

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer als obere kantonale Aufsichtsbehörde
über Schuldbetreibung und Konkurs



Geschäfts-Nr.: PS150021-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. P. Diggelmann, Vorsitzender, Oberrichter
lic. iur. et phil. D. Glur und Ersatzrichter lic. iur. H. Meister sowie Ge-
richtsschreiberin Prof. Dr. I. Jent-Sørensen.

Beschluss und Urteil vom 19. März 2015

in Sachen

1. **A1._____ AG,**
2. **Aktiengesellschaft A2._____,**
3. **Aktiengesellschaft A3._____,**
4. **B._____ AG,**

Beschwerdeführerinnen,

gegen

1. **C._____,**
2. **D._____,**
3. **E._____,**
4. **F._____,**

Beschwerdegegner,

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

betreffend **Steigerungsbedingungen**
(Beschwerde über das Betreibungsamt Rütli)

Beschwerde gegen einen Beschluss des Bezirksgerichtes Hinwil vom 19. Januar
2015 (CB140024)

Erwägungen:

I.

1. Die Beschwerdeführerin 1 ist Schuldnerin und Pfandeigentümerin in den Betreibungen auf Grundpfandverwertung Nrn. ... und ... des Betreibungsamtes Rüti. Am 6. November 2014 wurden in beiden Pfandverwertungsverfahren die Steigerungsbedingungen und das Lastenverzeichnis versandt. Am 18. bzw. 20. November 2014 verlangten die Beschwerdegegner den Doppelaufruf der beiden Grundstücke (act. 8/1-2). Mit Schreiben vom 5. Dezember 2014 teilte das Betreibungsamt Rüti den Beschwerdeführerinnen 1-3 mit, dass die beiden Grundstücke mit und ohne Last (langjährige Mietverträge) aufgerufen würden (act. 2/1-3). Gegen diese Mitteilung erhoben die Beschwerdeführerinnen Beschwerde bei der Vorinstanz (act. 1).

2. Mit Beschluss vom 19. Januar 2015 trat die Vorinstanz auf die Beschwerde nicht ein, im Wesentlichen mit der Begründung, dass lediglich eine Verfügung Beschwerdeobjekt sein könne, dass hingegen Mitteilungen, wie sie an die Beschwerdeführerinnen versandt worden seien (act. 2/1-3), gemäss Art. 17 f. SchKG nicht anfechtbar seien (act. 18 S. 4 f.). Sie trat deshalb auf die Beschwerde nicht ein. In einer Eventualbegründung legte sie ausserdem dar, warum die Beschwerde ohnehin abzuweisen gewesen wäre (act. 18 S. 5). Die Beschwerdeführerin 2 habe als Mieterin einen erstmals auf den 31. Dezember 2017 kündbaren Mietvertrag bezüglich des Grundstückes mit dem Wohn- und Geschäftshaus, die Beschwerdeführerin 3 einen erstmals auf den 30. Juni 2022 kündbaren Mietvertrag betreffend das Grundstück mit dem Hangar. Das seien langfristige Mietverträge, so dass der Doppelaufruf zu Recht angeordnet worden sei (act. 18 S. 5).

3. Gegen diesen Beschluss beschwerten sich die Beschwerdeführerinnen rechtzeitig bei der Kammer mit folgenden Begehren (act. 19 S. 2):

- "Der Beschluss CB140024-E/U01 vom 19. Januar 2015 der unteren AB (Bezirksgericht Hinwil) sei aufzuheben und diese sei anzuweisen, auf unsere Beschwerde einzutreten.

- Sofern diese Rückweisung unterbleibt, soll die obere AG im Sinne unserer Begehren entscheiden.
- Es sei die Nichtigkeit der drei Mitteilungen bezüglich der Anordnung des Doppelaufufes an den Verwertungen in den oben angeführten Betreibungen festzustellen.
- Die drei Mitteilungen bezüglich der Anordnung des Doppelaufufes an den Verwertungen in den oben angeführten Betreibungen seien ersatzlos aufzuheben.
- Das Betreibungsamt Rüti sei anzuweisen, an der Versteigerung, so diese durchgeführt würde, auf einen Doppelaufuf zu verzichten.
- Wir beantragen weiterhin die aufschiebende Wirkung".

4. Da sich bei den vorliegenden Akten keine Lastenverzeichnisse befinden, sind die Akten des Geschäftes RB150001 beigezogen worden.

5. Da sich die Beschwerde sofort als unbegründet erweist, ist keine Beschwerdeantwort einzuholen (Art. 20a Abs. 3 SchKG i.V.m. § 84 GOG sowie Art. 322 Abs. 1 ZPO). Die Sache ist spruchreif.

II.

1. Die Vorinstanz hat ihren Nichteintretensentscheid im Wesentlichen damit begründet, dass das Schreiben des Betreibungsamtes vom 5. Dezember 2014 betreffend das Begehren um Durchführung des Doppelaufufes (act. 2/1-3) keine Verfügungen im Sinne von Art. 17 SchKG, sondern bloss Mitteilungen darstellten (act. 18 S. 4). Im Sinne einer Eventualbegründung führte sie weiter aus, dass der Doppelaufuf rechtzeitig verlangt worden sei (Zustellung des Lastenverzeichnisses am 10. November 2014 [act. 5], Begehren um Doppelaufuf am 18. und 20. November 2014 [act. 19 S. 5]). Wegen Art. 56 VZG sei es allerdings auch möglich, die Namen der Gläubiger zu Beginn der Versteigerung bekannt zu geben (act. 18 S. 5). Die beiden Mietverträge seien erstmals auf den 31. Dezember 2017 sowie auf den 30. Juni 2022 kündbar; es handle sich deshalb um langfristige Mietverträge, so dass die Voraussetzung für den Doppelaufuf gegeben sei (act. 18 S. 5).

2. Die Beschwerdeführerinnen machen geltend, ihre Beschwer bestehe darin, dass mit den Doppelaufufen die bestehenden Mietverträge ausgehebelt wer-

den könnten. Es würden langwierige Auseinandersetzungen mit dem Erwerber folgen, welcher irrtümlicherweise glauben würde, wegen des Doppelaufrufs keine Mietverträge übernehmen zu müssen. Der Doppelaufruf benachteilige bzw. bevorzuge gewisse Interessenten. Insbesondere würden die Beschwerdeführerinnen 1-3 selbst stark benachteiligt und Arbeitsstellen der Mitarbeitenden gefährdet.

Die Beschwerdeführer 1-3 stünden in Mietverhältnissen und die Mieterinnen hätten bis neulich erhebliche Investitionen getätigt. Die Beschwerdeführerin 4 habe solche Investitionen finanziert und habe deshalb ein Interesse am Bestand solcher Investitionen. Die Lastenverzeichnisse und Steigerungsbedingungen seien am 6. November 2014 der Post übergeben worden, so dass die Zustellung an die "berechtigten Gläubiger" am Freitag, 7. November 2014, spätestens aber am Montag, 10. November 2014 erfolgt sein müsse, so dass der Doppelaufruf bis höchstens zum 20. November 2014 habe bekannt gegeben werden können. Die Anzeige des Doppelaufrufs durch das Betreibungsamt sei erst am 5. Dezember 2014 erfolgt und die Verwirkung werde sich mit Nachforschungen bei der Post nachweisen lassen. Bis dahin werde an der Vermutung des verspätet gestellten Begehrens festgehalten (act. 19 S. 3). Der Doppelaufruf sei anfechtbar bzw. nichtig, wenn die Person, die ihn verlange, nicht genannt sei. Die Kaufinteressenten wären nach Ansicht des Betreibungsamtes erst bei Beginn der Steigerung über den Doppelaufruf zu informieren gewesen. Heute gelte der Grundsatz "Kauf bricht Miete nicht" (Art. 261 OR). Der Doppelaufruf könne deshalb die Mietverträge nicht aufheben, unabhängig von der Höhe des Erlöses (act. 19 S. 3). Die Vorinstanz schreibe sinngemäss, dass das Lastenverzeichnis auch für eine allfällige spätere Versteigerung gelte. Das stimme allerdings nicht, wenn das Lastenverzeichnis angefochten werde, wie dies vorliegend der Fall sei. Es müsse daher in einer neuen Versteigerung ein neues Lastenverzeichnis aufgelegt werden, was auch den Doppelaufruf betreffe.

Die Ansicht der Vorinstanz, dass die Anordnung des Doppelaufrufs nicht mit Beschwerde anfechtbar sei, treffe nicht zu. Mit dem Doppelaufruf werde primär entschieden, wer den Zuschlag bekomme. Jede Verfügung eines Betreibungsamtes sei mit Beschwerde anfechtbar. H._____, ein früherer Mitarbeiter des Oberge-

richts, sei offenbar der Meinung, dass der Doppelaufruf in den Steigerungsbedingungen festgehalten werden müsse, weil er von eminenter Tragweite sei; H._____ erwähne allerdings auch die Möglichkeit der Bekanntgabe an der Steigerung, was falsch sei (act. 19 S. 4). Schliesslich sei nochmals darauf hinzuweisen, dass der Grundsatz "Kauf bricht Miete" nicht mehr gelte (act. 19 S. 5).

III.

1. Die Beschwerdeführerinnen 2 und 3 sind Mieterinnen mit langfristigen Verträgen und haben gemäss bundesgerichtlicher Praxis ein besonderes, den Realobligationen vergleichbares Rechtsverhältnis am zu verwertenden Grundstück. Entsprechend sind sie zur Beschwerde legitimiert. Die Beschwerdeführerin 4 ist Grundpfandgläubigerin auf der 5. Pfandstelle und hat nach Angaben der Beschwerdeführerinnen bauliche Massnahmen finanziert. Als Grundpfandgläubigerin hätte sie gegebenenfalls den Doppelaufruf verlangen können. Aus der Tatsache, dass andere Grundpfandgläubiger dies taten, entsteht ihr kein Nachteil, weil nicht ersichtlich ist, inwieweit sie durch einen allfälligen höheren Zuschlagspreis benachteiligt sein könnte. Auf ihre Beschwerde ist daher nicht einzutreten.

2. Die Vorinstanz ist der Ansicht, die Mitteilung des Doppelaufrufs sei keine Verfügung im Sinne von Art. 17 SchKG und damit keine anfechtbare Rechtshandlung. Ob dies zutrifft, hängt davon ab, ob mit der Mitteilung eine blosser Information weitergeleitet wurde oder ob das Betreibungsamt die Durchführung des Doppelaufrufs – nach erfolgter Prüfung allfälliger Voraussetzungen – auch ablehnen könnte. Es handelt sich somit um einen Fall, wie er vergleichbar bei der Erhebung eines Rechtsvorschlages durch den Schuldner vorkommt. Gemäss Art. 76 Abs. 1 SchKG wird der Rechtsvorschlag des Schuldners dem Betreibenden mitgeteilt, gegebenenfalls auch vermerkt, dass kein Rechtsvorschlag erhoben wurde. In *Ku-Ko SchKG-Malacrida/Roesler* (N. 2 zu Art. 76) wird dazu ausgeführt: "Der Betreibende wird mit Mitteilung in Form des Gläubigerdoppels des Zahlungsbefehls informiert. Diese Mitteilung enthält damit zugleich die Verfügung des Betreibungsamtes, ob rechtsgültig Rechtsvorschlag erhoben wurde. Mit der Mitteilung läuft für

den Betreibenden daher die Frist gemäss Art. 17 Abs. 2 SchKG, innert der er Beschwerde erheben muss, falls er mit der Verfügung des Betreibungsamtes, dass rechtsgültig Rechtsvorschlag erhoben wurde, nicht einverstanden ist". Und auch BSK SchKG I-Bessenich (N. 2 zu Art. 76) qualifizieren diese Mitteilung als Verfügung, weil darin unausgesprochen die Prüfung der rechtsgültigen Erhebung des Rechtsvorschlages durch das Betreibungsamt enthalten sei. Geht man davon aus, dass der Doppelaufruf innert einer Verwirkungsfrist verlangt werden muss, so umfasst seine Mitteilung (unausgesprochen) die Prüfung der Einhaltung dieser Frist.

Gemäss Art. 142 Abs. 1 SchKG und Art. 104 Abs. 1 VZG ist der Doppelaufwurf innert 10 Tagen seit Zustellung des Lastenverzeichnisses zu verlangen. Die Frage, ob es sich bei dieser Frist um eine Verwirkungsfrist handelt, ist umstritten (pro: VZG-Komm-Häberlin, N. 5 zu Art. 56 m.w.H., VZG-Komm-Kren Kostkiewicz, N. 3 zu Art. 104; BSK SchKG I-Feuz, N. 14 zu Art. 142; Jent-Sørensen, Die Rechtsdurchsetzung bei der Grundstückverwertung in der Spezialexécution, Zürich 2003, Rz 778 f.; contra: KuKo SchKG-Bernheim/Känzig [2. Aufl. 2014], N. 15 zu Art. 142). Wie sogleich zu zeigen sein wird, ist die 10-tägige Frist ohnehin eingehalten (E. 3).

Gemäss einem Teil der Lehre, insbesondere Robert-Pierre Gilliéron (Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite [Art. 89-158], Lausanne, 2000, N. 133) hat das Betreibungsamt auch die Legitimation desjenigen Gläubigers zu prüfen, der den Doppelaufwurf verlangt. In diesem Fall umfasst die Mitteilung unausgesprochen die Prüfung der Legitimation in dem Sinne, dass es sich um einen gemäss Lastenverzeichnis vorgehenden Pfandgläubiger i.S.v. Art. 142 SchKG handelt, was umso mehr für das Vorliegen einer Verfügung spricht.

3. Das Lastenverzeichnis wurde den Beschwerdegegnerinnen am 10. November 2014 zugestellt (act. 5). Nicht restlos klar ist, ob damit der Zugang des Lastenverzeichnisses beim Rechtsvertreter der Beschwerdegegner oder die Übergabe an die Post durch das Betreibungsamt gemeint ist. Was das beim Betreibungsamt gestellte Begehren um Doppelaufwurf anbelangt, ist aus der Sen-

dungsverfolgung ersichtlich, dass es betreffend der einen Betreibung am 18. November 2014 (act. 8/1) und betreffend der anderen am 20. November 2014 (act. 8/2) der Post übergeben wurde. Damit ist die 10-tägige Frist jedenfalls gewahrt.

4. Angesichts der von den Beschwerdegegnern gestellten Begehren um Durchführung des Doppelaufrufs wurden diese den Beschwerdeführerinnen mit folgendem Wortlaut mitgeteilt: "Wir teilen Ihnen mit, dass die berechtigten Gläubiger für obige zwei Zwangsversteigerungen je den Doppelaufruf verlangt haben. An der Steigerung werden wir die beiden Grundstücke mit und ohne Last (langjährige Mietverträge) ausrufen. Zu Beginn der Steigerung werden die Beteiligten über den Doppelaufruf und die diesbezüglichen Abwicklungen genau informiert" (act. 2/1-3). Die Beschwerdeführer beanstanden, dass die Antrag stellenden Gläubiger in der Mitteilung des Amtes nicht namentlich genannt worden sind. Gemäss einem sehr frühen Bundesgerichtsentscheid ist nicht erforderlich, dass die Berechtigten an nachgehenden Lasten über den verlangten Doppelaufruf überhaupt informiert werden (BGE 54 III 103; vgl. auch BISchK 2001 S. 177 ff.). Dass die Antragsteller des Doppelaufrufes nicht bekannt gegeben werden müssen, entspricht der herrschenden Lehre, ist allerdings auch schon kritisiert worden. Im Sinne der herrschenden Ansicht hat das Betreibungsamt mit der Mitteilung des Doppelaufrufs mehr als das Erforderliche gemacht. Müssen nämlich die Beteiligten vorab gar nicht informiert werden, so sind Beschwerden über den Inhalt der Benachrichtigungen grundsätzlich ausgeschlossen.

5. Die Beschwerdeführerinnen beanstanden, dass die Antrag stellenden Gläubiger in der Mitteilung zu nennen gewesen wären. Eine solche Nennung wäre dann erforderlich, wenn die Legitimation im Zusammenhang mit dem Begehren um Durchführung des Doppelaufrufs überprüft werden könnte, was umstritten ist, nach herrschender Lehre allerdings nicht zugelassen wird. Aus den Lastenverzeichnissen in den beigezogenen Akten RB150001 (act. 6/5/2 und 3) ergibt sich, dass die Beschwerdegegner 1-4 Grundpfandgläubiger an den betreffenden Liegenschaften sind. Auf der 5. Pfandstelle ist die B._____ AG als Pfandgläubigerin genannt. Unabhängig davon, ob es eine Pflicht zur Nennung der den Doppelaufruf begehrenden Grundpfandgläubiger gibt, können die Beschwerdeführerinnen

im vorliegenden Fall über die das Begehren stellenden Gläubiger nicht im Zweifel gewesen sein. Dass es nicht die B. _____ AG auf der 5. Pfandstelle gewesen sein kann, muss den Beschwerdeführerinnen bekannt gewesen sein, weil G. _____ für sämtliche Beschwerdeführerinnen handelt. Konnten es nur die Beschwerdegegnerinnen 1-4 gewesen sein und wusste dies G. _____ als Organ aller vier Gesellschaften, so ist das Bestehen auf einer namentlichen Nennung missbräuchlich (Art. 2 ZGB), was ohne Rechtsschutz bleiben muss.

6. Die Beschwerdeführerinnen machen geltend, nach dem Grundsatz "Kauf bricht Miete nicht" sei die Durchführung eines Doppelaufrufes unzulässig. Bei den Mietverträgen handelt es sich um langjährige Verträge, die erstmals Ende 2017 bzw. Mitte 2022 gekündigt werden können. Die Vorinstanz hat zu Recht darauf hingewiesen, dass gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung (BGE 125 III 123 ff.) nicht nur vorgemerkte Mieten, sondern auch nicht vorgemerkte langfristige Mietverträge, wie sie hier vorliegen, dem Doppelaufwurf unterstehen. Bei langjährigen Mietverträgen ist es allerdings nicht so, dass das Mietverhältnis mit der Versteigerung aufgelöst wird, sondern der Doppelaufwurf hat hier die Folge, dass die Verträge auf den Erwerber übergehen, dass dieser aber – auch wenn kein Eigenbedarf geltend gemacht werden kann – die Verträge auf den nächsten gesetzlichen Termin kündigen kann. Das ergibt sich aus dem genannten Bundesgerichtsentscheid:

"e) In der Lehre, welche den doppelten Aufruf für gesetzlich auf den Erwerber übergehende Mietverhältnisse befürwortet, wird zum Teil die Ansicht vertreten, dass der Vertrag überhaupt nicht auf den neuen Eigentümer übergehe und dieser unmittelbar die Ausweisung verlangen könne (Lorandi, mp 1998 S. 124; Piotet, a.a.O., S. 691; Meyer, a.a.O., S. 13; Hess-Odoni, a.a.O., S. 150 f.). Dass mit dieser Lösung freilich die Interessen des Mieters nicht hinreichend gewahrt werden, wird auch hier teilweise erkannt. Wenn aus diesem Grund etwa vorgeschlagen wird, die Verwaltung der Mietliegenschaft durch das Konkursamt sei zu verlängern und es sei überdies dem betroffenen Mieter eine Beschwerdemöglichkeit zu öffnen, um den Rechtsweg zu gewährleisten (Piotet, a.a.O., S. 691; Meyer, a.a.O., S. 13 f.), so erscheint doch fraglich, ob mit einer derartigen Lösung die befürchtete Aushöhlung des Wertes früherer Grundpfandrechte vollumfänglich verhindert werden könnte. Sollen nämlich die Interessen der betroffenen Mieter in irgendeiner Weise mitberücksichtigt werden, so ist unvermeidlich, dass die damit in Konflikt stehenden Interessen der vorgehenden Grundpfandgläubiger in entsprechendem Umfang beeinträchtigt werden. Es ist aber unbestreitbar, dass gemäss Art. 261 Abs. 1 OR die Interessen der Mieter in der Zwangsvollstreckung dadurch gewahrt werden sollen, dass der Mietvertrag grundsätzlich - wenn auch modifiziert mit zusätzlicher Kündigungsmöglichkeit - auf den Erwerber übergeht; dies war bei der Mietrechtsrevision von 1989 völlig unbestritten; umstritten war im Parlament nur, in welchem Umfang die Rechtsstellung des Mieters noch verbessert werden sollte. Es ist unter diesen Umständen

schlechterdings nicht vertretbar, bei der analogen Anwendung von Art. 142 SchKG die ausdrückliche Bestimmung des Art. 261 Abs. 1 OR vollständig zu missachten und den Mietvertrag in keiner Weise auf den Erwerber übergehen zu lassen. Ein Teil der Lehre weist denn auch zutreffend darauf hin, dass der Doppelaufruf im Sinne von Art. 142 SchKG nicht den Übergang des Mietvertrags gemäss Art. 261 Abs. 1 OR schlechthin zu hindern vermag, sondern dass er allein - aber immerhin - dem Erwerber ohne Nachweis dringlichen Eigenbedarfs die ordentliche gesetzliche Kündigungsmöglichkeit auf den nächsten Termin eröffnet (Tercier/Pichonnaz, a.a.O., S. 33; Monnier, a.a.O., S. 24; vgl. auch Brönnimann, a.a.O., S. 157). Wird Art. 142 SchKG in dieser Weise analog auf den gesetzlichen Übergang späterer langfristiger Mietverträge angewendet, so wird zwar den Interessen vorgehender Grundpfandgläubiger nicht der unbedingte Vorrang eingeräumt, es wird aber andererseits die gesetzgeberische Absicht, den Mietvertrag auch im Falle der Zwangsverwertung der Mietsache auf den Erwerber übergehen zu lassen, welche in Art. 261 OR Ausdruck findet, Rechnung getragen. Art. 142 SchKG ist in dem Sinne analog auf Mietverträge anzuwenden, die gemäss Art. 261 OR von Gesetzes wegen auf den Erwerber übergehen, als dem Erwerber ermöglicht wird, nach dem Doppelaufruf die Mietsache unbesehen dringenden Eigenbedarfs auf den nächsten gesetzlichen Termin zu kündigen".

Diese in bundesgerichtlicher Lückenfüllung gemäss Art. 1 Abs. 2 ZGB (BGE 125 III 123 E. 1 c) gefundene Regel ist klar auf den vorliegenden Fall anwendbar, so dass sie nicht erfolgreich zur Diskussion gestellt werden kann. Die Beschwerde ist diesbezüglich abzuweisen.

7. Die Beschwerdeführerinnen machen geltend, das angefochtene Lastenverzeichnis werde einer allfälligen weiteren Versteigerung nicht mehr zu Grunde gelegt werden können, weil sie diese angefochten hätten, ohne allerdings nähere Angaben zum angeblich eingeleiteten Verfahren zu machen. Es ist davon auszugehen, dass es sich um das ebenfalls bei der Kammer pendente Beschwerdeverfahren RB150001 dessen Endentscheid mit dem gleichem Datum ergangen ist wie der vorliegende Entscheid.

Das rechtskräftige Lastenverzeichnis gilt für die laufende Betreuung unverändert (VZG-Komm-Kuhn, N. 1 zu Art. 43), und zwar nicht nur für eine, sondern auch für allenfalls spätere Versteigerungen im Rahmen der gleichen Betreuung BSK SchK I-Feuz, N. 142 zu Art. 140; Art. 65 VZG; VZG-Komm-Häberlin, N. 1 zu Art. 65). Es verliert seine Wirkung nur dann, wenn die hängige Betreuung dahinfällt, nicht aber wenn im Verwertungsverfahren einzig ein neuer Steigerungstermin angesetzt wird, vgl. VZG-Komm-Häberlin, N. 3 zu Art. 65; BGer 7B.172/2001:

"c) Wenn eine Versteigerung abgesagt und auf einen neuen Termin angekündigt wird, ist das für die vorangehende Versteigerung erstellte und rechtskräftige Lastenverzeichnis auch für die folgende Versteigerung massgebend (stillschweigend in Art. 31 VZG ["Die Aufforderung des Art. 138

Abs. 2 Ziff. 3 SchKG ist nicht zu wiederholen. "], ausdrücklich in Art. 65 VZG; BGE 25 I E. 1 u. 2 S. 306/307; Gilliéron, Commentaire de la LP, N. 151 zu Art. 140 SchKG). Das bereinigte und rechtskräftige Lastenverzeichnis verliert nur dann jede Wirkung, wenn die hängige Betreibung dahinfällt (Amonn/ Gasser, Grundriss des Schuldbetreibungs- und Konkursrechts, 6. Aufl. 1997, § 28 Rz. 40), nicht aber, wenn im Verwertungsverfahren einzig ein neuer Steigerungstermin anzusetzen ist. Nach der Rechtsprechung ist in gewissen Fällen eine nachträgliche Änderung des Lastenverzeichnisses von Amtes wegen möglich (vgl. BGE 121 III 24 E. 2b S. 27; 113 III 17 E. 2 S. 18; Amonn/Gasser, a.a.O., § 28 Rz. 41; Gilliéron, a.a.O., N. 153 zu Art. 140 SchKG)".

Ein Fall für eine nachträglich Änderung liegt hier nicht vor. Bezieht sich der Doppelaufwurf auf ein konkretes Lastenverzeichnis und bleibt dieses während der Dauer der pendenten Betreibung unverändert, so schlägt dies auf den Doppelaufwurf durch, und er ist an einer neu angesetzten Steigerung durchzuführen, wie dies an der abgesagten Versteigerung der Fall gewesen wäre.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der von den Beschwerdegegnerinnen 1-4 beantragte Doppelaufwurf rechtsgültig verlangt worden ist und dass er auch an einer allenfalls späteren Versteigerung durchzuführen sein wird, so dass das Rechtsschutzinteresse an der Behandlung dieser Beschwerde trotz Absagung der Versteigerung bestehen geblieben ist. Die Beschwerde der Beschwerdeführerinnen 1-3 wird daher abgewiesen. Das Gesuch um aufschiebende Wirkung wird mit Ausfällung des Endentscheidendes gegenstandslos.

IV.

Beschwerdeverfahren gemäss Art. 18 SchKG sind kostenlos (Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 SchKG; Art. 61 Abs. 2 lit. a GebV SchKG). Gemäss Art. 62 Abs. 2 GebV SchKG darf keine Parteienschädigung zugesprochen werden.

Es wird beschlossen:

1. Die Akten des Verfahrens RB150001 werden beigezogen.
2. Schriftliche Mitteilung im Zusammenhang mit dem nachfolgenden Urteil.

Es wird erkannt:

1. Auf die Beschwerde der Beschwerdeführerin 4 wird nicht eingetreten. Die Beschwerde der Beschwerdeführerinnen 1-3 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 von act. 19, und – unter Beilage der erstinstanzlichen Akten – an das Bezirksgericht Hinwil als untere kantonale Aufsichtsbehörde in Schuldbetreibungs- und Konkursachen 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:

Prof. Dr. I. Jent-Sørensen

versandt am:
23. März 2015