (act. 13 S. 7; act. 19/15 S. 7). Das Lastenverzeichnis sei daher nicht rechtskräftig und es sei für die Beschwerdeführerinnen wichtig, dass die genannten Forderungen für den Fall, dass versteigert werden sollte, aus dem Erlös bezahlt würden. Auch Kaufinteressenten hätten ein Interesse an der Information über die gesetzlichen Pfandrechte (act. 13 S. 8 f.; act. 19/15 S. 8 f.). Die Vorinstanz habe zu den von den Beschwerdeführerinnen gerügten Mängeln der Steigerungsanzeige keine Stellung genommen (act. 13 S. 10, act. 19/15 S. 10). Gemäss Art. 29 VZG müsse die Bekanntmachung der Steigerung insbesondere die Schätzung erwähnen (act. 13 S. 10, act. 19/15 S. 11). Soweit im Rechtsbegehren auch die Nichtigkeit der Steigerungsbedingungen beantragt werde, sei dies der Fall, weil sie auf falschen, unvollständigen und deshalb ebenfalls nichtigen Steigerungsanzeigen basieren. Da das Lastenverzeichnis falsch sei, seien es auch die Steigerungsbedingungen, deren Bestandteil das Lastenverzeichnis sei (act. 13 S. 11; act. 19/15 S. 11 f.). Das Begehren um eine Neuschätzung werde mit der Tatsache begründet, dass der Schätzwert nach wie vor nur die Hälfte des Schätzwertes der GVZ (siehe Steigerungsanzeigen) betrage, wobei die GVZ nur die Teile über Terrain umfasse, hingegen das Grundstück, die Fundamente, die Unterkellerung, Strassen, Plätze, Werkleitungen, Abgaben und Gebühren etc. nicht berücksichtige. Die Beschwerdeführerinnen würden sich deshalb erlauben, die betriebsamtliche Schätzung wiederum anzufechten. Wenn die Aufsichtsbehörde dies mit der Begründung abweisen sollte, das sei schon früher geschehen, so treffe dies für verschiedene Aspekte nicht zu (act. 13 S. 11, act. 19/15 S. 12): Für die sehr teure Brandmeldeanlage gemäss Abnahmebericht des GVZ vom 26. November 2015, was I._____ von der GVZ als Zeuge bestätigen könne, sowie für die wegen der Umstellung der J._____ [Telekommunikationsanbieter] auf Digitaltechnik im Jahr 2017, welche der gleiche Zeuge bestätigen könne. Das habe mehrere Zehntausend Franken (nahezu Fr. 100'000) gekostet. Weil bisher nicht geschützte Gebäudeabschnitte einbezogen worden seien, sei es nun möglich, das Gebäude in allen Bereichen als Hotel zu nutzen, so dass der frühere Personaltrakt mit Mehrnutzen im Hotelbetrieb (z.B. günstige Zimmer für Velofahrer und Pilger etc., später werden Asylbewerber genannt), verwendet werden können. Mehrnutzen bedeute einen höheren Sachwert und der Mehrnutzen übersteige die Kosten der erfolgten Investitionen in die Brandmeldeanlage. Die Personalzimmer seien, mangels Nachfrage, mehrheitlich leer gestanden. Die Schätzung sei deshalb nicht mehr aktuell und deshalb nichtig. Die Beschwerdeführerin 1 habe bei der Installation der Brandmeldeanlage nicht bösgläubig sein können, weil diese Auflage von der GVZ ausgegangen sei, was I._____ und für die Fristen K._____ vom Gemeinderat L._____ bestätigen könnten. Die veraltete nichtige Schätzung sei aufgrund von Art. 44 VZG neu zu erstellen, sei doch nach der Lastenbereinigung zu prüfen, ob Änderungen im Wert des Grundstückes aufgetreten seien. Die Änderungen seien durch bauliche Massnahmen betreffend Feuersicherheit sowie die dadurch ermöglichte Mehrnutzung verursacht (act. 13 S. 12, act. 19/15 S. 13). Jede Schätzung habe einen Verfallstermin, wonach sie automatisch nichtig sei. Banken würden nur Schätzungen akzeptieren, die nicht älter als sechs Monate seien. Die betriebsamtliche Schätzung sei im Jahr 2013 vorbereitet worden und sei nunmehr vier Jahre alt. E. Brügger, Schweizerische Gerichtspraxis,

- 11 - S. 593, 12, bezeichne es als einen Verfahrensfehler, wenn zwischen Schätzung und Versteigerung zwei Jahre liegen würden (act. 13 S. 12, act. 19/15 S. 12 f.). Anlässlich der Liegenschaftenbesichtigung vom 12. Januar 2017 sei M._____ mit Kaufinteressenten ins Gespräch gekommen. Ein Bauunternehmer, ein Bauhandwerker und ein Immobilieneigentümer hätten gesagt, dass sie den Schätzwert nicht überbieten wollten, sie wüssten ja nicht, "wo der Pferdefuss be- graben liege". Das bestätige, dass der derzeitige Schätzwert für alle Beteiligten nur Schaden bringe (act. 13 S. 13, act. 19/15 S. 13). Der Schätzwert des Hangars von Fr. 170'000.-- sei für eine überbaute Fläche gemäss vermasstem Grundriss nicht zutreffend. Bei bescheidenen Baukosten von Fr. 450.--/m³ resultiere ein Schätzwert von Fr. 1'383'750.--. Die Vorinstanz berufe sich darauf, dass die Schätzung erledigt sei. Diese sei mit vier Jahren allerdings völlig veraltet, was auch das Bundesgericht schon festgehalten habe. Der H._____ sei neu an der "...route", so dass täglich mehrere Gruppen von Velofahrern vorbeiradeln würden. Das sei eine neue Kundschaft für günstige Zimmer, die Hotelauslastung steige und damit auch der Schätzwert. Das Objekt sei seitens des Gerichts nicht besich- tigt worden, sondern von den Gerichtsstuben aus die Schätzung als rechtskräftig bezeichnet worden. Veraltet und nichtig sei sie wegen Zeitablaufs, Entwicklungen im Immobilienmarkt und vielen Veränderungen des Objekts (act. 13 S. 13, act. 19/15 S. 14). Das Argument der Vorinstanz, dass der Mehrwert durch die neue Brandmeldeanlage bereits früher bekannt gewesen sei, sei nicht stichhaltig. Es gehe nicht um dasjenige Begehren um Neuschätzung vom Frühling 2016, sondern um ein neues Begehren (act. 13 S. 14; act. 19/15 S. 15). Die Beschwerdeführerinnen hätten davon ausgehen können, dass der Mehrwert im Rahmen ei- ner neuen Schätzung ohne weiteres berücksichtigt werde, abgesehen davon, dass der Mehrwert bei der Inbetriebnahme der Anlage im November 2015 noch nicht erkennbar gewesen sei. Zum neu entdeckten Kundensegment würden auch die Pilger auf dem Jakobsweg im Raume N._____ [Stadt in der Ostschweiz] ge- hören (act. 13 S. 15, act. 19/15 S. 15 f.). Zu den Ausführungen unter "Zusatzin- formation und weiteren Beschwerdeelemente" (act. 13 S. 15 ff., act. 19/15 S. 16 ff.) wird soweit erforderlich im jeweiligen Zusammenhang eingegangen.

- 12 - IV. 1. a) Der Hinweis der Beschwerdeführerinnen (act. 13 S. 5, act. 19/15 S. 5 f.) auf die Frist von Art. 138 Abs. 1 SchKG ("Die Steigerung wird mindestens einen Monat vorher öffentlich bekanntgemacht") ist an sich zutreffend. Die Be- schwerdeführerinnen räumen hingegen selber ein, dass Art. 31 VZG für einen Fall wie den vorliegenden eine Reduktion auf 14 Tage vorsieht, wenn sie diese Be- stimmung auch kritisieren. Da die Versteigerung vom 7. Februar 2017 der zu- nächst an- und dann abgesagten Versteigerung vom 9. Dezember 2014 nach- folgt, ist Art. 31 VZG hier einschlägig. Die Vorinstanz hat zusätzlich zu Recht da- rauf hingewiesen, dass die in Art. 138 SchKG genannte Monatsfrist mit der Publi- kation im Handelsamtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich mit Datum 6. Januar 2017 ohnehin eingehalten worden sei (act. 8 S. 7). Damit ist auch die Frist von Art. 138 Abs. 1 SchKG, auf die es hier allerdings wegen Art. 31 VZG i.V.m. Art. 102 VZG nicht ankommt, eingehalten. b) Die Beschwerdeführerinnen machen geltend, dass neue Betreuungsur- kunden angefochten werden können, und zwar müsse dafür, bevor die Versteige- rung durchgeführt werden könne, der ganze Instanzenzug zur Verfügung stehen. Diese Ansicht ist dann zutreffend, wenn es sich um neue Verfügungen mit neuem Inhalt handelt, die bis anhin noch nie angefochten werden konnten. Soweit es sich lediglich um die gleichen Inhalte wie in bereits früher anfechtbaren Verfügungen handelt, entfällt wegen des Grundsatzes der Einmaligkeit des Rechtsschutzes die nochmalige Anfechtungsmöglichkeit (Ingrid Jent-Sørensen, Wege zum Bundesge- richt in Zivilsachen

nach dem Bundesgerichtsgesetz, Zürich 2007, S. 87 f.). Dass es überall dort, wo Rechtsmitteln keine aufschiebende Wirkung zu- kommt, wie dies bei der SchK-Beschwerde der Fall ist (Art. 36 SchKG; vgl. auch Art. 319 ff. ZPO), zu Vollstreckungen kommen kann, bevor der ganze Instanzen- zug durchlaufen ist, ist ein bewusster gesetzgeberischer Entscheid und ist daher hinzunehmen. Das wurde den Beschwerdeführerinnen schon verschiedentlich er- läutert, zuletzt in der Verfügung der Kammer vom 6. Februar 2017 (act. 15 S. 4 f.) betreffend die aufschiebende Wirkung.

- 13 - c) Die Beschwerdeführerinnen erwähnen einmal mehr eine sich abzeich- nende Vergleichslösung (act. 13 S. 16; act. 19/15S. 17). Dass – wenn das Voll- streckungsstadium einmal erreicht ist – Gläubiger Anspruch auf eine beförderliche Verfahrensabwicklung haben und keine Rücksicht mehr auf längst mögliche Eini- gungsbemühungen mit ungewissem Ausgang genommen werden kann, ist evi- dent. 2. Die Beschwerdeführerinnen machen geltend, dass es Gläubigern mit For- derungen, die nicht angemeldet wurden, Gläubigern mit neuen Forderungen und Gläubigern mit Forderungen mit gesetzlichen Pfandrechten möglich sein müsse, diese vor der neuen Versteigerung anzumelden (act. 13 S. 6, act. 19/15 S. 6). a) Was diejenigen Gläubiger anbelangt, die früher mögliche Anmeldungen unterlassen haben, ist auf sie ohnehin keine Rücksicht zu nehmen. Nach unbe- strittener Meinung ist die Anmeldefrist von Art. 138 Abs. 3 SchKG insofern eine Verwirkungsfrist, als am Ergebnis der Verwertung ohne besondere Anmeldung nur derjenige teilhaben kann, dessen Rechte im Grundbuch eingetragen sind. Nicht im Grundbuch eingetragene bzw. vorgemerkte Rechte werden bei der Grundstücksversteigerung nicht einbezogen, wenn die fristgerechte Anmeldung versäumt wurde (vgl. z.B. KuKo SchKG-Bernheim/Känzig, 2. Auflage 2014, N. 19 f. zu Art. 138; VZG-Komm-Häberli, N. 1 zu Art. 65). b) Obwohl Art. 96 SchKG ein eigentliches Verfügungsverbot aufstellt, ist es wegen der Wirkung des Grundbuches nicht ausgeschlossen, Grundstücke wäh- rend laufender Zwangsvollstreckung nachrangig zu belasten (Ingrid Jent- Sørensen, Die Rechtsdurchsetzung bei der Grundstücksverwertung in der Spezi- alexekution, Zürich 2003, Rz 314, 875), wobei allfällig später dazugekommene dinglich Berechtigte aufgrund der Vormerkung der Zwangsvollstreckung als Ver- fügungsbeschränkung (Art. 90 bzw. 97 VZG) von pendenten Betreibungen Kennt- nis haben müssen. Gläubiger nachträglicher Grundstücksbelastungen sind im Zwangsverwertungsverfahren jedoch nicht legitimiert, weil die Verwertung nach h.A. ohne Rücksicht auf später eingetragene Rechte erfolgt (BSK SchKG I- Lebrecht, 2. Auflage 2010, N. 7 zu Art. 101). Das muss besonders für Grund-

- 14 - stückbelastungen gelten, die nach der Erstellung und der allfälligen Bereinigung des Lastenverzeichnisses erfolgt sind. In ihren Beschwerden nennen die Beschwerdeführerinnen Forderungen von Bauhandwerkern (mehrere Gläubiger; act. 13 S. 7, act. 19/15 S. 7). Vorausset- zung für das Entstehen eines (mittelbaren) gesetzlichen Pfandrechtes ist die Ein- tragung im Grundbuch. Erfolgt dies nicht innert der Frist von Art. 839 Abs. 2 ZGB, so kann die dingliche Pfandsicherung ohnehin nicht entstehen. Diskutiert wird die Frage, ob – wenn die Eintragsfrist noch nicht abgelaufen ist – eine direkte Anmeldung ins Lastenverzeichnis möglich ist (Daniel Staehelin, Die Aufnahme in das Lastenverzeichnis und die Parteirollenverteilung für den Lastenbereinigungs- prozess, in: Paul Angst/Flavio Cometta/Dominik Gasser [Hrsg.], Schuldbetreibung und Konkurs im Wandel, Festschrift 75 Jahre Konferenz der Betreibungs- und Konkursbeamten der Schweiz, Basel 2000, S. 308 ff.). So oder so muss es sich bei den (völlig pauschal)

erwähnten Bauhandwerkerpfandrechten um (nachträglich) werkvertraglich begründete Forderungen handeln, so dass auch hier die Verwertung ohne Rücksicht auf ihre Gläubiger erfolgt. c) Die Beschwerdeführerinnen nennen ausserdem – ebenfalls völlig pauschal – Forderungen mit (unmittelbaren) gesetzlichen Pfandrechten, die erst nachträglich entstanden seien und deshalb im ursprünglichen Lastenverzeichnis noch gar nicht hätten angemeldet werden können. Unmittelbare gesetzliche Pfandrechte, insbesondere jene nach Art. 836 ZGB in Verbindung mit besonderen kantonrechtlichen Bestimmungen (vgl. dazu BSK SchKG I-Feuz, 2. Auflage 2010, N. 46 ff. zu Art. 140), müssen einen besonderen Bezug zum belasteten Grundstück haben (BSK SchKG I-Feuz, 2. Auflage 2010, N. 46 zu Art. 140). Von den von den Beschwerdeführerinnen genannten Fällen bestehen im Kanton Zürich unmittelbare Pfandrechte für Prämien der Gebäudeversicherungsanstalt (§ 194 lit. a EG ZGB, § 46 Abs. 3 Gebäudeversicherungsgesetz), für im Interesse der Feuerpolizei getroffene bauliche Massnahmen (§ 194 lit. b EG ZGB) sowie Grundsteuern (§ 194 lit. e EG ZGB, § 208 StG). Worum es sich bei den von den Beschwerdeführerinnen genannten "Konzessionen" handelt, ist nicht ersichtlich.

- 15 - Für den hier vorliegenden Fall der Verschiebung und Durchführung einer zweiten Versteigerung sieht Art. 65 Abs. 1 VZG vor, dass das bisherige Lastenverzeichnis bestehen bleibt ("Das für die frühere Steigerung aufgestellte Lastenverzeichnis ist auch für die neue und eine allfällig weiter notwendig werdende Steigerung massgebend"), womit verhindert werden soll, dass eine neue Anmeldefrist nach Art. 138 Abs. 2 Ziff. 3 SchKG angesetzt werden muss. Dass Art. 65 VZG lediglich bei kurzen Intervallen zwischen der ersten (abgesagten) und der zweiten (neu angesetzten) Versteigerung zur Anwendung kommen soll, wie dies die Beschwerdeführerinnen meinen, ist nicht vorgesehen. Vorgeschrieben ist hingegen, dass das Betreibungsamt neue, in der Zwischenzeit entstandene öffentlich-rechtliche Lasten – gemeint sind die Fälle von Art. 836 ZGB –, die ihm zur Kenntnis kommen, von Amtes wegen berücksichtigen muss (Art. 65 Abs. 1 Satz 1: "Kommen dem Betreibungsamt neue, in der Zwischenzeit entstandene öffentlich-rechtliche Lasten zur Kenntnis, so hat es sie von Amtes wegen zu berücksichtigen"). Das setzt allerdings voraus, dass das Amt über so vollständige Angaben verfügt, die eine Berücksichtigung in der erforderlichen Detaillierung ermöglichen. Dass dem Betreibungsamt solche Angaben vorgelegen hätten, behaupten die Beschwerdeführerinnen nicht. Im Versteigerungszeitpunkt nicht fällige Lasten mit gesetzlichem Pfandrecht im Sinne von Art. 836 ZGB, die nicht ins Lastenverzeichnis aufgenommen wurden, müssen vom Ersteigerer ohne Anrechnung an den Steigerungspreis (d.h. zusätzlich zu diesem) übernommen werden (Art. 49 Abs. 1 lit b VZG; Stahelin, a.a.O., S. 307 Anm. 103). Art. 49 VZG sieht vor, dass dem Ersteigerer zusätzlich – und ohne Abrechnung am Zuschlagspreis – "die im Zeitpunkt der Versteigerung noch nicht fälligen und daher im Lastenverzeichnis noch nicht aufgeführten Forderungen mit gesetzlichem Pfandrecht (Art. 836 ZGB, Brandassekuranzsteuern, Liegenschaftsteuern usw.), ferner die laufenden Abgaben für Gas, Wasser, Elektrizität, Abfuhrwesen und dergleichen überbunden werden müssen" (VZG Formular 13 Betr. Ziff. 8b). Art. 49 VZG sagt nicht, was zu geschehen hat, wenn öffentlich-rechtliche Lasten fällig geworden sind und das Betreibungsamt davon nichts weiss. Dazu

- 16 - ist in BGE 60 III 39 ff., S. 41 f. entschieden worden: "Was der Ersteigerer zu bezahlen hat und welche Zahlungen ihm am Zuschlagspreis anzurechnen sind, ist durch die Steigerungsbedingungen und die darauf bezüglichen Vorschriften von Art. 45 ff. VZG

geregelt. Art. 65 VZG sieht aber eine Ergänzung des Lastenverzeichnisses durch Aufnahme der zwischen der ersten und der zweiten Steigerung fällig gewordenen Last lediglich insoweit vor, als das Betreibungsamt von denselben Kenntnis erhalten hat. Darnach ist die Bestimmung von Art. 49 lit. b VZG, welche in den Steigerungsbedingungen wiedergegeben war, sachgemäss in dem Sinne zu interpretieren, dass vom Ersteigerer ohne Abrechnung am Zuschlagspreis auch die fälligen, aber zur Zeit der Steigerung noch nicht bekannten und aus diesem Grunde im Lastenverzeichnis nicht aufgeführten Forderungen mit gesetzlichem Pfandrecht zu bezahlen sind". Auf diese Rechtsprechung wird in BGE 106 II 183 E. 3a verwiesen, neue Entscheidungen sind dazu nicht ergangen. Inwieweit der Entscheid der Vorinstanz mit Blick auf Art. 65 VZG zu beanstanden ist, ist nicht ersichtlich, ergibt sich aus dieser Bestimmung doch gerade nicht, dass eine neue Aufforderung zur Eingabe ins Lastenverzeichnis, wie sie gemäss Art. 138 Abs. 2 Ziff. 3 SchKG bei einer zeitlich ersten Bekanntmachung der Versteigerung erforderlich ist, ergehen muss. 3. Die Beschwerdeführerinnen beanstanden, dass die Angaben gemäss Art. 138 SchKG und Art. 29 VZG in der Anzeige der Steigerung per 7. Februar 2017 nicht ersichtlich seien (act. 13 S. 10, PS170023/act. 15 S. 11). Das ist nicht zu beanstanden, muss doch die Aufforderung gemäss Ziff. 3 im Falle einer zweiten oder weiteren Versteigerung gerade nicht ergehen. Dass in der Steigerungsanzeige vom 4. Januar 2017 der Hinweis auf die Schätzung erfolgt ist, ergibt sich aus act. 2/1 und 2/2 sowie act. 19/2/1 und 19/2/2, auch wenn er mittels eines Verweises auf den Publikationstext (act. 4/1 und 4/2, act. 19/4/1 und act. 19/4/2) geschehen ist. 4. a) Die derzeitige Schätzung beträgt nach Angaben der Beschwerdeführerinnen nach wie vor weniger als die Hälfte des 2002 bezahlten Kaufpreises (act. 13 S. 11, act. 19/15 S. 11). Der Kaufpreis kann nach der Ansicht der Kammer allerdings nicht massgeblich sein, weil es nichts dazu aussagt, ob der von einem Käufer bezahlte Preis seinerzeit ein "Marktpreis" oder ein "Liebhaberpreis" war oder ob es sich allenfalls um ein „Schnäppchen“ gehandelt hat. Weiter sind im vorliegenden Fall seit dem Kauf ca. 15 Jahre verstrichen. Es kann zu werterhaltenden, ja gar wertvermehrenden Investitionen gekommen, die Liegenschaften können aber auch vernachlässigt worden sein. Was die verlangte Neuschätzung der zu verwertenden Grundstücke anbelangt, ist zunächst festzuhalten, dass die Beschwerdeführerin 1 diese letztmals im Jahr 2016 verlangt hat, mit diesem Begehren allerdings auf allen drei Ebenen, den beiden kantonalen Instanzen und dem Bundesgericht, unterlegen ist (am 31. März 2016 bei der Vorinstanz, am 2. Mai 2016 bei der Kammer; am 8. Juli 2016 ist das Bundesgericht mangels Leistung des Kostenvorschusses nicht auf die dort erhobene Beschwerde eingetreten; Urteil vom 8. Juli 2016 [5A_388/2016]). Wenn nun zu Beginn des Jahres 2017 ausgeführt wird, es liege eine ca. vierjährige Schätzung vor, ist dies zwar datumsmässig richtig, übergeht aber, dass vor weniger als Jahresfrist die Erforderlichkeit einer Neuschätzung überprüft und verneint wurde. Richtig betrachtet ist das Referenzdatum deshalb nicht das Jahr 2013, sondern das Jahr 2016. Im Verfahren PS160067 der Beschwerdeführerin 1 gegen die Beschwerdegegner des vorliegenden Verfahrens vom 2. Mai 2016 (publiziert in www.gerichte-zh.ch), hat die Kammer Folgendes ausgeführt: "Mit Blick auf Lastenverzeichnis und Lastenbereinungsverfahren besteht kein Anpassungsbedarf und das macht die Beschwerdeführerin auch nicht geltend. Hingegen nennt das Bundesgericht im Entscheid 7B.126/2003 E. 2 auch «Gründen der allgemeinen Wirtschaftslage», worauf sich der Beschwerdeführer bereits vor Vorinstanz berufen hat (Schätzung mehrere Jahre alt, nicht mehr aktuell, Veränderungen der Wirtschaft, starke Veränderungen des Frankenkurses, Zinssatz praktisch Null). Die Vorinstanz hat die allgemeine Wirtschaftslage in

Betracht gezogen. Sie hat darauf hingewiesen, dass die von der Beschwerdeführerin angeführten Gründe im wesentlichen bereits im Zeitpunkt der letzten Schätzung vorlagen. Dass sie nicht konkreter werden konnte und musste, ist darauf zurückzuführen, dass sich die Beschwerdeführerin ihrerseits im Rahmen der allgemeinen Wirtschaftslage gehalten und keine für ihren Fall individuellen Implikationen namhaft gemacht hat. In Bezug auf die allgemeine Wirtschaftslage hat

- 18 - die Vorinstanz darauf hingewiesen, dass es in den letzten Jahren und damit seit der massgeblichen Schätzung kaum namhafte Änderungen gegeben hat. Dieser Feststellung hat die Beschwerdeführerin nichts Grundsätzliches entgegengehalten. Die Behauptung, dass die Banken alle sechs Monate Neuschätzungen verlangen würden, belegt sie nicht und erwähnt auch nicht, in welchem Zusammenhang solche schnell getakteten Neuschätzungen vorkommen sollen. Massgeblich für die Zwangsvollstreckung wäre dies ohnehin nicht. Anzuführen ist, dass es der einzige Zweck der Schätzungen ist, den Steigerungsinteressenten einen Anhaltspunkt für ein vertretbares Angebot zu geben. Über den an der Versteigerung tatsächlich erzielbaren Erlös wird damit aber nichts ausgesagt (BGE 129 III 595 E. 3.1; BGE 135 I 102 E. 3.3.3). Dass fallende Zinsen die Werte von Sachen steigern lassen, mag zutreffen, jedoch waren die Zinsen – wie die Vorinstanz zutreffend erwähnt hat – bereits bei der Schätzung im Jahre 2013 sehr tief. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass es für einen potentiellen Ersteigerer (wie für jeden Grundstückskäufer) im Hinblick auf die zu tätigende Investition nicht nur um den derzeit gerade geltenden Zinssatz geht, sondern dass er sich für seinen Kaufentscheid mindestens so sehr für die zukünftige Entwicklung interessieren wird. Was genau mit der Unterscheidung zwischen «Referenzzinssatz» und «gefühlten Zinsen» gemeint ist, lässt sich vermuten, ändert aber an der Einschätzung der Situation nichts. Gibt es keinen durch eine Lastenbereinigung verursachten Anlass und hat sich die allgemeine Wirtschaftslage nicht massgeblich verändert, so bestand für das Betreibungsamt keine Veranlassung, eine Neuschätzung anzusetzen. Die Vorinstanz hat die Beschwerde daher zu Recht abgewiesen, was auch zur Abweisung der vorliegenden Beschwerde führt". b) Im vorliegenden Zusammenhang werden zusätzliche Veränderungen geltend gemacht, die nach Ansicht der Beschwerdeführerinnen eine neue Schätzung rechtfertigen (act. 13 S. 11, act. 19/15 S. 11). Sie verweisen auf erhebliche – und behördlich angeordnete – Investitionen in eine Brandmeldeanlage und in die durch die Technik der J._____ unausweichliche Umstellung der Telefonie. Der Schätzwert erhöhe sich einerseits durch die getätigten Investitionen in der Höhe von mehreren Zehntausend (nahezu hunderttausend) Franken. Noch erheblicher sei jedoch der Mehrwert durch die zusätzlich geschaffenen Nutzungsmöglichkeiten

- 19 - ten, indem weitere Teile der Gebäulichkeiten nunmehr ebenfalls in der Hotellerie genutzt werden können (die Rede ist vor allem vom bisherigen Personaltrakt, der mangels Bedürfnis der Angestellten intern keine Verwendung mehr findet). Als mögliche Nutzer der zusätzlichen Übernachtungsmöglichkeiten sind Pilger, Velofahrer – weil der "H._____" neu an der "...route" liege – und Asylbewerber genannt. Ausserdem werden die Pilger auf dem Jakobsweg im Raume N._____ erwähnt. Gemäss Vorinstanz ergibt sich aus dem Abnahmebericht der GVZ, dass die Brandmeldeanlage bereits Ende 2015 fertiggestellt war, so dass dieses Argument bereits in den Verfahren betreffend Neuschätzung aus dem Jahr 2016 hätte eingebracht werden können (act. 8 S. 8; act. 19/8 S. 8). Das trifft zu, können doch bereits früher bestehende Argumente nicht für später "in Reserve" gehalten werden.

Die Beschwerdeführerinnen nennen ausserdem die konkrete Höhe der Investitionen nicht, wann diese angefallen sind, etc. Was die offerierten Beweismittel anbelangt, sind Zeugen nur sehr zurückhaltend zu befragen (vgl. Art. 254 ZPO), was auch für die Fälle von Art. 20a Abs. 2 Ziff. 2 SchKG i.V.m. Art. 254 Abs. 2 lit. c ZPO geltend muss, wenn aufgestellte Behauptungen mindestens ebenso zuverlässig mit Urkunden erbracht werden könnten. Es kann mit Sicherheit davon ausgegangen werden, dass sich die Kosten für Brandanlagen und der Umstellung der Telefonie urkundlich problemlos hätten nachweisen lassen. Entscheidend ins Gewicht fällt die geltend gemachte Wertveränderung aus der Sicht der Kammer ohnehin nicht. Sehr vage bleibt die behauptete Erweiterung/Veränderung der Nutzung durch ein offenbar anderes Publikum und wie genau sich dies in einem Mehrwert niederschlägt. Jedenfalls ist nicht ersichtlich, dass sich alle Nutzungsmöglichkeiten ohne weiteres und gewinnbringend kumulieren lassen, hält doch der Einzug neuer "low-cost-Kundschaft" häufig die bisherigen "normalen" Gäste mit höheren Ansprüchen fern. Dass sich bezüglich der nicht neuen sog. "...route" gegenüber früher namhafte Änderungen ergeben haben, ist nicht dargetan und die Jakobs-weg-Pilgerroute führte schon bisher in der Region N._____ vorbei. Auch diesbe-

- 20 - züglich sind keine Gründe ersichtlich, die eine Neuschätzung rechtfertigen würden. Schliesslich betrifft Art. 44 VZG die "Revision" der Schätzung bei Wertveränderungen bei der Lastenbereinigung, die es hier gerade nicht gegeben hat. Ausserdem ist anzumerken, dass nur der Wegfall von Dienstbarkeiten, gemerkte persönliche Rechte und Grundlasten bzw. ein solcher Zuwachs den Grundstückswert verändern, während Veränderungen in der Pfandbelastung wertmässig nicht ins Gewicht fallen. 5. Die Befürchtungen der Beschwerdeführerinnen, dass die Vorinstanz untätig bleibe (act. 13 S. 16, act. 19/15 S. 16), hat sich nicht verwirklicht, liegen der Kammer doch eine erhebliche Anzahl von ihr behandelte Beschwerden vor. Wie die Beschwerdeführerinnen selber erwähnen, haben sie inzwischen zwei separate Beschwerden wegen Rechtsverzögerung/-verweigerung eingereicht, in denen die bezüglichen Argumente behandelt werden (act. 13 S. 16, act. 19/15 S. 16). 6. Da die vorinstanzlichen Entscheide nicht zu beanstanden sind, sind die Beschwerden abzuweisen. In SchK-Beschwerdeverfahren werden im Grundsatz keine Kosten erhoben und keine Parteientschädigung zugesprochen (Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 SchKG; Art. 61 Abs. 2 lit. a und Art. 62 Abs. 2 GebV SchKG). Es wird erkannt:

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.