

**Art. 108 VZG, getrennt verpfändete Grundstücke.** *Die gesamthafte Versteigerung getrennt verpfändeter Grundstücke ist unter dem Aspekt von Art. 134 SchKG (möglichst vorteilhafter Erlös) in einem weiteren Umfang zulässig, als das der Wortlaut von Art. 108 VZG nahe legt.*

(Erwägungen des Obergerichts:)

(II) 4. Was die durch die Beschwerdeführerinnen anvisierte Abänderung der Steigerungsbedingungen anbelangt, kann diese – nachdem auf die vorliegende Beschwerde nicht eingetreten werden kann – von den Beschwerdeführerinnen in einem späteren Zeitpunkt nicht mehr erfolgreich verlangt werden. Allerdings hindert dies das Betreibungsamt nicht, ihre Zweckmässigkeit nochmals in Betracht zu ziehen, gilt doch Art. 134 Abs. 1 SchKG, wonach mit der Ausgestaltung der Bedingungen ein möglichst günstiges Ergebnis erzielt werden soll. Die Kammer lädt daher das Betreibungsamt ein, die Frage der gesamthaften Versteigerung nochmals zu prüfen. Es ist dem Amt wie auch der Vorinstanz völlig zuzustimmen, dass der Wortlaut von Art. 108 Abs. 1 VZG dieses Vorgehen keineswegs nahe legt: "Getrennt verpfändete Grundstücke dürfen nur dann gesamthaft oder gruppenweise versteigert werden, wenn sie eine wirtschaftliche Einheit bilden, die sich ohne starke Wertverminderung nicht auflösen lässt". Und dass eine solche wirtschaftliche Einheit vorliegt, ist tatsächlich nicht ersichtlich. Andererseits ist darauf hinzuweisen, dass der in die Jahre gekommenen VZG in der Praxis offensichtlich nicht durchwegs nachgelebt wird. So erwähnt der ehemalige Betreibungsinspektor des Kantons Zürich, Eduard Brand, Die betreibungsrechtliche Zwangsverwertung von Grundstücken im Pfandverwertungsverfahren, Ein Handbuch für die Praxis, Zürich 2008, auf S. 285, dass mit Blick auf das günstige Ergebnis Einzel-, Gruppen- und Gesamtaufrufe auch bei einzeln verpfändete Grundstücke vorkommen, die keine wirtschaftliche Einheit bilden. Und Jolanta Kren Kostkiewicz hält im Kurzkomentar VZG dafür, dass unter der Voraussetzung, dass sich alle Betreibungen im gleichen Stadium befinden, der Gesamtruf sogar dann zulässig sein kann, wenn die getrennt verpfändeten Grundstücke verschiedenen Grundeigentümern gehören. Für den vorliegenden Fall ist anzumerken, dass Grundeigentümerin an beiden

Grundstücken die Beschwerdeführerin 1 und die Grundpfandgläubiger auf den Pfandstellen 1-4 die Beschwerdegegner sind. Auf der 5. Pfandstelle befindet sich bei beiden Grundstücken die Beschwerdeführerin 4. Für das Problem der Zuweisung des Verwertungserlöses (vgl. dazu VZG-Komm-Kren Kostkiewicz, N. 9 und 11 zu Art. 108), zeigt VZG-Komm-Zopfi (N. 1-5 zu Art. 118) einen gangbaren Weg auf.

Obergericht, II. Zivilkammer  
Beschluss vom 19. März 2015  
Geschäfts-Nr.: PS140269-O/U