

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer als obere kantonale Aufsichtsbehörde
über Schuldbetreibung und Konkurs



Geschäfts-Nr.: PS140254-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. A. Katzenstein, Vorsitzende, Oberrichter lic. iur.
P. Diggelmann und Oberrichterin lic. iur. M. Stammbach sowie Ge-
richtsschreiberin Dr. M. Isler

Urteil vom 17. November 2014

in Sachen

A._____ AG,

Beschwerdeführerin,

gegen

1. **B._____,**

2. **C._____,**

3. **D._____,**

4. **E._____,**

Beschwerdegegner,

Nr. 1 bis 4 vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X._____

betreffend **Grundpfandverwertung**
(Beschwerde über das Betreibungsamt Rüti)

Beschwerde gegen ein Urteil des Bezirksgerichtes Hinwil vom 16. Oktober 2014
(CB140018)

Erwägungen:

I.

1. Die Beschwerdeführerin ist Schuldnerin in den Betreibungen auf Grundpfandverwertung Nr. ... und Nr. ... des Betreibungsamts Rüti. Betroffen sind die Grundstücke Kat. Nr. ..., GB Blatt ... (Wohn- und Gasthaus) und Kat. Nr. ..., GB Blatt ... (Hangar) im F._____ unterhalb des G._____. Seit Anfang 2011 wehrte sich die Beschwerdeführerin in diversen Verfahren jeweils bis vor Bundesgericht gegen die betreibungsamtliche Schätzung der zu verwertenden Grundstücke. Zuletzt wies das Bezirksgericht Hinwil als untere kantonale Aufsichtsbehörde über Betreibungs- und Konkursämter eine Revision der Schätzung mit Urteil vom 16. September 2014 ab (act. 13/7). Die Schätzung ist rechtskräftig.

2. Am 26. September 2014 wurde die Versteigerung der beiden Grundstücke öffentlich bekannt gemacht (SHAB-Nr. ...; ABI-Nr. ...) und den Beteiligten wurden die Spezialanzeigen zugestellt (act. 2 und 3). Die Versteigerungen sind auf den tt. Dezember 2014, 14:00 Uhr (Wohn- und Gasthaus) bzw. 15:00 Uhr (Hangar) angesetzt. Mit Eingabe vom 13. Oktober 2014 reichte die Beschwerdeführerin beim Bezirksgericht Hinwil Beschwerde gegen die Steigerungsanzeigen bzw. die öffentliche Bekanntmachung ein (act. 1). Dieses wies die Beschwerde mit Urteil vom 16. Oktober 2014 ab (act. 6 = act. 10 = act. 11).

3. Gegen das vorinstanzliche Urteil erhob die Beschwerdeführerin am 3. November 2014 rechtzeitig Beschwerde an die Kammer als obere kantonale Aufsichtsbehörde über Betreibungs- und Konkursämter (act. 9, act. 7). Die Akten der Vorinstanz und die Akten aus dem Prozess CB140015 wurden beigezogen (act. 1-7; act. 13). Die Sache erweist sich als spruchreif.

II.

1.1 Die Beschwerdeführerin beruft sich vorab auf eine Verletzung des rechtlichen Gehörs durch die Vorinstanz. Diese habe offensichtlich weder das Betrei-

bungsamt Rüti noch die Beschwerdegegner zu einer Vernehmlassung eingeladen. Dies wäre aber wichtig gewesen, weil es so vielleicht zu einer einvernehmlichen Lösung mit den übrigen Beteiligten gekommen wäre. Die Beschwerdeführerin beantragt eine Rückweisung der Sache an die Vorinstanz, da dieser Mangel im vorliegenden Rechtsmittelverfahren nicht geheilt werden könne (act. 9 S. 3).

1.2 Das betriebsrechtliche Beschwerdeverfahren und dessen Weiterzug richten sich gemäss Art. 20a Abs. 3 SchKG i.V.m. § 18 EG SchKG nach §§ 83 f. GOG. § 83 Abs. 2 GOG sieht vor, dass die Aufsichtsbehörde die Beschwerde den Betroffenen zur schriftlichen Vernehmlassung und den weiteren Beteiligten zur schriftlichen Beantwortung zustellt, wenn sie sich nicht sofort als unbegründet erweist. Die Vorinstanz erachtete die Beschwerde (wie nachfolgend aufgezeigt wird zu Recht) als unbegründet. Sie durfte daher ohne Weiteres auf die Einholung von Vernehmlassungen bzw. Beschwerdeantworten verzichten.

Das Obergericht hatte die Beschwerdeführerin bereits mit Urteil vom 19. September 2014 darauf hingewiesen, dass ein solches Vorgehen im Sinne der Prozessökonomie liegt und die Beschwerdeführerin durch den Verzicht nicht beschwert ist, da sie ihren Standpunkt darlegen konnte (OGer ZH PS140106 E. 2.1). Der Einwand, dass aus einer Anhörung eventuell eine für alle Beteiligten einvernehmliche Lösung resultiert hätte, ändert daran nichts. Die betriebsrechtliche Beschwerde dient der Überprüfung von zwangsvollstreckungsrechtlichen Verfügungen auf ihre Gesetzmässigkeit und Angemessenheit hin. Es ist nicht Aufgabe der Aufsichtsbehörde, auf eine Einigung zwischen den Parteien hinzuwirken. Selbstverständlich bleibt es diesen unbenommen, sich aussergerichtlich um eine solche zu bemühen. Das Vorgehen der Vorinstanz ist jedoch nicht zu beanstanden.

2.1 Die Beschwerdeführerin bemängelt weiter, dass bei der öffentlichen Bekanntmachung der Versteigerung der Versicherungswert des Wohn- und Geschäftshauses aus dem Jahre 1998 angegeben worden sei. Die Gebäudeversicherung habe aber vor einigen Monaten eine neue Schätzung vorgenommen. Somit sei die Bekanntmachung mit den korrigierten Werten zu wiederholen (act. 9 S. 4).

2.2 Im Gegensatz zum Schätzwert muss der Versicherungswert in der öffentlichen Bekanntmachung nicht angegeben werden (Art. 156 i.V.m. Art. 138 SchKG und Art. 102 i.V.m. Art. 29 Abs. 2 VZG). Die Vorinstanz führte zu Recht aus, dass der Wert der betriebsamtlichen Schätzung massgebend ist, um potentiellen Käufern einen Anhaltspunkt über den mutmasslichen aktuellen Verkaufswert und damit über das vertretbare Angebot zu verschaffen (act. 11 S. 4). Der Versicherungswert sagt hingegen nichts darüber aus, welchen Preis die Liegenschaft auf dem Markt erzielen könnte. Er stellt lediglich den fiktiven Wiederaufbauwert, bezogen auf das Schätzungsjahr 1998, dar. Insofern ist der öffentlich bekanntgemachte Versicherungswert auch nicht falsch, wie die Beschwerdeführerin behauptet. Es handelt sich vielmehr um den Versicherungswert im Schätzungsjahr 1998, worauf auch deutlich hingewiesen wurde.

3.1 Weiter bringt die Beschwerdeführerin vor, dass der Gastronomie- und der Flugbetrieb im F. _____ seit vielen Jahrzehnten zusammengehörten und eine wirtschaftliche Einheit bildeten. Eine Trennung der Objekte sei nicht möglich, da der Gastronomiebetrieb ohne den Umsatz aus dem Flugfeld nicht kostendeckend geführt werden könne. Umgekehrt würde der Flugbetrieb ohne entsprechende Koordination den Hotel- und Restaurantbetrieb empfindlich stören. Die beiden Liegenschaften seien zudem erschliessungsmässig voneinander abhängig, da sie gemeinsame Anschlüsse für Wasser, Abwasser und Elektrizität hätten (act. 9 S. 4). Die Zufahrt zum Hangar führe über den grossen Parkplatz des Hotels. Ohne die Zufahrt liesse sich dieser überhaupt nicht nutzen, was sich wiederum auf den gebotenen Preis auswirke (act. 9 S. 5).

3.2 Grundsätzlich erlaubt einzig die Anfechtung der Steigerungsbedingungen, die Frage nach einer gesamthaften Versteigerung zu überprüfen (BGer 7B.109/2003 vom 28. August 2003 E. 1.2). Es kann an dieser Stelle jedoch auf die zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz hingewiesen werden (act. 11 S. 4 f.). Eine gesamthafte Versteigerung ist nur dann angezeigt, wenn getrennt verpfändete Grundstücke eine wirtschaftliche Einheit bilden, die sich ohne starke Wertverminderung nicht auflösen lässt (Art. 108 Abs. 1 VZG; BGE 63 III 8). Inwiefern der Betrieb des Gasthauses und des Hotels wirtschaftlich vom Hangar und umgekehrt

abhängt, ist nicht ersichtlich. Die Vorinstanz hält diesbezüglich richtig fest, dass es sich um zwei völlig verschiedene wirtschaftliche Tätigkeiten handelt, die zwar aufgrund der örtlichen Nähe umsatzmässig voneinander profitieren mögen, was sie aber nicht zu einer wirtschaftlichen Einheit werden lässt.

Die gemeinsame Erschliessung bzw. der Umstand, dass die Zufahrt zum Hangar über das Grundstück mit dem Gasthaus führt, ändert daran entgegen den Behauptungen der Beschwerdeführerin nichts. In solchen Konstellationen ist es vielmehr an den Eigentümern der jeweiligen Grundstücke, auf privatrechtlichem Weg, beispielsweise mittels eines Fahrwegrechts, die Zufahrt zu regeln oder diese im Falle der Uneinigkeit durch ein Notwegrecht bzw. ein Notdurchleitungsrecht zwangsweise durchzusetzen. Eine allfällige damit verbundene Werteinbusse muss hingenommen werden.

4.1 Die Beschwerdeführerin macht weiter geltend, dass die beiden Grundstücke als Sicherheit für einen Kredit dienen und nie festgelegt worden sei, welches Grundstück für welchen Anteil des Kredits hafte. Das Betreibungsamt habe festgelegt, dass zuerst das Wohn- und Gasthaus und anschliessend der Hangar zur Versteigerung gelangten. Diese Reihenfolge sei willkürlich. Es dürfe nicht dem Betreibungsamt überlassen werden, welche Liegenschaft bei der Versteigerung zeitlich vorgezogen werde. Denkbare Lösungen seien ein Gesamtaufruf oder eine vorausgehende Einigungsverhandlung (act. 9 S. 4 f.).

4.2 Auch in diesem Punkt kann vollumfänglich auf die zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz verwiesen werden (act. 11 S. 6 f.). Dienen mehrere Grundstücke als Sicherheit für eine Forderung, ist die Betreuung auf Pfandverwertung gegen alle zu richten, die Verwertung aber nach Anordnung des Betreibungsamts nur soweit nötig durchzuführen (Art. 816 Abs. 3 ZGB). Gehören die Grundstücke wie vorliegend derselben Eigentümerin, ist die Versteigerung nach den Regeln von Art. 107 Abs. 1 VZG abzuwickeln; es besteht mithin kein Raum für eine willkürliche Rechtsausübung des Betreibungsamts. Ein Gesamtaufruf kommt vorliegend mangels wirtschaftlicher Einheit der Grundstücke wie ausgeführt nicht infrage. Welchen Nutzen eine vorausgehende Einigungsverhandlung bringen sollte, ist sodann nicht ersichtlich.

5.1 Schliesslich stellt die Beschwerdeführerin ein Eventualbegehren für den Fall, dass dem Antrag auf eine gemeinsame Versteigerung der Grundstücke nicht stattgegeben werde. Sie ersucht diesfalls um ein Vorverfahren, um festzulegen, wie die beiden Grundstücke organisatorisch und erschliessungsmässig getrennt werden könnten, damit sie sich überhaupt zwei verschiedenen Erwerbern zuschlagen liessen (act. 9 S. 2). Zur Begründung bringt sie vor, die gegenwärtigen unsicheren Verhältnisse würden dazu führen, dass die Kaufinteressenten nur sehr tiefe Angebote abgäben. Das SchKG schreibe als Grundsatz aber vor, dass die Interessen des Schuldners bestmöglich zu wahren seien. Konkret schlägt die Beschwerdeführerin eine Einigungsverhandlung mit den Gläubigern und den Pfand-eigentümern (wobei sie hiermit wohl potentielle Erwerber meint) vor, um die Problematik zu regeln (act. 9 S. 5 f.).

5.2 Bereits die Vorinstanz hat zutreffend bemerkt, dass für eine organisatorische und erschliessungsmässige Trennung der Grundstücke – soweit diese überhaupt nötig ist – eine rechtliche Handhabe fehlt und eine solche Regelung angesichts der Ungewissheit über den jeweiligen Erwerber sowie die künftige Nutzung auch nicht sinnvoll ist (act. 11 S. 7). Die Beschwerdeführerin verkennt, dass eine vorgängige Trennung der Grundstücke ebenfalls mit Kosten verbunden ist. Würden die Grundstücke wie bis anhin von demselben Eigentümer gehalten, wären diese gar umsonst angefallen. Insofern zielt die Befürchtung eines zu tiefen Verkaufserlöses ins Leere.

6. Die Beschwerde erweist sich nach dem Gesagten als unbegründet und ist abzuweisen.

III.

Mit dem vorliegenden Entscheid wird das Gesuch der Beschwerdeführerin um Erteilung der aufschiebenden Wirkung (act. 9 S. 2 und 6) – gemeint im Sinne der Anordnung einer vorsorglichen Massnahme, da die Suspensivwirkung bei Abweisungsurteilen nicht zum Tragen kommt – gegenstandslos.

IV.

Das Verfahren vor der oberen kantonalen Aufsichtsbehörde in Schuldbetreibungs- und Konkursachen ist kostenlos (Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 SchKG). Parteientschädigungen sind nicht auszurichten (Art. 62 Abs. 2 GebV SchKG).

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Es werden keine Kosten erhoben.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegner unter Beilage eines Doppels von act. 9, und – unter Beilage der erstinstanzlichen Akten – an das Bezirksgericht Hinwil sowie an das Betreibungsamt Rüti, je gegen Empfangsschein.
5. Eine Beschwerde gegen diesen Entscheid an das Bundesgericht ist innert 10 Tagen von der Zustellung an beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, einzureichen. Zulässigkeit und Form einer solchen Beschwerde richten sich nach Art. 72 ff. (Beschwerde in Zivilsachen) oder Art. 113 ff. (subsidiäre Verfassungsbeschwerde) in Verbindung mit Art. 42 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG).

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

Es handelt sich um einen Entscheid der kantonalen Aufsichtsbehörde in Schuldbetreibungs- und Konkursachen im Sinne von Art. 74 Abs. 2 lit. c BGG.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

Dr. M. Isler

versandt am: